

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 décembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffier : M. Hersch

Art. 120 al. 1, 259a al. 1 let. a et b et 259g al. 1 CO

Statuant sur les appels interjetés par **U.**_____, à Palinges (France), demandeur, et par **B.**_____, à Commugny, défenderesse, contre le jugement rendu le 29 novembre 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 novembre 2018, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 2 avril 2019, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges) a ordonné à B._____ de faire poser deux luminaires dans la salle de douche du 1^{er} étage et de faire réparer le lave-vaisselle dans la villa louée par U._____ au [...] à Commugny, dans le respect des règles de l'art et dans un délai de 60 jours dès jugement définitif et exécutoire (I), a dit qu'à compter du 1^{er} juillet 2017 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel net acquitté par U._____ était réduit de 5% pour les luminaires et de 3% pour le lave-vaisselle (II), a condamné B._____ à verser à U._____ un montant de 6'298 fr. 70 sans intérêt (III), a ordonné la déconsignation des loyers consignés par U._____ auprès d'[...] SA en faveur d'U._____ à concurrence de 19'945 fr. 15, plus intérêts éventuels, et en faveur de B._____ à concurrence de 99'743 fr. 95 (IV), a maintenu l'opposition au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon et a annulé cette poursuite (V), a statué sans frais judiciaires ni dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure de leur recevabilité (VII).

En droit, les premiers juges, statuant sur des conclusions en remise en état des défauts et en réduction du loyer prises par le locataire U._____ contre la bailleuse B._____, ont retenu que les infiltrations d'eau dans la cheminée alléguées par le locataire n'étaient pas établies, de sorte qu'elles ne constituaient pas un défaut. Les infiltrations d'eau en provenance de la salle de douche du premier étage dans le plafond du rez-de-chaussée constituaient en revanche un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer de 10 % depuis l'avis du locataire du 3 février 2015 et jusqu'à la réparation du défaut par la bailleuse le 22 juillet 2015. L'absence de luminaires dans la salle de douche du premier étage constituait également un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer de 5 % à compter de l'inspection locale du 11 décembre 2015, moment où le défaut avait été signalé, jusqu'au 30 juin

2017, date à laquelle le locataire avait cessé de s'acquitter du loyer. Enfin, le lave-vaisselle défectueux constituait un défaut d'importance moyenne justifiant une réduction de loyer de 3 % du 21 juin 2016, date de l'avis à la bailleresse, au 30 juin 2017. Les luminaires de la salle de douche du premier étage et le lave-vaisselle n'ayant pas été réparés, ordre devait en outre être donné à la bailleresse de procéder à leur remise en état.

Se penchant ensuite sur la consignation des loyers opérée par le locataire entre le 1^{er} janvier 2010 et le 30 juin 2017, les premiers juges ont considéré que celle-ci n'était pas justifiée s'agissant des infiltrations d'eau en provenance de la salle de douche du premier étage, la bailleresse ayant rapidement effectué les réparations provisoires nécessaires. La consignation n'était pas davantage justifiée s'agissant des luminaires de la salle de douche précitée, puisque le locataire n'avait avisé la bailleresse de ce défaut qu'à l'occasion de l'inspection locale du 11 décembre 2015. En revanche, la consignation était justifiée s'agissant du lave-vaisselle défectueux, dont le locataire avait dûment avisé la bailleresse. Sur la base d'un jugement précédent accordant au locataire une réduction de loyer pour d'autres défauts, les premiers juges ont considéré qu'un montant de 16'947 fr. devait être déconsigné en faveur du locataire, auquel s'ajoutaient 1'527 fr. 05 de réduction de loyer en lien avec le lave-vaisselle défectueux et 2'483 fr. de baisse de loyer intervenue ensuite de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire. De cette somme devaient être déduits les 1'000 fr. de dépens obtenus par la bailleresse dans une décision incidente et la différence entre les intérêts du compte de consignation et les frais bancaires, par 10 fr. 90. En définitive, les loyers consignés devaient être déconsignés en faveur du locataire à hauteur de 19'945 fr. 15, le solde de 99'743 fr. 95 étant déconsigné en faveur de la bailleresse. Pour le surplus, la bailleresse devait être condamnée à verser au locataire les moins-values afférentes aux luminaires de la salle de douche du premier étage et au lave-vaisselle défectueux, à hauteur de 6'298 fr. 70, pour lesquelles les conditions de la consignation n'étaient pas remplies.

