

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 juillet 2019

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 259d, 260 CO ; 308 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **W._____SÀRL**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 21 mars 2018 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **J._____SA**, au [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 mars 2018, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 29 novembre 2018, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par la demanderesse W. _____ Sàrl contre la défenderesse J. _____ SA dans la mesure où elles étaient recevables (I), a dit que les loyers consignés par la demanderesse sur le compte [...] ouvert auprès de la Banque [...] étaient intégralement libérés en faveur de la défenderesse (II), a mis les frais judiciaires arrêtés à 3'030 fr. à la charge de la demanderesse et a dit qu'ils seraient prélevés sur les avances fournies par les parties (III), a dit que la demanderesse devait payer à l'Etat la somme de 315 fr. à titre de solde des frais mis à sa charge, non couverts par les avances fournies (IV), a dit que la demanderesse devait payer à la défenderesse la somme de 150 fr. à titre de remboursement de l'avance que celle-ci avait fournie (V), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 7'000 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont été appelés à examiner si la demanderesse pouvait prétendre à une réduction du loyer convenu pour les locaux sis à la rue des P.1 _____ en raison des nuisances occasionnées par le chantier du complexe de la H.A. _____. Ils ont dans ce cadre interprété la transaction judiciaire signée le 17 janvier 2012 par les parties afin de déterminer si, comme le soutenait la défenderesse, la demanderesse avait par cette convention renoncé à toute prétention en lien avec les nuisances du chantier. Les premiers juges ont considéré que le texte du chiffre III de la transaction permettait clairement de déterminer que la demanderesse renonçait à toute prétention qui pourrait découler des nuisances liées aux travaux de rénovation entrepris sur toutes les parties de l'immeuble de la H.A. _____, le numéro de la parcelle étant au surplus indiqué entre parenthèse. La clause désignait en outre sans ambiguïté, de manière expresse ou exemplative, les désagréments qui pourraient être engendrés du fait des travaux. L'interprétation littérale

était également corroborée par de multiples éléments (documents, contexte, etc.). Partant, les premiers juges ont admis que la volonté réelle et commune des parties consistait bien dans le renoncement de la demanderesse à toute prétention pour les désagréments générés par les travaux de rénovation dans et sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ sis sur la parcelle 111. _____.

Les premiers juges ont ensuite constaté que la transaction avait les effets d'une décision entrée en force, qui s'imposait tant aux parties qu'au tribunal. Partant, la renonciation de la demanderesse faisait obstacle à sa demande de réduction de loyer, laquelle devait donc être rejetée, si toutefois elle était recevable au vu de la force jugée dont jouissait la transaction. Dès lors que la demanderesse ne pouvait pas se prévaloir des règles sur la garantie des défauts, l'intégralité des montants consignés par elle devaient être libérés en faveur de la défenderesse.

B. Par acte du 14 janvier 2019, accompagné d'un bordereau de pièces, W. _____ Sàrl a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par la défenderesse soient rejetées dans la mesure où elles étaient recevables (I), qu'il soit constaté que la consignation des loyers était valable (II), qu'une réduction de loyer net de 50% lui soit accordée dès le 15 mai 2015 et jusqu'à la fin du bail, à savoir le 7 décembre 2016 (III), que les loyers consignés lui soient attribués en conséquence (IV), que J. _____ SA soit condamnée à lui restituer le trop-perçu, à savoir mensuellement 1'700 fr. du 15 mai au 15 septembre 2015 et 850 fr. du 16 septembre au 7 décembre 2016, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2015 (V), que J. _____ SA soit condamnée à lui payer la somme de 4'378 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2015 (VI), qu'il soit constaté qu'elle n'était pas la débitrice de J. _____ SA de la somme de 1'700 fr. à titre de dépens de la procédure de preuve à futur (VII), que ses prétentions supplémentaires, notamment en dommages-intérêts, soient réservées (VIII), que les frais soient mis à la charge de J. _____ SA (IX à XI) et que cette dernière doive lui verser la somme de

10'000 fr. à titre de dépens de première instance (XII). Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 3 mai 2019, J._____SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appel dans la mesure de leur recevabilité.

Le 22 mai 2019, l'appelante a déposé une réplique.

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

1. J._____SA est propriétaire de la parcelle 111._____ de la commune de [...]. Selon le registre foncier, cette parcelle comprend les adresses suivantes : rue M._____ [...] et P.1_____, ainsi que rue W._____ [...]. Il ressort en outre de l'extrait du guichet cartographique cantonal que cette parcelle comporte un unique bâtiment, lequel se compose d'un socle qui s'étend de la rue W._____ à la rue M._____, sur lequel se déploient deux ailes parallèlement aux rues précitées, surmontées à l'est par une H.A._____.

2. W._____Sàrl est une société inscrite au registre du commerce en novembre 2005 et qui a pour but tout service dans le domaine médical ou y relatif. X._____, médecin ophtalmologue, en est l'associé-gérant. Il exploite sous la raison sociale précitée un cabinet médical.

Le 13 mars 2007, J._____SA, bailleuse, a conclu un contrat de bail à loyer avec W._____Sàrl, locataire, par lequel elle a loué à cette dernière une surface d'environ 152 m² au [...] étage de l'entrée de l'immeuble sis H.1_____, à [...]. Ce bail a été conclu pour une durée déterminée du 16 avril 2007 au 30 avril 2012, avec une option de

renouvellement en faveur de la locataire pour une période consécutive de cinq ans du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2017.

Le loyer mensuel net a été fixé à 3'300 fr., auquel s'ajoutait un acompte mensuel de frais de chauffage et eau chaude de 165 fr. et un acompte de frais d'exploitation de 20 francs. Le loyer mensuel net a été augmenté à 3'428 fr. 55 dès le 1^{er} janvier 2009, les acomptes de charges restant inchangés.

3. Par courrier du 10 février 2009, la gérance [...], qui assure le mandat de gérance immobilière de l'immeuble propriété de J._____SA, a informé W._____Sàrl que son contrat de bail prendrait fin le 30 avril 2012 sans reconduction ni prolongation au motif que l'immeuble devait faire l'objet d'importants travaux de rénovation et de transformation qui ne pouvaient pas être réalisés en présence de locataires.

Le 9 mars 2009, W._____Sàrl a répondu à la gérance qu'elle exerçait l'option de renouvellement prévue dans son contrat de bail. Le 13 mars suivant, elle a saisi l'autorité de conciliation dans le but de faire valider celle-ci.

Il ressort de plusieurs correspondances échangées entre les parties de novembre 2009 à février 2011 qu'elles ont tenté de trouver un accord. W._____Sàrl a indiqué le 2 juillet 2010 qu'elle serait prête à libérer les surfaces louées durant les travaux à condition que J._____SA mette à sa disposition très rapidement et gratuitement des surfaces additionnelles dans la H.A._____ afin de pouvoir étendre son activité, puis que durant les travaux au [...] étage, des locaux de substitution lui soient fournis, toujours dans la H.A._____. De son côté, J._____SA a déclaré le 9 septembre 2010 que des surfaces supplémentaires ne pouvaient pas être accordées dans la H.A._____ avant les travaux de rénovation qui étaient urgents et elle a proposé plusieurs locaux de substitution à la rue M._____ [...]. W._____Sàrl a rappelé le 13 septembre 2010 qu'elle ne pouvait pas accepter une solution impliquant un changement d'adresse.

L'autorité de conciliation a rendu le 6 janvier 2011 une décision selon laquelle W._____Sàrl avait valablement exercé son droit d'option.

J._____SA a alors saisi le Tribunal des baux, en date du 7 février 2011, d'une demande tendant à ce qu'il soit constaté que le bail litigieux prendrait fin le 30 avril 2012, sans résiliation préalable, et à ce qu'ordre soit donné à la locataire de quitter les locaux litigieux au plus tard à cette date. La demande en question précisait notamment à son allégué n° 2 que la requérante était « propriétaire de l'immeuble de la H.A._____, parcelle 111._____, sis à la H.1_____, [...] P.1_____ et à la [...]. »

Dans le cadre de cette procédure portant sur la fin du bail, J._____SA a produit de nombreuses pièces concernant l'ampleur du projet de rénovation. Il s'agit notamment des pièces suivantes :

- l'extrait du registre foncier portant sur la parcelle 111._____, qui mentionne que cette parcelle comprend les adresses suivantes : la H.1_____, [...] et P.1_____, ainsi que la rue [...];
- le résumé général du diagnostic du « Complexe H._____ » du 28 octobre 2008, établi par N._____SA, dont il ressort qu'il concerne l'ensemble du bâtiment de la H.A._____ situé sur la parcelle 111._____ à l'exclusion de [...]. Il comprend des constats relatifs à l'état de tous les éléments du bâtiment, des propositions de travaux et une estimation sommaire des coûts de ceux-ci s'élevant à plus de 70 millions de francs ;
- l'addenda du 28 mai 2009 au plan partiel d'affectation intitulé « Plan partiel d'affectation « [...] » concernant les terrains compris entre la rue M._____, la H.1_____, les escaliers de H._____, la rue W._____, et la parcelle n° [...], précisant dans le détail les parties concernées par la rénovation ;
- le communiqué de presse paru dans l'Info presse de la ville de [...] du 17 juin 2009 qui fait état de la rénovation complète de la H.A._____ en reprenant les précisions de l'addenda cité ;
- le planning général provisoire des interventions du 28 août 2009, élaboré par N._____SA, qui contient notamment des illustrations de toutes les parties du complexe qui seraient touchées par les travaux, à savoir la H.A._____ et sa base dénommée le « Corps B », le socle s'élevant sur la rue

W._____, les ailes dénommées « Corps A » pour celle qui est parallèle à la rue W._____ et « Corps C » pour celle qui longe la rue M._____, ainsi que la cour intérieure. Le planning donne des informations quant à l'étendue et au déroulement du chantier envisagé sur huit années pour un coût de plus de 70 millions de francs ;

- la lettre accompagnant la demande de permis de construire déposée le 29 octobre 2010, ainsi qu'un document des 8 et 27 octobre 2010 établi par le bureau d'architectes et intitulé « transformation et rénovation du complexe H._____, Etape I : transformation et rénovation de la H.A._____, descriptif du projet ». Le document précise que la demande de permis de construire a trait à la mise en œuvre de la première étape d'un avant-projet de revitalisation du complexe H._____ dans son ensemble, que la deuxième étape concernerait la transformation et la rénovation du socle, du niveau de la rue M._____ jusqu'au niveau de la rue W._____, y compris certains locaux périphériques de la salle [...]
- le planning des « Démarches administratives, projet, coût et exécution » mis à jour le 16 mai 2011, faisant état de ce que le projet définitif de la deuxième étape, comprenant les travaux de la couverture de la cour et l'extension de la scène ainsi que la rénovation du socle et son extension, était en cours de réalisation en vue du dépôt de la demande de permis de construire en octobre 2011. Le chantier de la première étape devait démarrer en avril 2012 pour durer jusqu'en décembre 2013 et le chantier de la deuxième étape débuter en septembre 2012 pour se terminer en mai 2014 ;
- le permis de construire relatif à la première étape, accordé les 31 août et 28 septembre 2011.

Lors de l'audience du Tribunal des baux du 17 janvier 2012, les parties ont signé une transaction, dont le tribunal a pris acte pour valoir jugement définitif et exécutoire, dont la teneur est la suivante :

- « I. J._____ SA et W._____ Sàrl s'accordent sur le fait que le loyer net pour les locaux actuellement loués au [...] étage de la H.1_____ reste fixé à 3'400 fr. (trois mille quatre cents francs), W._____ Sàrl renonçant aux prétentions formulées dans le cadre de la procédure ouverte devant la Commission de conciliation (dossier LAU/015/110000007). Parties considèrent ainsi que la proposition de jugement émise par la Commission n'a pas d'effet et invitent la Banque [...] à libérer sur simple présentation du présent procès-verbal l'entier des loyers consignés sur le compte n° [...] en faveur de J._____ SA.
- II. W._____ Sàrl s'engage irrévocablement à libérer la surface de bureaux de 152 m² sise au [...] étage de la H.1_____, au plus tard à la date du début des travaux autorisés par le permis de construire délivré selon décision municipale du 31 août 2011,

date de début des travaux qui sera signifiée par la bailleuse J. _____ SA par la notification d'un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois. Les locaux seront rendus libres de tout meuble et objet lui appartenant et sommairement nettoyés ; en revanche, la locataire ne sera pas tenue de remettre les locaux en état.

- III. Dès notification du préavis écrit mentionné sous chiffre II, la bailleuse J. _____ SA s'engage à remettre à bail à W. _____ Sàrl, qui l'accepte, une surface de substitution de 194 m² sise aux P.1 _____ au 1^{er} étage moyennant paiement d'un loyer mensuel net de 3'400 fr. (trois mille quatre cents francs), plus acompte de frais accessoires et eau chaude de 160 fr. (cent soixante francs) et frais d'exploitation de 20 fr. (vingt francs), pendant la durée des travaux précisés sous chiffre II dont la durée ne devrait pas dépasser 24 mois. En ce qui concerne les frais accessoires, l'article 6.7 du bail conclu le 13 mars 2007 reste applicable. Le montant du loyer net précité demeurera inchangé pendant la période d'occupation de la surface sise aux P.1 _____, étant précisé que la locataire renonce à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____).

Si l'occupation de ces locaux devait se prolonger au-delà de 24 mois en raison d'une défaillance de la bailleuse, le loyer net prévu ci-dessus sera réduit de moitié à titre de dédommagement durant la période excédant les 24 mois.

W. _____ Sàrl choisira la date à laquelle elle souhaite débiter l'emménagement dans les locaux sis aux P.1 _____, étant précisé que le déménagement ne devra pas s'étaler sur une période supérieure à 6 semaines comprise dans le délai de préavis.

Afin de favoriser l'organisation du déménagement de la locataire, celle-ci ne paiera qu'un seul loyer pendant la période de transition.