B. Par acte du 20 mai 2019, U._____ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement en ce sens qu'une réduction de loyer lui soit accordée et que la déconsignation intervienne uniquement en sa faveur, aucune déconsignation ne devant intervenir en faveur de B._____. Il a requis l'assistance judiciaire. Le 13 juin 2019, il a été dispensé d'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée. Aucune réponse n'a été requise de B._____.

Le 13 mai 2019, B._____ a également formé appel contre le jugement du 29 novembre 2019, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les chiffres III et IV du dispositif soient annulés, elle-même n'étant débitrice d'aucun montant en faveur d'U._____ et les loyers consignés par ce dernier étant intégralement déconsignés en sa faveur. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation des chiffres III et IV du dispositif et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

Par avis recommandé du 21 juin 2019, un délai au non prolongeable de 30 jours a été imparti à U._____ à son adresse de Palinges (France) pour déposer une réponse à l'appel de B._____. U._____, qui n'a pas retiré le pli, n'a pas déposé de réponse dans le délai imparti. Dès lors qu'il avait indiqué une adresse de correspondance au [...] à Commugny et que la lettre de dispense d'avance de frais avait été envoyée à cette dernière adresse, un nouveau délai de réponse lui a été imparti le 20 septembre 2019 à cette adresse. U._____ a déposé une réponse le 30 octobre 2019, au pied de laquelle il a conclu au rejet de l'appel.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat du 18 décembre 2009, B._____ a remis à bail à U._____ une villa mitoyenne sise [...] à Commugny. Le loyer mensuel a

été fixé à 4'800 fr., charges comprises. Il a été ramené à 4'275 fr. dès le 1^{er} février 2014 puis à 4'129 fr. dès le 1^{er} février 2016.

2. Dès le mois de janvier 2010, U._____, qui a fait valoir des défauts de la chose louée, a consigné le loyer sur un compte ouvert à cette fin auprès de la banque [...] SA.

Une première procédure opposant locataire et bailleresse a abouti au jugement du Tribunal des baux du 25 juillet 2013, donnant ordre à B._____ de remettre en état l'aire de stationnement située devant la villa, les dalles instables de la terrasse et le frigidaire et de supprimer la trace d'humidité du plafond du rez-de-chaussée, condamnant B._____ à verser à U._____ la somme de 8'554 fr. 80, réduisant le loyer mensuel net de 9 % dès le 1^{er} juillet 2013 et jusqu'à élimination des défauts constatés et ordonnant la déconsignation des loyers par 8'554 fr. 80 en faveur d'U._____ et pour le solde en faveur de B._____.

Par arrêt du 6 juin 2014, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a réformé le jugement qui précède en ce sens que B._____ était condamnée à verser à B._____ la somme de 5'083 fr., montant déconsigné en faveur de ce dernier, le jugement étant confirmé pour le surplus.

3. Le 11 décembre 2014, U._____ a avisé la gérance [...] SA de la présence d'infiltrations d'eau dans la cheminée. Il a indiqué que faute d'y remédier d'ici au 31 décembre 2014, le loyer serait consigné.

Invité le 19 décembre 2014 par la gérance à procéder à un contrôle de la toiture et des ferblantries autour de la cheminée, l'entreprise [...] a indiqué le 21 avril 2015 n'avoir constaté aucune tuile cassée ni défaut dans la ferblanterie. En cas de pluie continue ou forte, l'eau pouvait pénétrer dans le canal malgré le chapeau en béton de type Joran posé. L'installation était conforme et l'infiltration de quelques gouttes d'eau par le canal de la cheminée était tout à fait normale.

Lors de l'inspection locale du 6 novembre 2018, les premiers juges n'ont constaté aucune trace d'humidité dans la cheminée du salon, ni de rouille. En l'absence de pluie, ils n'ont constaté aucune accumulation d'eau. Ils ont relevé la présence de traces noires sur le devant de la cheminée.

4. Le 3 février 2015, U._____ a avisé la gérance d'une importante infiltration d'eau dans le plafond du rez-de-chaussée et sur le sol de la salle de douche du premier étage. Il a indiqué que faute d'y remédier d'ici au 25 février 2015, il consignerait le loyer.

Ensuite de cet avis, la gérance a délivré plusieurs ordres de travail à différents mandataires, notamment afin de définir la zone de fuite d'eau, de réparer la conduite percée, d'assécher les zones atteintes, de rhabiller le plafond dans le hall du rez-de-chaussée, de remplacer les conduites d'eau de la salle de douche et de refaire le carrelage dans cette salle.

A l'audience du 11 décembre 2015, les premiers juges ont constaté que dans la salle de douche du premier étage, les canalisations avaient été réparées suite à la fuite d'eau. L'ensemble du carrelage des sols ainsi que des murs avait été refait. Les fils électriques pour luminaires en dessus du lavabo et au plafond étaient apparents, aucun nouveau luminaire n'ayant été posé ensuite des travaux. A l'audience du 6 novembre 2018, les premiers juges ont relevé l'absence de lumière artificielle dans la salle de douche du premier étage, cette pièce étant uniquement éclairée par la lumière naturelle entrant par la fenêtre. Des fils électriques sortaient du mur, au-dessus de la porte d'entrée et du lavabo.

5. Le 21 juin 2016, U._____ a avisé la gérance que l'évacuation des eaux usées de son lave-vaisselle ne fonctionnait plus correctement. A défaut de remise en état d'ici au 15 juillet 2016, le loyer serait consigné.

Ensuite de l'intervention de la société [...] SA, U._____ a informé la gérance le 11 juillet 2016 que la pompe d'évacuation du lave-vaisselle fonctionnait en permanence. Faute de remise en état d'ici au 30 juillet 2016, le loyer serait consigné. Mandatée par la gérance, la société [...] SA a remplacé le siphon de l'évier et a posé un clapet de retenue le 26 octobre 2016.

Le 10 novembre 2016, U._____ a avisé la gérance que le lave-vaisselle ne fonctionnait plus du tout, la pompe ayant cessé de fonctionner et semblant très endommagée après avoir fait un bruit inquiétant.

Lors de l'inspection locale du 6 novembre 2018, les premiers juges ont constaté que le lave-vaisselle ne fonctionnait pas.

6. Le 23 juillet 2015, U._____ a conclu à ce qu'ordre soit donné à B._____ de faire réparer les infiltrations d'eau de pluie dans la cheminée et la fuite d'eau provenant de l'étage, à ce que le loyer net soit réduit à hauteur de 20 % du 11 décembre 2014 jusqu'à l'élimination des défauts, lui-même étant autorisé à consigner les loyers et ceux-ci étant déconsignés en sa faveur à hauteur de la réduction du loyer une fois les défauts éliminés. Le 9 décembre 2015, B._____ a conclu au rejet des conclusions d'U._____.

Par demande du 12 juillet 2016, dont il a augmenté les conclusions le 18 avril 2017, U._____ a conclu à ce que B._____ soit condamnée à lui verser la somme de 7'472 fr. 75 avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 janvier 2016, à ce que l'opposition au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon soit définitivement levée à hauteur de ce montant, à ce que loyer net soit fixé à 4'129 fr. dès le 1^{er} février 2016, sur la base d'un taux hypothécaire de 1.75 % et d'un indice des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 101.08 (base 100/2005), et à ce que B._____ soit condamnée à lui rembourser le trop perçu, par 146 fr. par mois, du 1^{er} février 2016 au

jugement définitif et exécutoire, plus intérêts moratoires. Le 1^{er} décembre 2016, B. _____ a conclu au rejet des conclusions qui précèdent.

Le 2 décembre 2016, U. _____ a conclu au constat de la validité de la consignation des loyers dès le 1^{er} septembre 2016, à ce qu'ordre soit donné à B. _____ de remettre en état le lave-vaisselle et d'en changer le siphon et la conduite d'évacuation, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à ce qu'une réduction de loyer net de 5 % lui soit accordée dès le 21 juin 2016 et jusqu'à l'élimination complète des défauts, à ce que B. _____ soit condamnée à lui rembourser le trop perçu, par 213 fr. 75 par mois, du mois de juin 2016 à l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5 % l'an dès le 21 juin 2016, et à ce que les loyers consignés soient attribués en conséquence. Le 16 janvier 2017, B. _____ a conclu au rejet de la demande d'U. _____, à ce que les loyers soient déconsignés en sa faveur et à ce qu'U. _____ soit condamné à une amende disciplinaire fixée à dire de justice.