- IV. La J. _____ SA s'engage à notifier à W. _____ Sàrl, avec un préavis écrit de 3 mois pour la fin d'un mois, la date à laquelle la surface située à la H.1 _____ au [...] étage citée sous chiffre I ci-dessus sera à nouveau disponible dès lors que les travaux mentionnés au chiffre II seront terminés. A la date ainsi définie, W. _____ Sàrl accepte d'ores et déjà de reprendre à bail lesdits locaux pour une durée déterminée de 5 ans et moyennant le paiement d'un loyer mensuel net de 5'066 fr. 65 (cinq mille soixante-six francs et soixante-cinq centimes), plus acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires (comprenant les frais de conciergerie, abonnement d'entretien des ascenseurs, électricité commune et taxes d'égout et d'épuration) par 500 fr. (cinq cents francs). Il est précisé que lesdites surfaces disposeront du même fractionnement qu'actuellement. Le nouveau loyer est dû par la locataire dès la libération de l'ancienne surface mais au plus tard 6 semaines

après la date fixée par la notification du préavis mentionné ci-dessus.

- V. W. _____ Sàrl s'engage irrévocablement à libérer la surface sise aux P.1 _____, au plus tard dans les 6 semaines qui suivent la date fixée par la notification du préavis indiqué sous chiffre IV. Les locaux seront rendus libres de tout meuble et objet lui appartenant et sommairement nettoyés ; en revanche, la locataire ne sera pas tenue de remettre les locaux en état.
- VI. A titre d'indemnités destinées à couvrir l'ensemble des frais ainsi que des pertes de gain induits par les déménagements et à condition que les locaux soient libérés conformément aux chiffres II, III et V, la bailleuse s'engage à verser à W. _____ Sàrl une indemnité forfaitaire de 60'000 fr. (soixante mille francs) toutes taxes comprises pour chacun des deux déménagements. Ces indemnités seront payables comme suit : 30'000 fr. (trente mille francs) dans les 30 jours dès la notification du préavis écrit donné par la bailleuse et le solde de 30'000 fr. (trente mille francs) à la date de la libération effective des locaux si elle correspond aux dates fixées par la présente convention.
- VII. Parties acceptent de discuter de la possibilité pour W. _____ Sàrl de louer des surfaces additionnelles à la H.1 _____.
- VIII. Parties s'engagent à maintenir la plus stricte confidentialité sur la présente convention sous réserve de toute ordonnance judiciaire.
- IX. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, parties confirment ne plus avoir de prétention l'une envers l'autre du chef des procédures qui les opposent à ce jour, chacune d'elle gardant ses frais et renonçant à l'allocation de dépens. »

4. Par courrier du 9 août 2013, W. _____ Sàrl a été conviée à une séance d'information aux locataires le 22 août 2013 pour la présentation des éléments techniques et du planning des travaux. Le témoin P. _____, entendu lors de l'audience du 8 décembre 2016, a déclaré qu'il avait expliqué que la rénovation allait se dérouler de 2013 à 2016 et avait rappelé le « diagnostic ». Des plans ainsi que des images avaient également été présentés pour montrer ce qui allait être fait.

La première page du document de la présentation faite aux locataires indique que les travaux de transformation et de rénovation concerneraient le complexe H. _____, sis à la H.1 _____, à la rue M. _____ [...] et P.1 _____ et à la rue W. _____ [...]. Il contient également différents plans et coupes ayant trait à toutes les parties du

bâtiment, soit la H.A._____, le socle, les ailes et la cour intérieure, ainsi que des plannings. Il résulte de ces derniers que les travaux se dérouleraient par étapes durant de nombreux mois. On voit en particulier sur une coupe transversale du bâtiment que des échafaudages seraient installés notamment sur toutes les façades sud et nord, ce que le témoin P._____ a confirmé. Ce dernier a enfin précisé que l'ampleur des travaux n'avait pas changé entre le projet et la réalisation.

5. Le 15 septembre 2013, W._____Sàrl a emménagé dans la surface de 194 m² convenue à titre de locaux de substitution par la transaction du 17 janvier 2012, au 1^{er} étage de l'entrée du bâtiment sise à la rue P.1_____. Cette entrée est située au sud-ouest de la cour intérieure de l'immeuble. Les locaux loués se trouvent ainsi dans l'aile sud du bâtiment, tout à l'ouest. Ils disposent de fenêtres et portes-fenêtres au sud du côté de la rue W._____ ainsi qu'au nord sur la cour intérieure. Cette cour est accessible depuis la rue M._____ par deux galeries.

W._____Sàrl a gardé son adresse administrative à la H.1_____, via une case postale.

6. Des travaux ont été effectués à proximité des locaux de substitution à partir du mois de mai 2015. Ils ont concerné en particulier les façades, l'entrée de la rue P.1_____ et la cage d'escalier, ainsi que les étages inférieurs au niveau 0 de la rue M._____ et dans le socle. Des plannings prévisionnels ont régulièrement été communiqués à W._____Sàrl et des mesures ont été prises par J._____SA et ses auxiliaires afin d'en limiter les nuisances pour celle-ci. De plus, certains travaux ont été reportés afin d'être exécutés après le retour de W._____Sàrl dans les locaux d'origine, tel que prévu selon la transaction judiciaire du 17 janvier 2012. Il en va ainsi par exemple du remplacement des fenêtres, portes-fenêtres et stores des locaux de substitution, de même que du remplacement de l'ascenseur de l'entrée n° P.1_____.

7. A la suite d'une requête de preuve à futur et de constat d'urgence déposée par W._____Sàrl, la Juge de paix du district de

Lausanne a rendu une ordonnance de mesures superprovisionnelles le 2 juin 2015, par laquelle elle a ordonné l'administration de la preuve requise et désigné [...] en qualité d'expert. Ce dernier a établi un rapport le 16 juin 2015 ainsi qu'un complément de rapport le 10 juillet 2015. Par décision du 7 août 2015, la juge de paix a arrêté les frais de cette procédure à 740 fr., comprenant la note d'honoraires de l'expert d'un montant de 540 fr., et les a mis à la charge de la demanderesse, ainsi qu'une somme de 1'700 fr. à titre de dépens.

8. W._____Sàrl s'est plainte à de nombreuses reprises des travaux entrepris à partir du mois de mai 2015 et jusqu'à son départ le 7 décembre 2016. Elle n'a toutefois pas invoqué - avant d'engager la présente procédure - qu'elle ne savait pas, au moment de signer la transaction du 17 janvier 2012, que la rénovation concernerait l'ensemble du bâtiment.

Dans sa lettre du 9 juin 2015, le conseil de W._____Sàrl s'est plaint de différentes nuisances et de l'annonce tardive des travaux dont elles émanaient. Il a ajouté ce qui suit :

« Sur le vu de ce qui précède, je vous informe formellement de ce qui suit :

1. Dès l'achèvement du 24^e mois suivant l'emménagement de W._____Sàrl aux P.1_____, ma mandante paiera un loyer net réduit de moitié, à titre de dédommagement pour les nuisances subies. La diminution de loyer interviendra dès le 15 septembre 2015. Je me réfère à cet égard au ch. III de la Convention liant nos mandants respectifs.
2. Je réserve tous les droits de ma mandante de réclamer réparation du dommage supplémentaire découlant du manque d'égard et de la communication tardive du planning des travaux, notamment des frais liés à l'annulation, à brève échéance, de consultations prévues de longue date. (...) »

9. Le 23 juin 2015, J._____SA a avisé W._____Sàrl qu'elle pourrait réintégrer les locaux sis au [...] étage de la H.A._____ le 1^{er} avril 2016, en précisant que son courrier valait notification au sens du chiffre IV de la convention du 17 janvier 2012. W._____Sàrl en a pris note le 21 août 2015 et a indiqué qu'elle libérerait les locaux le 13 mai 2016.