Le 9 février 2018, les demandes qui précèdent ont été jointes.

A l'audience du 6 novembre 2018, B. _____ a opposé la compensation aux prétentions d'U. _____ du 12 juillet 2016 à hauteur de l'arriéré de loyer dû par celui-ci, qu'elle a chiffré à 43'000 fr. au 6 novembre 2018. Elle a en outre acquiescé à la fixation du loyer net à 4'129 fr. dès le 1^{er} février 2016, sur la base d'un taux hypothécaire de 1.75 % et d'un IPC de 101.08 (base 100/2005).

7. U. _____ a cessé de s'acquitter des loyers depuis le mois de juillet 2017. A la date du 6 novembre 2018, le compte de consignation ouvert par U. _____ faisait état d'un solde de 119'689 fr. 10, intérêts par 29 fr. 10 et frais par 40 fr. compris.

La mise en demeure au sens de l'art. 257d CO de B. _____ du 19 juillet 2017 étant restée sans effet, celle-ci a résilié le bail le 29 août 2017 pour le 31 octobre 2017. Par arrêt du 6 mars 2019 (TF 4A_60/2019), le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours interjeté par U. _____

contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 7 décembre 2018 ordonnant l'expulsion de ce dernier. Le Tribunal fédéral a relevé que l'allégation de B._____ selon laquelle aucun loyer n'avait été versé après le mois de juillet 2017 n'avait pas été démentie par U._____ et que celui-ci avait entièrement cessé, depuis plus de 18 mois, d'exécuter le contrat de bail censé, selon son argumentation, continuer de lier les parties.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

1.2 En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., tant l'appel de B._____ que celui d'U._____ sont recevables à cet égard.

Au pied de son appel, U._____ a notamment conclu à une réduction du loyer, sans chiffrer sa conclusion. La recevabilité d'une telle conclusion apparaît douteuse puisque la prise de conclusions chiffrées constitue une condition de recevabilité de l'appel (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 9.3. ad art. 311 CPC et réf. citées). Cela étant, dans la mesure où U._____ conclut à la déconsignation en sa seule faveur de l'entier des montants consignés, on doit retenir qu'il prend des conclusions en

réduction à concurrence du même montant. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur son appel.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

2.2 En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC).

En l'espèce, parmi les pièces produites par B._____, l'appel du 19 décembre 2018 dans le dossier [...], les arrêts de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 7 décembre 2018 et du 8 avril 2019 et l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2019 sont postérieurs à la dernière audience de première instance du 6 novembre 2018 et sont dès lors recevables. Le mémoire d'appel du 7 mai 2018 dans le dossier [...] est antérieur à l'audience du 6 novembre 2018. B._____ n'expliquant pas pourquoi cette pièce n'aurait pas pu être produite devant les premiers juges, celle-ci se révèle irrecevable.

Parmi les pièces produites par U._____, la requête de conciliation du 29 août 2018 est antérieure à la dernière audience de première instance du 6 novembre 2018. U._____ n'expliquant pas pourquoi il n'aurait pas pu produire cette pièce devant les premiers juges, celle-ci se révèle irrecevable au stade de l'appel. Il en va de même, pour

les mêmes motifs, du courrier de la régie [...] SA du 29 août 2017, de la requête de conciliation du 27 septembre 2017 et du courrier de B. _____ du 20 juin 2018, qui sont irrecevables. La requête de conciliation du 20 mai 2019 et la demande adressée au Tribunal des baux le 2 janvier 2019 sont postérieures à la dernière audience de première instance du 6 novembre 2019 et sont donc recevables en appel.

3. Appel d'U. _____

3.1 U. _____ fait d'abord valoir une violation du droit d'être entendu en lien avec les infiltrations d'eau dans la cheminée invoquées. Il reproche aux premiers juges de n'avoir pas fait référence à des photos qu'il avait produites, censées démontrer lesdites infiltrations.

Sur le fond, U. _____ soutient que le fait qu'un accès soit ouvert aux intempéries et permette l'infiltration d'eau ne pourrait être considéré comme un état approprié. Il se réfère à cet égard à l'avis de l'entreprise [...].

3.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour les autorités de motiver leurs décisions. Le droit d'être entendu, en tant que droit rattaché à la personnalité permettant de participer à la procédure, exige que l'autorité entende effectivement les arguments de la personne touchée dans sa situation juridique par la décision, qu'elle examine ses arguments avec soin et sérieux, et qu'elle en tienne compte dans la prise de décision. De là découle l'obligation fondamentale des autorités de motiver leurs décisions. Le citoyen doit savoir pourquoi l'autorité a rendu une décision à l'encontre de ses arguments. La motivation d'une décision doit dès lors se présenter de telle manière que l'intéressé puisse le cas échéant la contester de manière adéquate. Cela n'est possible que lorsque tant le citoyen que l'autorité de recours peuvent se faire une idée de la portée d'une décision. Dans ce sens, il faut que les considérations qui ont guidé l'autorité et sur lesquelles elle a fondé sa décision soient à tout le moins brièvement

exposées (ATF 129 I 235 consid. 3.2, JdT 2004 I 588). Toutefois, l'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 ; ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; ATF 133 III 439 consid. 3.3, JdT 2008 I 4). Une motivation implicite, résultant des différents considérants de la décision, suffit à respecter le droit d'être entendu (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_278/2012 du 14 juin 2012 consid. 4.1).

3.3 En l'espèce, la motivation des premiers juges relative aux infiltrations d'eau dans la cheminée figurant en p. 20 du jugement entrepris est suffisante. Elle a permis à l'appelant de l'attaquer utilement. Les photos invoquées n'apportent pas la preuve des infiltrations invoquées, encore moins celle de l'existence d'un défaut imputable à l'intimée, de sorte qu'il n'était pas nécessaire de les mentionner.

Quant au caractère défectueux de la cheminée invoqué par l'appelant, l'entreprise [...] n'a constaté dans son rapport du 21 avril 2015 aucune tuile cassée ou défaut dans la ferblanterie. Des traces d'humidité peu prononcées étaient présentes à l'intérieur du canal et il en découlait qu'en cas de pluie continue ou de forte pluie, de l'eau pouvait pénétrer dans le canal malgré la pose d'un chapeau en béton de type Joran. L'installation était cependant conforme et l'infiltration de quelques gouttes d'eau par le canal de la cheminée était tout à fait normale dans les situations précitées. L'appelant ne peut dès lors rien déduire en sa faveur de cet avis, bien au contraire. A cela s'ajoute que lors de l'inspection locale du 6 novembre 2018, le Tribunal des baux n'a constaté aucune trace d'humidité ou de rouille sur la cheminée. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'appelant avait échoué à apporter la preuve d'un défaut sur ce point. Le grief d'U. _____ est mal fondé.

4.

4.1 U._____ soutient ensuite que le défaut affectant les luminaires de la salle de douche du premier étage serait grave, en raison du risque d'électrocution. En outre, ce défaut aurait été connu de la bailleuse, qui se devait d'être en contact avec ses prestataires, de sorte que la réduction de loyer aurait dû être accordée avant le 11 décembre 2015.

4.2 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction et le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a et art. 259b let. b et art. 259d CO). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2d et les références ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b) (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour se libérer, le bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1 CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

La réduction du loyer est proportionnelle au défaut ; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO), mais au plus tard lorsque le bail prend fin (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 4.1). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A 395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Pour justifier une réduction, le locataire doit prouver que le bailleur a eu connaissance du défaut (Aubert, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017, n. 12 ad art. 259d CO). Il n'est pas nécessaire que cette communication soit le fait du locataire lui-même. Le bailleur peut ainsi prendre connaissance du défaut en le constatant par lui-même ou en étant informé par des auxiliaires (concierge, gérant), voire par des tiers (maîtres d'état, autorités) (Aubert, op. cit., n. 11 ad art. 259d CO; Lachat et al., Le bail à loyer, 2019, p. 310).