10. Dès le 15 septembre 2015, W._____Sàrl a versé à J._____SA un loyer mensuel de 1'885 fr., à savoir 1'700 fr. de loyer net (= 3'400 fr. /2) plus les acomptes de charges.

11. Par courrier envoyé le 17 mars 2016 à J._____SA, W._____Sàrl s'est référée à ses nombreux avis à la gérance concernant « la façon désastreuse dont les travaux sont menés sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués et les nombreux défauts y consécutifs extrêmement préjudiciables » et l'a priée de procéder aux diverses remises en état et réparations des dommages subis dans un délai de cinq jours. Elle a informé la propriétaire que si aucune démarche sérieuse n'était entreprise d'ici au mercredi 23 mars suivant, elle consignerait les loyers à échoir, conformément aux art. 259g ss CO.

Le 22 mars 2016, le conseil de J._____SA a répondu à W._____Sàrl ce qui suit :

« (...) A l'évidence votre cliente ne dispose d'aucun élément concret qui pourrait justifier une consignation du loyer. Comme vous le savez pertinemment, l'art. 259g CO pose comme condition que l'objet loué présente un défaut, soit une « qualité promise par le bailleur ». Or, l'attention de votre cliente a toujours été attirée sur le fait que les surfaces qu'elle occupe seraient lourdement impactées par les travaux de rénovation du complexe de la H.A._____. Il n'existe donc aucun défaut. Toute consignation de loyer opérée par votre cliente serait contraire au droit.

Cela étant, il y a lieu de rappeler que ma mandante a pris, à bien plaisir, à ses frais et sans aucune obligation, ni reconnaissance de quelconque responsabilité, un certain nombre de mesures pour limiter l'impact des travaux de rénovation sur l'exploitation de W._____Sàrl, notamment :

- Plusieurs interventions de la direction des travaux ont été effectuées auprès des entreprises en charge de travaux qui auraient pu entraver l'accès à la rue des P.1_____ ; une barrière fixe a maintenant été installée.

- La mise en place systématique, trois à cinq jours à l'avance, aux entrées des immeubles d'avis relatifs aux nuisances de chauffage. En outre, trois radiateurs électriques complémentaires ont été livrés à W._____Sàrl immédiatement dès la première demande dans ce sens.

- La mise en place d'un concept global de signalétique dès le 1^{er} avril 2016, soit dès l'emménagement de W._____Sàrl dans les

nouveaux locaux. La signalétique actuelle a dû être déplacée dans les vitrines disponibles en raison de la rénovation des façades. Je me réfère à ma lettre du 7 ct, ainsi qu'à l'email du 8 ct de Mme [...], de la gérance [...]. Toutes les explications nécessaires ont été transmises à M. X._____. Or ce dernier n'a toujours pas pris contact avec la gérance afin de lui transmettre tous les éléments nécessaires à la mise en place de la nouvelle signalétique comme cela lui a été suggéré par Mme [...]. L'attitude de votre client est pour le moins contradictoire.

- La mise hors service de l'ascenseur localisé aux P.1_____ a été repoussée jusqu'au départ de W._____Sàrl, soit dès le 16 mai 2016. (...) »

W._____Sàrl a rétorqué le 30 mars 2016 qu'une consignation du loyer se justifiait en raison des difficultés d'accès au cabinet médical et de l'absence d'une signalisation adéquate. De fait, elle a ouvert le même jour un compte de consignation de loyers n° [...] auprès de la Banque [...]. Les loyers d'avril au 7 décembre 2016 ont été consignés, pour un montant total de 15'505 fr. 65, ([8 x 1'885 fr.] + [1'885 fr. / 31 x 7]).

12. D'entente entre les parties, l'état des lieux d'entrée dans les locaux de la H.A._____ a été fixé au 7 avril 2016. Le procès-verbal d'état des lieux a été signé par les deux parties. Après la signature, W._____Sàrl a ajouté la mention suivante : « accès via cage d'escalier et parties communes doit se faire au travers du chantier H.1_____ ». Les clés des locaux ont été remises à W._____Sàrl le 8 avril 2016.

Un rapport d'expertise privée mandaté par W._____Sàrl, rendu le 12 mai et complété le 24 mai 2016, mentionne notamment que si les travaux de transformation et d'aménagement des locaux situés au [...] étage de la H.A._____ sont terminés, l'emménagement de W._____Sàrl dans ces locaux n'est pas possible au vu de la spécificité de son activité commerciale et des travaux en cours, sources de nuisances quotidiennes.

Dans un courrier du 3 juin 2016, les chefs de projet du complexe H._____ ont confirmé que l'ensemble du complexe de la H.A._____ avait été réceptionné par les autorités compétentes le 23 mai 2016, celles-ci ayant indiqué que le permis d'habiter était attribué et que

le document officiel serait édité prochainement, de sorte que rien n'empêchait l'exploitation des locaux dès le 23 mai 2016.

13. Par requête du 26 mai 2016, J. _____ SA a requis qu'ordre soit donné à W. _____ Sàrl de quitter et de rendre libres de toute personne et de tout objet avec effet immédiat les locaux commerciaux occupés à la rue des P.1 _____.

Le 14 juillet 2016, la Juge de paix du district de Lausanne a procédé à une inspection locale des surfaces sises au [...] étage de la H.A. _____, au cours de laquelle elle a constaté que les travaux étaient terminés dans le hall d'accès, l'ascenseur et l'appartement, que les surfaces étaient totalement libres d'accès, de même que l'ascenseur et le hall d'entrée, et que les pièces paraissaient bien insonorisées, aucun bruit n'ayant été perçu au moment de la visite. Par décision du même jour, elle a rejeté la requête d'exécution forcée déposée le 26 mai 2016 par J. _____ SA.

Par arrêt du 6 octobre 2016 (n° 404), la Chambre des recours du Tribunal cantonal a toutefois admis le recours formé par J. _____ SA contre cette décision et a donné ordre à W. _____ Sàrl de restituer immédiatement les locaux occupés au 1^{er} étage de la rue P.1 _____. L'autorité de recours a considéré que la propriétaire avait respecté tous ses engagements vis-à-vis de la locataire, qu'elle avait donné en temps utile le préavis de trois mois convenu au chiffre IV de la transaction et que les travaux mentionnés dans ce chiffre IV étaient terminés depuis le 8 avril 2016. Le délai de six semaines prévu au chiffre V de la transaction, calculé à partir du 7 avril 2016, était arrivé à échéance le 20 mai 2016 et la locataire pouvait débiter l'exploitation de son cabinet médical dans les nouveaux locaux dès le lundi 23 mai 2016. A cette date, le permis d'habiter avait été accordé par les autorités compétentes. Enfin, la prétendue incompatibilité de l'activité médicale avec les nuisances engendrées par des travaux dans d'autres parties du bâtiment ne suffisait pas non plus à empêcher l'exécution forcée. Si tant était que de telles nuisances étaient à craindre, elles étaient prévisibles, car il était évident

que les parties n'avaient aucunement l'intention d'attendre la fin de la totalité des travaux dans le complexe de la H.A._____ pour la réintégration de la locataire. Celle-ci aurait donc dû faire valoir au moment de la conclusion de la transaction le respect de conditions particulières liées à son activité, ce qu'elle n'avait pas fait.