4.3 En l'espèce, Il a été retenu en fait qu'ensuite de travaux de réfection dans la salle de douche du premier étage, les luminaires n'avaient pas été réinstallés, de sorte que les fils électriques étaient apparents en-dessus du lavabo et au plafond devant la porte. Les premiers juges ont considéré qu'il s'agissait d'un défaut moyen justifiant une réduction de 5% du loyer, qui devait être accordé dès le 11 décembre 2015, moment où il avait été signalé.

C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le défaut n'était pas grave et l'appelant n'établit pas qu'il n'aurait pas utilisé la salle de bain en raison de la crainte prétendue d'être électrocuté. Un tel danger ne ressort pas de l'inspection locale, ni des photos produites et ne constitue pas davantage un fait notoire. Pour le surplus, c'est de manière correcte que la décision attaquée retient qu'il incombait à l'appelant de signaler l'absence de pose de luminaires après les travaux de réfection, ce qu'il n'a pas fait avant l'inspection locale du 11 décembre 2015. Il n'est par ailleurs pas établi que la bailleuse ait eu connaissance de ce défaut antérieurement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un auxiliaire. C'est en vain que l'appelant soutient que l'intimée se devait d'être plus en contact avec ses prestataires. A cet égard, une éventuelle négligence du bailleur est sans pertinence, la loi exigeant une connaissance effective du défaut. Le grief de l'appelant est mal fondé.

5. U._____ requiert enfin la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur le jugement à intervenir ensuite de sa nouvelle demande du 19 janvier 2019, relative à des défauts des radiateurs datés du 13 novembre 2016.

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette requête. U._____ aurait pu faire valoir les défauts allégués antérieurement, de sorte que cette nouvelle procédure apparaît dilatoire.

L'appel d'U._____ doit être rejeté.

6. Appel de B. _____

6.1 L'appelante B. _____ invoque la compensation du montant dû en faveur d'U. _____ avec les loyers impayés par celui-ci. Elle aurait elle-même été reconnue débitrice par les premiers juges d'U. _____ d'un montant de 26'253 fr. 85 au titre de réduction de loyer pour défauts et baisse de loyer, tandis qu'U. _____ serait son débiteur de loyers impayés depuis juillet 2017 à hauteur de 64'577 fr. 56 au 6 novembre 2018. Les parties seraient donc à la fois créancière et débitrice l'une de l'autre, de sorte que la condition de la réciprocité serait remplie et l'aurait déjà été au moment de la déclaration de compensation. A cet égard, le fait qu'U. _____ ait consigné des loyers auprès de la banque [...] SA ne changerait rien à la réciprocité des créances. De plus, en requérant la déconsignation en sa faveur, alors qu'il totaliserait 22 mois de loyers en souffrance, U. _____ commettrait un abus de droit.

6.2 Selon l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. La compensation exige un rapport de réciprocité entre deux personnes qui sont « débitrices l'une envers l'autre ». En d'autres termes, celles-ci doivent être à la fois débitrices et créancières l'une de l'autre. Cette réciprocité doit exister au moment où la compensation est invoquée, mais pas nécessairement dès la naissance des prétentions en cause. En dehors de ce rapport de réciprocité, la compensation est exclue : le débiteur ne peut compenser en invoquant la prétention d'un tiers contre son créancier, ni même sa propre créance contre un tiers. Seul le critère juridique est relevant pour juger de l'existence ou non du rapport de réciprocité (Jeandin, Commentaire romand CO I, 2^e éd., 2012, n. 2 ad art. 120 CO).

La consignation est l'opération par laquelle une personne (le consignataire) remet une chose mobilière à une autre personne (le consignataire), en faveur d'un tiers bénéficiaire, le consignataire

s'engageant à la conserver jusqu'à ce que ce tiers ou le consignataire soit autorisé à lui en réclamer la délivrance. La consignation prévue aux art. 259g ss CO est une consignation à titre d'exécution ; le débiteur, en remettant la chose à un tiers, est réputé exécuter son obligation et échappe ainsi aux conséquences de l'inexécution. Il s'agit d'un mode d'extinction d'une obligation tenant lieu d'exécution ou équivalant au paiement (Aubert, Commentaire romand CO I, op. cit., nn. 8-10 ad art. 259g CO). Selon l'art. 259g al. 2 CO, les loyers consignés sont réputés payés.