W._____Sàrl a finalement libéré les locaux sis rue P.1_____ le 7 décembre 2016.

14. Le 9 novembre 2015, W._____Sàrl a ouvert action contre J._____SA auprès du Tribunal des baux. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'une réduction de loyer net de 50% lui soit accordée du 15 mai au 15 août 2015, puis de 25% du 16 août 2015 jusqu'à l'élimination totale du défaut, à savoir jusqu'à la cessation totale des nuisances engendrées par le chantier du complexe de la H.A._____ (I), à ce que J._____SA soit condamnée à lui restituer le trop-perçu, à savoir 1'700 fr. par mois du 15 mai au 15 août 2015, puis 850 fr. du 16 août au 15 septembre 2015, et ensuite 425 fr. du 16 septembre 2015 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2015 (II), à ce que J._____SA soit condamnée à lui payer la somme de 4'378 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2015 (III), à ce qu'il soit constaté qu'elle n'était pas la débitrice de J._____SA de la somme de 1'700 fr. à titre de dépens de la procédure de preuve à futur (IV) et à ce que ses prétentions supplémentaires, notamment en dommages-intérêts, soient réservées (V).

Par réponse du 4 avril 2016, J._____SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande dans la mesure de leur recevabilité et à ce que W._____Sàrl soit condamnée au paiement de dépens en sa faveur afférents à la procédure de conciliation de 5'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 15 octobre 2015.

Par réplique du 28 avril 2016, la demanderesse a modifié et complété ses conclusions. Elle a ainsi conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que sa consignation des loyers était

valable (I), à ce qu'une réduction de loyer net de 50% lui soit accordée du 15 mai 2015 jusqu'à l'élimination totale du défaut, soit jusqu'à la cessation totale des nuisances engendrées par le chantier (II), à ce que les loyers consignés lui soient attribués en conséquence (III), à ce que, sous déduction des montants attribués sous chiffre III précité, J._____SA soit condamnée à lui restituer le trop-perçu, à savoir 1'700 fr. par mois du 15 mai au 15 août 2015, puis 850 fr. du 16 août au 15 septembre 2015, et ensuite 425 fr. du 16 septembre 2015 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} août 2015 (IV), à ce que J._____SA soit condamnée à lui payer la somme de 4'378 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an dès le 2 septembre 2015 (V), à ce qu'il soit constaté qu'elle n'était pas la débitrice de J._____SA de la somme de 1'700 fr. à titre de dépens de la procédure de preuve à futur (VI) et à ce que ses prétentions supplémentaires, notamment en dommages-intérêts, soient réservées (VII).

Lors de l'audience du Tribunal des baux du 26 mai 2016, il a été procédé à l'audition de plusieurs témoins.

Lors de l'audience du 8 décembre 2016, de nouveaux témoins ont été entendus, dont notamment P._____, lequel a déclaré ce qui suit :

« Je confirme avoir déjà été entendu comme témoin le 24 mai 2011 dans une affaire devant le Tribunal des baux qui opposait les mêmes parties. Si je me rappelle bien, les questions qui m'ont été posées portaient sur la nature des travaux et l'envergure des nuisances du projet de rénovation du complexe H._____. Au sujet de l'envergure des travaux, nous avons parlé de cinq parties : des travaux liés à la structure du bâtiment avec des vérifications, des travaux concernant l'enveloppe (façades, changement fenêtres, isolation toiture), des travaux de mise en conformité (feu, énergie, protection contre les chutes), et des travaux de mise en valeur par des ajouts (par exemple, toiture vitrée dans la cour et petite extension sur la façade sud). S'agissant du planning, nous avons toujours dit que le planning se déroulerait sur plusieurs années, avec, à fin 2013, l'installation du chantier et des échafaudages et ensuite trois ans de travaux jusqu'à fin 2016.

A la question de la défenderesse de savoir si les travaux devaient être limités aux étages [...] de la H.A._____ ou s'il a toujours été question qu'ils s'étendent à l'ensemble de l'immeuble, je réponds qu'il a toujours été question qu'ils s'étendent à l'ensemble de l'immeuble. Je précise que la gérance a convoqué tous les locataires

à une séance d'information le 22 août 2013 lors de laquelle ont été communiqués des plans, le planning et d'autres précisions sur le déroulement du chantier. A la question de la défenderesse de savoir s'il ressortait clairement de mes propos lors de mon témoignage que les travaux allaient s'étendre à l'ensemble de l'immeuble ou à la H.A. _____ seulement, je réponds qu'une personne peu intéressée aurait pu peut-être penser à la H.A. _____ seulement.

(...)

En 2009, il était déjà prévu de faire les travaux en plusieurs étapes et, finalement, les travaux se sont chevauchés. Pour répondre à la question de savoir si les travaux à la rue des P.1 _____ étaient censés être terminés ou pas en 2013 selon le planning provisoire de 2009, je réponds que les travaux à la rue des M. _____ étaient prévus pour 2011 et 2012, mais qu'il y a dans ce planning un paragraphe « incidence pour les locataires » où il est indiqué notamment qu'il y a une installation de chantier dans la cour intérieure de 2010 à 2015. A la question de la demanderesse de savoir si l'ampleur des travaux a changé notre le projet et la réalisation, à savoir s'il y a eu plus de travaux qui ont dû être faits, je réponds que non.

(...)

Les travaux supplémentaires ont effectivement entraîné des nuisances non prévues en 2009, ou en 2011 lors de l'audience à laquelle j'ai été entendu comme témoin. Parmi ces travaux, ceux qui ont touché la demanderesse correspondent à la rénovation de la cage d'escalier des P.1 _____ ; je ne me souviens pas des dates de début et fin de ces travaux, mais je me souviens que des mesures particulières ont été prises pour les locataires de cette entrée, notamment que le remplacement de l'ascenseur a été retardé jusqu'à après le mois de mai 2016, soit après la date où W. _____ Sàrl était censée déménager, pour limiter les nuisances de l'accès aux étages car un remplacement d'ascenseur implique 3-4 mois sans ascenseur : je précise que dans les autres entrées nous avons fait les travaux de remplacement des ascenseurs directement après la rénovation des cages d'escalier. A la question de la demanderesse de savoir s'il y a eu des travaux dans les étages sous l'entrée P.1 _____ qui n'étaient pas prévus au départ, je réponds par l'affirmative, en indiquant qu'il s'agit de travaux dans les locaux annexes à la salle [...], à savoir, des aménagement intérieurs de bureaux et de loges. A mon avis, ces travaux n'ont pas créé des nuisances impactant le cabinet de la demanderesse. »

Lors de cette audience, J. _____ SA a en outre précisé sa conclusion l en ajoutant ce qui suit : « La consignation des loyers et indemnités pour occupation illicite effectuée par W. _____ Sàrl auprès de la Banque [...] sur le compte [...] n'est pas valable. Les montants consignés sont attribués à J. _____ SA. »

Enfin, lors de l'audience du 5 juillet 2017, il a été protocolé que W._____Sàrl confirmait que la réduction de loyer demandée ne concernait que le loyer dû pour les locaux sis rue P.1_____ et que les conclusions de la réplique remplaçaient celles de la demande. Elle a également modifié sa conclusion II en ce sens que la réduction de loyer était demandée jusqu'au 7 décembre 2016, date à laquelle elle avait libéré les locaux précités. Elle a enfin expliqué que la conclusion IV de sa réplique avait pour but de se voir allouer le paiement de la réduction fixée sur la base de la conclusion II en tant que ce paiement n'était pas couvert par les loyers consignés. Au cours de l'audience, X._____ a été interrogé en sa qualité de partie. Il a déclaré que les travaux qui avaient provoqué les nuisances fondant les prétentions de sa société étaient ceux qui avaient eu lieu sur l'entier des deux façades sur lesquelles donnaient les locaux occupés à la rue P.1_____, de même que tous les travaux effectués à l'intérieur et à l'extérieur des [...] et P.1_____, ainsi que tous les travaux réalisés sous les [...] et P.1_____ depuis la rue M._____ jusqu'à la rue W._____, à savoir des travaux sur les entrées, les ascenseurs, les façades, les dalles, les sols, les plafonds, tout ayant été refait dans les étages du dessous à sa connaissance.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites dans le délai prolongé au 31 janvier 2018. W._____Sàrl a fait valoir dans sa plaidoirie écrite que c'était lors de la séance d'information du 22 août 2013 qu'elle avait compris que les travaux de rénovation et de transformation s'étendraient également à la rue P.1_____.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de

trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2^e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

2.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). Le plaideur qui entend invoquer des pseudo nova - soit des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux - devant l'instance d'appel doit démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de

preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A 739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

2.3 En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces. Outre les pièces de forme déposées (n^{os} 0 à 2), elle fait valoir que les pièces n^{os} 3 à 5 sont postérieures au dispositif du jugement attaqué. La pièce n^o 3, bien que datée du 16 août 2018, porte sur le décompte des frais de chauffage et frais accessoires du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017. Or l'appelante n'expose pas pour quelle raison ce décompte n'aurait pas pu être produit en première instance en faisant preuve de la diligence requise, de sorte que cette pièce est irrecevable. Au demeurant, à supposer recevable, ce document n'apparaît pas pertinent pour la solution du litige.

Sont en revanche recevables le recours à la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal déposé le 25 juin 2018 par X. _____ (n^o 4) et la réponse du 13 décembre 2018 (n^o 5). On ne voit toutefois pas en quoi ces pièces seraient utiles à la présente cause, l'appelante se limitant du reste à les mentionner.

S'agissant du courriel du 1^{er} juin 2017 (n^o 6), l'appelante fait valoir qu'il a déjà été produit en première instance. Quoi qu'il en soit, ce courriel n'est pas décisif (cf. *infra* consid. 5).

3. L'appelante invoque une constatation inexacte des faits. Ceux-ci seront examinés, dans la mesure utile, dans le cadre des griefs invoqués.

4.

4.1 L'appelante, se référant aux art. 259d et 260 CO, prétend à une réduction de loyer pour les locaux de substitution pris à bail à la rue des P.1 _____, en raison des nombreux défauts et nuisances générés par

les travaux. Elle soutient dans ce contexte que le chiffre III de la convention du 17 janvier 2012 ne s'appliquerait pas aux défauts résultant des travaux intervenus aux P.1_____, notamment au regard des art. 256 al. 2 et 260 al. 2 CO à caractère semi-impératif et dès lors que la convention ne prévoirait pas de compensation pour les travaux de chantier dans les locaux de substitution. L'appelante fait valoir que les travaux réalisés sur le complexe de la H.A._____ et les très nombreuses nuisances subies durant plus de deux ans auraient été bien plus importants que ce qui lui avait été indiqué lorsqu'elle avait signé la convention du 17 janvier 2012. Elle aurait ainsi droit à une réduction de loyer dès le 15 septembre 2015.

L'intimée pour sa part considère que la convention signée exclurait toute prétention de quelque nature que ce soit pour les désagréments générés par les travaux de rénovation dans et sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____, soit la parcelle 111._____. Elle expose que la convention aurait été signée en toute connaissance de cause par une partie assistée d'un avocat au terme d'une longue procédure au cours de laquelle de nombreuses preuves auraient été administrées pour démontrer l'ampleur des travaux et des nuisances. En outre, l'appelante aurait dû quitter les locaux de substitution dès le 23 mai 2016, ce qui avait été dûment constaté par l'arrêt de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal du 6 octobre 2016.

4.2

4.2.1 La transaction judiciaire s'interprète comme tout autre contrat. A cet égard, l'art. 18 al. 1 CO dispose que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la

volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 127 III 444 consid. 1b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 4A_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3 ; TF 4A_665/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 3.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3).

4.2.2 Les premiers juges ont considéré que la renonciation par l'appelante, au chiffre III de la transaction judiciaire, « à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____ (parcelle 111._____) » faisait obstacle à sa demande de réduction de loyer. Celle-ci devait donc être rejetée, si tant est qu'elle fût recevable au vu de la force de chose jugée dont jouissait la transaction (art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC).

Les premiers juges ont considéré que le chiffre III précité ne laissait aucun doute possible quant à l'étendue des travaux visés puisqu'il mentionnait qu'il s'agissait des travaux de rénovation entrepris « dans et sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____ », cette notion étant encore précisée par l'ajout du numéro de la parcelle. La clause désignait en outre sans ambiguïté, de manière expresse ou exemplative, les

désagréments qui pourraient être engendrés du fait des travaux. L'interprétation littérale était également corroborée par de multiples éléments, soit les nombreux documents dont l'appelante avait eu connaissance avant la signature de la transaction et qui faisaient état des très importants travaux qui seraient entrepris sur l'ensemble du complexe et non seulement sur la H.A._____, la distinction entre les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 31 août 2011 à la H.1_____ (chiffres II et IV) et les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble sis sur la parcelle 111._____ (chiffre III), ainsi que le contexte dans lequel la transaction avait été conclue et qui attestait que le renoncement tenait parfaitement compte des intérêts des deux parties. Partant, les premiers juges ont admis que la volonté réelle et commune des parties consistait bien dans le renoncement de la demanderesse à toute prétention pour les désagréments générés par les travaux de rénovation, y compris à la rue des P.1_____.

4.2.3 Le raisonnement opéré par les premiers juges, en particulier sur l'application du chiffre III de la convention à la surface de substitution louée par l'appelante aux P.1_____, ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmé par adoption de motifs. On peut encore ajouter que, dans sa demande adressée au Tribunal des baux le 7 février 2011, tendant à la constatation de la fin du bail litigieux et ayant abouti à la transaction du 17 janvier 2012, l'intimée a expressément précisé l'étendue de la parcelle 111._____ (all. 2) et a produit l'extrait du registre foncier y afférent.

Il convient néanmoins d'examiner si le raisonnement des premiers juges vaut également au regard de l'art. 260 al. 2 CO, dont la violation est invoquée par l'appelante.

4.3

4.3.1 Aux termes de l'art. 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Lors de l'exécution de tels

travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire ; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées (al. 2).

L'art. 260 al. 2 2^e phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire. Elle a donc un caractère relativement impératif. Le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais celui-ci ne peut pas renoncer par avance - respectivement lors de la conclusion du contrat de bail - aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2^e phrase CO. Toutefois, la doctrine majoritaire admet que face à une situation concrète, le locataire peut valablement conclure une convention dérogeant au système légal, à condition qu'il soit correctement informé, le jour où il prend sa décision, des nuisances auxquelles il est exposé. Le locataire doit ainsi être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'ensuit (qui correspond à la prétention en réduction du loyer) ; la renonciation est alors concrète et non abstraite ; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus. Par exemple, si le locataire a renoncé à une prétention en réduction de loyer parce que les nuisances ne devaient durer que deux semaines et qu'en réalité ils en durent huit, il peut faire valoir tous les droits découlant de l'art. 260 CO pour les six semaines supplémentaires. Si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause, l'accord pourrait heurter l'art. 256 al. 2 let. b CO, selon lequel les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (TF 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1 et les réf. citées).

En référence à l'arrêt précité, la doctrine actuelle considère que le caractère impératif de l'art. 260 CO ne s'oppose pas à ce que, face une situation concrète, les parties conviennent de la solution de leur choix (Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, n. 6.3 p. 361 et les réf. citées ; Aubert, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2^e éd., 2017, nn. 44 et 44a p. 526 et les réf. citées ; Bättig, *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 4^e éd., 2018, n. 10 ad art. 260-260a CO p. 383). Le locataire peut accepter, moyennant par exemple des compensations sur le

loyer, une rénovation qui apparaîtrait exagérée si elle était soumise à un juge, ou qui interviendrait alors que le bail est résilié. Pour autant qu'il soit suffisamment informé le jour où il prend sa décision, le locataire peut aussi se contenter d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, pour compenser les nuisances générées par la rénovation. Les parties peuvent également convenir que, provisoirement, des locaux de remplacement soient mis à la disposition du locataire (Lachat et al., op. cit., n. 6.3 p. 361).

4.3.2 En l'espèce, face à une situation concrète, à savoir la rénovation d'envergure de la H.A. _____ dans laquelle étaient situés les locaux commerciaux initialement loués à l'appelante, les parties ont précisément convenu d'une solution de leur choix dans leur transaction judiciaire du 17 janvier 2012. En effet, l'appelante ne souhaitait pas quitter les locaux occupés H.1 _____ à l'échéance prévue de son contrat de bail en 2012, afin de ne pas déstabiliser sa patientèle et pour des motifs économiques, allant même jusqu'à envisager dans un premier temps l'occupation de locaux de substitution dans la H.A. _____. L'appelante ne souhaitait pas non plus changer d'adresse administrative. Or le déménagement aux P.1 _____, proche des locaux occupés initialement, lui permettait de conserver son adresse.

Le chiffre III de la transaction prévoit ainsi la mise à disposition provisoire de l'appelante d'une surface de substitution de 194 m² aux P.1 _____, soit de 42 m² plus grande que la surface occupée initialement au [...] étage de la H.A. _____, qui était de 152 m². Cette mise à disposition était prévue moyennant le paiement, durant les travaux, d'un loyer mensuel net de 3'400 fr., plus acompte de frais accessoires et d'eau chaude de 160 fr. et frais d'exploitation de 20 francs. Le montant de ce loyer, quasiment similaire au loyer payé précédemment pour une surface plus petite (3'428 fr. 55 + frais), devait rester inchangé pendant la période d'occupation de la surface de substitution, qui « ne devrait pas dépasser 24 mois », étant toutefois précisé que la locataire renonçait « à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de

rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____) », soit incluant la surface mise à disposition aux P.1 _____.

Il apparaît ainsi que l'appelante a bénéficié, en relation avec son bail initial, de compensations sous la forme de la mise à disposition d'une surface de substitution qui lui convenait particulièrement pour les raisons mentionnées. Comme déjà relevé, l'acceptation de la convention conclue, en particulier au vu de son chiffre III, permet de retenir que les parties avaient aussi tenu compte dans leur convention des nuisances liées à la surface de substitution, ce qui exclut également pour cette surface l'application de l'art. 260 al. 2 CO et des art. 259d et 259e CO mentionnés, sous réserve de la réponse donnée à la question de l'information suffisante de l'appelante sur ladite surface de substitution au moment de la conclusion de la convention (cf. *infra* consid. 4.3.3).

4.3.3 Il convient dès lors d'examiner si l'appelante était suffisamment informée le jour où elle a pris sa décision, soit le 17 janvier 2012, sur l'ampleur des travaux envisagés quant à la surface de substitution aux P.1 _____, ce qu'elle conteste.

L'appelante fait valoir qu'elle n'aurait appris que lors de la séance d'information du 22 août 2013 que les travaux allaient également s'étendre aux P.1 _____. Elle soutient ensuite qu'il était clair que les travaux ne devaient pas se chevaucher, que la H.A. _____ devait être rénovée dans un premier temps, puis, une fois qu'elle aurait réintégré ses locaux initiaux, que les travaux se dérouleraient dans un second temps aux P.1 _____. Les deux assertions qui précèdent sont contradictoires, dès lors que l'appelante ne peut pas prétendre qu'elle ignorait que les travaux toucheraient tout le complexe et soutenir dans le même temps qu'elle pensait qu'ils auraient lieu en deux étapes.

Quoi qu'il en soit, comme déjà mentionné (cf. *supra* consid. 4.2.3), l'acceptation littérale des premiers juges quant à la notion de « l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____) »

doit être confirmée pour les motifs exposés dans le jugement entrepris, soit d'une part au vu du texte clair de la convention et, d'autre part, au vu de tous les éléments dont disposaient le représentant de l'appelante et son conseil avant la signature de la transaction litigieuse, sans d'ailleurs que la connaissance de ces documents soit contestée. Ainsi, ils avaient eu connaissance de l'extrait du registre foncier décrivant expressément l'étendue du bâtiment se trouvant sur la parcelle 111._____. Ils disposaient également du résumé général du « diagnostic » du « complexe H._____ [...] » établi le 28 octobre 2008 par N._____SA, qui évoquait l'ensemble du bâtiment à l'exclusion de la salle [...]. Ils avaient obtenu en outre l'addenda du 28 mai 2009 au « plan partiel d'affectation « Jumelles - H._____ », qui évoquait une rénovation complète de l'ensemble « H._____ [...] ». Le représentant de l'appelante et son conseil détenaient encore « l'Info presse » de la ville de [...] du 17 juin 2009, qui faisait état du projet de rénovation complète en reprenant les précisions de l'addenda cité, et le planning général provisoire du 28 août 2009, qui faisait état de manière détaillée des travaux touchant notamment les P.1_____. Ils avaient pu examiner le document établi en 2010 par les architectes, qui évoquait la première étape de transformation portant sur la H.A._____, le permis de construire de 2011 concernant cette première étape, mais également le planning des « Démarches administratives, projet, coût et exécution » mis à jour le 16 mai 2011, dont il découlait que les travaux de la première étape se dérouleraient d'avril 2012 à décembre 2013 et ceux de la deuxième étape de septembre 2012 à mai 2014, ce qui mettait en évidence que ces deux étapes allaient se chevaucher et que, durant de nombreux mois, le chantier s'étendrait à l'immeuble entier.

L'appelante se fonde sur le témoignage de l'architecte P._____ du 8 décembre 2016 pour soutenir que les travaux ne devaient pas se chevaucher. Il convient toutefois de replacer ce témoignage dans son contexte en évitant d'en extraire certaines phrases mentionnées isolément. Ainsi, cet architecte a déclaré ce qui suit : « en 2009, il était déjà prévu de faire les travaux en plusieurs étapes et, finalement, les travaux se sont chevauchés. Pour répondre à la question de savoir si les

travaux à la rue des P.1_____ étaient censés être terminés ou pas en 2013 selon le planning provisoire de 2009, je réponds que les travaux à la rue des M._____ étaient prévus pour 2011 et 2012, mais qu'il y a dans ce planning un paragraphe « incidence pour les locataires » où il est indiqué notamment qu'il y a une installation de chantier dans la cour intérieure de 2010 à 2015. A la question de la demanderesse de savoir si l'ampleur des travaux a changé entre le projet et la réalisation, à savoir s'il y a eu plus de travaux qui ont dû être faits, je réponds que non. » L'appelante ne pouvait ainsi pas non plus exclure des nuisances simultanées à la H.A._____ et aux P.1_____ sur la seule base du planning provisoire de 2009, au regard de l'installation de chantier dans la cour intérieure prévue entre 2010 et 2015, ce planning provisoire ayant de toute manière été complété sur cette question par celui de 2011 qui ne laissait subsister aucun doute sur la question du chevauchement des travaux.

Il convient également de relever que les parties ont tenu compte de l'éventualité de retards dans le chantier - circonstance qui n'est pas rare dans la construction - puisque la convention prévoyait que si l'occupation des locaux de substitution devait se prolonger au-delà de 24 mois en raison d'une défaillance de la bailleuse, le loyer net prévu serait réduit de moitié à titre de dédommagement durant la période excédant les 24 mois.

L'ensemble de ces éléments permet de retenir que l'appelante, assistée d'un mandataire professionnel au moment de la conclusion de la convention, avait été suffisamment informée avant de prendre sa décision quant à l'occupation de la surface de substitution, qui est intervenue au terme de la procédure de conciliation initiée en 2010 par la transaction judiciaire conclue devant le Tribunal des baux, le 17 janvier 2012. Il s'ensuit que les arguments de l'appelante, qui ont pour l'essentiel déjà été examinés par le Tribunal des baux, ne suffisent pas à remettre en cause la solution retenue par les premiers juges. Ceux-ci ont constaté que l'appelante n'avait pas remis en cause la validité de la transaction par le biais d'une demande de révision déposée en temps utile. On ne voit en

effet pas pour quel motif l'appelante s'est abstenue de remettre en cause la transaction, voire de mettre fin au contrat la liant à l'intimée, alors qu'elle soutient - de manière certes nullement crédible au vu des éléments retenus - qu'elle n'aurait été informée des éléments techniques et du planning des travaux que lors de la séance d'information des locataires du 22 août 2013, soit 18 mois après la signature de la convention.

Il s'ensuit que l'appelante était correctement informée des nuisances liées à la surface de substitution au moment de la conclusion de la convention et qu'elle a renoncé valablement à une action en réduction de loyer fondée sur les travaux entrepris sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____), incluant la surface de substitution aux P.1 _____.

5.

5.1 L'appelante soutient encore que le Tribunal des baux aurait violé son droit d'être entendue en ne tranchant pas la question de la fin du bail, mais en se limitant à se fonder sur l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 6 octobre 2016 concernant l'exécution forcée de son expulsion, non pertinent à cet égard. Elle soutient que les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 31 août 2011 n'étaient pas terminés en avril 2016, de sorte que le préavis du 23 juin 2015 ne serait pas valable et qu'aucun avis de notification au sens du chiffre IV de la convention du 17 janvier 2012 ne lui aurait été communiqué. Elle allègue que le bail aux P.1 _____ aurait pris fin au plus tôt le 7 décembre 2016, alors que les travaux étaient encore en cours, et que l'intimée n'aurait pas respecté les clauses de la convention concernant son déménagement.

5.2 Appelé à se prononcer sur la déconsignation des montants versés par l'appelante pour la période allant du 1^{er} avril au 7 décembre 2016 en raison des difficultés d'accès au cabinet médical et de l'absence d'une signalisation adéquate, le Tribunal des baux a considéré que celle-ci ne pouvait pas se prévaloir des règles sur la garantie des défauts eu égard

à sa renonciation, de sorte que l'intégralité des montants consignés devaient être libérés en faveur de l'intimée.

5.3 En l'espèce, il ressort des conclusions de l'appelante qu'elle sollicite une réduction de loyer net de 50% dès le 15 mai 2015 et jusqu'à la fin du bail, à savoir le 7 décembre 2016. L'appelante avait indiqué à cet égard, dans sa demande et sa réplique, « jusqu'à la cessation totale des nuisances engendrées par le chantier du complexe de la H.A. _____ ». Lors de la dernière audience du 5 juillet 2017, elle a précisé que la réduction de loyer demandée ne concernait que le loyer dû pour les locaux sis rue des P.1_____ et que les conclusions de la réplique remplaçaient celles de la demande. Elle a modifié sa conclusion II en ce sens que la réduction de loyer était demandée jusqu'au 7 décembre 2016, date à laquelle elle avait libéré les locaux précités, et a précisé que la conclusion IV de sa réplique avait pour but de se voir allouer le paiement de la réduction fixée sur la base de la conclusion II en tant que ce paiement n'était pas couvert par les loyers consignés. L'appelante a également indiqué dans ses conclusions que les prétentions supplémentaires, notamment en dommages-intérêts, étaient réservées.

Il faut comprendre les conclusions de l'appel en réduction de loyer, calquées sur celles prises en première instance, comme ne portant que sur une réduction de loyer en application de l'art. 259d CO, soit en raison des nuisances concernant les locaux de substitution, à l'exclusion de la réduction prévue dans la convention pour l'occupation des locaux en raison du retard imputable à l'intimée (réduction de moitié à titre de dédommagement pour l'occupation des locaux au-delà de 24 mois). Aussi, c'est à juste titre que le Tribunal des baux ne s'est pas prononcé sur la date de la fin du bail, dès lors que la réduction pour nuisances à laquelle l'appelante a conclu n'a pas été allouée.

Dans sa réplique déposée en appel, l'appelante indique qu'une procédure en réduction de loyer serait actuellement pendante devant le Tribunal des baux. Cette précision est formulée dans le contexte du litige portant sur la date de la fin du bail des locaux de substitution aux

P.1_____. Il ne peut donc s'agir que de la réduction prévue dans la convention pour l'occupation des locaux en raison du retard imputable à l'intimée. A cet égard, cette dernière a laissé entendre qu'en ce qui concerne l'indemnité de déménagement, elle avait invoqué l'exception de compensation au mois de novembre 2016. Il s'ensuit que le Tribunal des baux, qui s'est contenté de libérer l'entier des loyers consignés du 1^{er} avril au 7 décembre 2016 en raison des nuisances allégués en relation avec les locaux de substitution, n'avait pas à se prononcer dans le cadre de la présente procédure sur la date de la fin du bail. Partant, en ne statuant pas sur ce point, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendu de l'appelante. La question de la fin du bail devra être tranchée par le Tribunal des baux dans le cadre du litige encore pendant devant lui.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante versera en outre à l'intimée la somme de 2'000 fr. (art. 7 et 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (huit cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge de l'appelante W._____Sàrl.

IV. L'appelante W._____Sàrl doit verser à l'intimée J._____SA la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Laurent Maire (pour W._____Sàrl),
- Me Aurelia Rappo (pour J._____SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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).

La greffière :