Est litigieux le point de savoir si la relation avec l'office de consignation relève du droit public ou du droit privé. La majorité de la doctrine considère qu'elle relève du droit public et non du droit privé, dès lors que la banque a l'obligation d'accepter la consignation, que les parties perdent tout pouvoir de disposition sur l'avoir du compte de consignation et que la déconsignation ne peut intervenir que sur décision de l'autorité. Ces auteurs admettent cependant que la controverse n'a pas de portée pratique significative, car le droit privé s'applique à titre supplétif à un dépôt opéré en vertu du droit administratif (Aubert, op. cit., n. 50 ad art. 259g CO et réf. citées ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., 2016, n. 6012 p. 890). S'il constate que les conditions matérielles ou formelles de la consignation n'étaient pas réalisées, le juge doit ordonner la restitution des loyers au bailleur, dans le cas contraire au locataire (Lachat et al., op. cit, p. 343).

On retient en général que la consignation auprès de l'office de consignation relève d'un dépôt irrégulier. Par la consignation auprès de la banque, le déposant perd la propriété de la chose déposée, qui passe au dépositaire (ATF 78 II 243, JdT 1953 I 148). Le déposant n'a pas une prétention personnelle (ou réelle) sur l'objet déposé, mais uniquement une prétention personnelle tendant à la remise d'une chose de même valeur (Aubert, op. cit., n. 51 ad art. 259g CO). Quant au tiers bénéficiaire, il n'est pas partie au contrat de consignation passé entre un consignateur et le consignataire, même s'il existe un rapport juridique antérieur entre le consignateur et le tiers bénéficiaire. Lors de la consignation des art. 259 ss

CO, le contrat de bail conclu entre le locataire et le bailleur constitue ce rapport de base (Wey, La consignation du loyer, thèse Lausanne, 1995, p. 102).

6.3 Les premiers juges ont considéré que la compensation n'était pas possible au motif que la bailleresse ne serait pas partie au contrat de consignation entre le locataire et la banque consignataire [...] SA, laquelle était devenue propriétaire des avoirs concernés.

Ce raisonnement est convaincant. La déconsignation ordonnée judiciairement en faveur du locataire a pour effet que le locataire peut prétendre envers la banque, devenue propriétaire des avoirs consignés, à la restitution d'avoirs de même valeur. La déconsignation porte ainsi sur une créance en restitution du locataire envers la banque. Il importe peu que, pour se déterminer sur la déconsignation, le juge ait examiné à titre préalable le bien-fondé des défauts, étant par ailleurs relevé que la consignation valablement intervenue avait éteint la créance en paiement de loyer, en vertu de l'art. 259g al. 2 CO. Aussi bien, les premiers juges n'ont pas prononcé que l'intimé était débiteur de l'appelante de la somme de 19'945 fr. 15, comme le plaide l'appelante, mais se sont uniquement prononcé sur la déconsignation. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont nié la condition de la réciprocité, en ce qui concerne le montant déconsigné de 19'945 fr. 15. A ce propos, le fait pour U. _____ de s'opposer à une compensation dont on a vu que les conditions ne sont pas réalisées ne saurait constituer à lui seul un abus de droit.

En revanche, les premiers juges ont également condamné B. _____ à verser à U. _____ la somme de 6'298 fr. en raison de défauts - absence de luminaires dans la salle de douche du 1^{er} étage et infiltration d'eau à partir de cette pièce - pour lesquels les conditions de la consignation n'étaient pas réalisées. Dans cette mesure, la condition de réciprocité des créances est réalisée.

U. _____ conteste l'existence de la créance compensante, soit d'une créance de loyer postérieure au mois de juillet 2017. Il résulte

cependant de l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2019 (TF 4A_60/2019) qu'U._____ n'avait pas démenti n'avoir versé aucun loyer après le mois de juillet 2017 et que celui-ci avait entièrement cessé, depuis plus de 18 mois, d'exécuter le contrat de bail censé, selon son argumentation, continuer de lier les parties. Dans sa réponse, U._____ n'amène aucune preuve du paiement d'un quelconque loyer postérieurement au mois de juillet 2017. Dans la mesure où il prétend avoir payé ce loyer par anticipation, il se borne à une simple allégation. Il n'est point besoin de chiffrer précisément le montant susceptible de faire l'objet d'une compensation, dès lors qu'en tout état de cause, celui-ci est supérieur à 6'298 francs. Les autres conditions de la compensation, soit l'exigibilité de la créance compensante, l'exécutabilité de la créance compensée et le fait qu'il s'agisse de prestations de même espèce, sont également réalisées. Il s'ensuit que la compensation est opérante pour le montant de 6'298 francs. Le grief de l'appelante est donc fondé en ce qui concerne ce dernier montant.

7. A titre subsidiaire, B._____ soutient que la déconsignation ne pouvait pas intervenir en faveur d'U._____ pour le montant de 2'482 fr. concernant une baisse de loyer en raison de la diminution du taux hypothécaire.

La consignation de loyers sert uniquement à garantir la réparation de défauts (Aubert, op. cit., nn. 1 et 59 ad art. 259g CO) et non la restitution de loyers versés en trop à la suite d'une demande de baisse de loyer.

La critique de l'appelante est fondée, puisque la consignation n'a pas pour fonction de garantir la restitution de loyers versés en trop ensuite d'une demande de baisse de loyer.

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de reconnaître l'appelante débitrice de ce montant, dès lors que, pour les motifs déjà invoqués au

considérant 6.3 ci-dessus la compensation est opérante également pour ce montant.

La déconsignation sera dès lors ordonnée en faveur du locataire à concurrence de 17'463 fr. 15 (19'945 fr. 15 - 2'482 fr.) et en faveur de la bailleuse à concurrence de 102'225 fr. 95.

8. En définitive, l'appel d'U._____ doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. La cause de ce denial étant dépourvue de chances de succès, sa requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC).

L'appel de B._____ doit être partiellement admis. Le jugement entrepris doit être réformé en ce sens que le chiffre III de son dispositif est supprimé et que les loyers consignés seront déconsignés en faveur d'U._____ à hauteur de 17'463 fr. 15 et en faveur de B._____ à concurrence de 102'225 fr. 95.

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'U._____, arrêtés à 1'997 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de ce dernier, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à B._____, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

L'appelante B._____ a pris des conclusions en réforme à hauteur de 26'243 fr., elle obtient finalement partiellement gain de cause à concurrence de 8'780 francs. Dans ces circonstances, les frais judiciaires de deuxième instance afférents à son appel, arrêtés à 862 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis par deux tiers, soit par 575 fr., à sa charge, et par un tiers, soit par 287 fr., à la charge de l'intimé U._____ (art. 106 al. 2 CPC). Pour les mêmes motifs, B._____ a droit à des dépens réduits de deux tiers. La charge des dépens s'élevant à 2'400 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et U._____ n'ayant pas consulté de représentant professionnel pour sa

réponse, les dépens dus en faveur de B._____ seront arrêtés à 800 francs. U._____ versera donc à B._____ la somme de 1'087 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel d'U._____ est rejeté.
 - II. L'appel de B._____ est partiellement admis.
 - III. Le jugement est réformé aux chiffres III et IV de son dispositif comme il suit :
 - III. supprimé.
 - IV. Les loyers consignés par le demandeur U._____ sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès d[...] SA sont déconsignés en faveur d'U._____ à concurrence de 17'463 fr. 15 (dix-sept mille quatre cent soixante-trois francs et quinze centimes) plus intérêts éventuels et en faveur de B._____ à concurrence de 102'225 fr. 95 (cent deux mille deux cent vingt-cinq francs et nonante-cinq centimes).
- Le jugement est confirmé pour le surplus.
- IV. La requête d'assistance judiciaire d'U._____ est rejetée.
 - V. Les frais judiciaires de l'appel d'U._____, arrêtés à 1'997 fr. (mille neuf cent nonante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelant.

VI. Les frais judiciaires de l'appel de B._____, arrêtés à 862 fr. (huit cent soixante-deux francs), sont mis à la charge de l'appelante par 575 fr. (cinq cent septante-cinq francs) et à la charge de l'intimé par 287 fr. (deux cent huitante-sept francs).

VII. L'intimé U._____ doit verser à l'appelante B._____ la somme de 1'087 fr. (mille huitante-sept francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens réduits de deuxième instance.

VIII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- U._____,
- Me Philippe Conod (pour B._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :