

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 janvier 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Merkli et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Cottier

Art. 257a, 257b CO, 259d et 259e CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.N.**_____ et **A.N.**_____,
à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 12 septembre 2019 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**_____,
à [...], et **O.**_____ **SÀRL**, à [...], demanderesses, la Cour d'appel civile du
Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 septembre 2019, dont la motivation a été expédiée le 19 février 2020 pour notification aux parties, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que A.N. _____ et B.N. _____, solidairement entre eux, devaient immédiat paiement à W. _____ et O. _____ Sàrl, également solidairement entre elles, de la somme de 42'450 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2012 sur le montant de 4'950 fr. (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'765 fr., à la charge d'W. _____ et O. _____ Sàrl, solidairement entre elles, à hauteur de 2'382 fr. 50 et à la charge de A.N. _____ et B.N. _____, solidairement entre eux, à hauteur de 2'382 fr. 50, les frais judiciaires étant prélevés sur les avances de frais fournies par W. _____ et O. _____ Sàrl (II), a dit que A.N. _____ et B.N. _____, solidairement entre eux, devaient payer à W. _____ et O. _____ Sàrl, créancières solidaires, la somme de 3'900 fr., à titre de dépens compensés (IV), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le bail commercial liant les parties n'avait ni été invalidé par W. _____ et O. _____ Sàrl, partie locataire, ni résilié pour défaut de la chose louée. Ils ont dès lors estimé que le bail était réputé résilié pour l'échéance contractuelle du 30 septembre 2018 et que le loyer était dû jusqu'à cette date. Les premiers juges ont ensuite considéré que l'humidité excessive dans les locaux était constitutive d'un défaut dont la réparation incombait au bailleur. A cet égard, ils ont retenu que les locataires avaient droit à une réduction de 40 % du loyer en raison de ce défaut pour la période du 1^{er} décembre 2012 au 30 novembre 2017. Les magistrats ont ainsi astreint A.N. _____ et B.N. _____, partie bailleuse, à verser les parts de loyer payées en trop, s'élevant à 36'000 fr., ainsi que la somme de 8'400 fr., correspondant au dommage subi par la partie locataire. Ils ont également considéré que les frais accessoires facturés par la partie bailleuse n'avaient pas été prouvés à satisfaction et qu'ils n'étaient pas dus. Partant, les acomptes versés par la partie locataire durant la période

concernée, s'élevant à 7'950 fr., devaient lui être intégralement remboursés. La partie bailleuse a également été astreinte à restituer aux locataires le montant de 4'950 fr. constitué à titre de garantie. Les magistrats ont finalement considéré que la partie bailleuse pouvait partiellement compenser les montants mis à sa charge avec les loyers non payés du 1^{er} janvier 2018 au 30 septembre 2018, soit avec une créance s'élevant à 14'850 francs. En définitive, les premiers juges sont parvenus à la conclusion que la partie bailleuse devait verser aux locataires la somme de 42'450 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2012 sur le montant de 4'950 francs.

B. Par acte écrit daté du 27 avril 2020 et remis à un bureau de poste suisse le 24 avril 2020, A.N. _____ et B.N. _____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de W. _____ et O. _____ Sàrl soient rejetées. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A titre de mesures d'instruction, ils ont requis une inspection locale ainsi que la production par [...] du dossier concernant le sinistre de 2010.

Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer.

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

1. a) Le 10 octobre 2001, A.N. _____ et B.N. _____ (ci-après : les défendeurs, les appelants ou la partie bailleuse) ont acquis les immeubles sis [...], à [...], en copropriété simple pour une demie chacun.

Au rez-de-chaussée du bâtiment sis au n° [...] se trouve un local commercial, comprenant une pièce avec vitrine donnant sur la rue, une arrière-salle ainsi qu'un local borgne désigné comme étant une cave

voûtée ; cette cave correspond à 30 à 40 % de la surface totale des locaux. Le reste du bâtiment est constitué de huit appartements. Le bâtiment sis au n° [...] comprend deux autres appartements. Les deux bâtiments ont une chaudière commune.

b) Entre 2000 et 2010, les locaux commerciaux précités étaient occupés par un dénommé D._____. Entendu comme témoin, l'intéressé a exposé qu'il les avait quittés en raison de problèmes d'humidité auxquels A.N._____ (ci-après : le défendeur) avait refusé de remédier. Selon ce témoin, le problème avait débuté dans la pièce située entre la cave voûtée et la devanture : le plafond s'était gonflé d'eau, puis s'était ouvert en raison de l'humidité. L'humidité avait ensuite augmenté dans toutes les pièces louées et, en juin 2010, de l'eau avait coulé du plafond de la cave voûtée à la suite d'un dégât d'eau dans l'appartement situé au-dessus. Toujours selon ce témoin, l'humidité avait entraîné l'apparition de moisissures un peu partout et l'utilisation de déshumidificateurs, qu'il fallait vider plusieurs fois par jour, s'était révélée insuffisante. Il a précisé qu'à sa connaissance, trois autres étages de l'immeuble étaient également touchés par l'humidité et que la Commission de salubrité n'avait pas rendu de décision d'insalubrité, dans la mesure où elle considérait que la cave voûtée ne pouvait pas être utilisée comme bureau.

c) Après le départ de D._____, le défendeur a remis ces locaux commerciaux en location. N'ayant pas d'*a priori* sur le type d'activité qui pourrait y être déployé, le défendeur indiquait aux personnes intéressées que les locaux devaient être rénovés et qu'ils pouvaient être aménagés en fonction des besoins du locataire.

d) A.N._____ et W._____ (ci-après : la demanderesse) se sont rencontrés le 13 avril 2012 afin de discuter les conditions de la location des locaux commerciaux précités. A l'issue de cette entrevue, le défendeur a adressé à la demanderesse un courriel résumant leur discussion, dont il ressort en particulier ce qui suit :

« (...)

Comme vous le savez, les murs peuvent dégager une certaine humidité. Il faudrait en particulier mettre un enduit hydrofuge sur les murs de la cave et prévoir le cas échéant un déshumidificateur pour éviter des problèmes rencontrés dans ce genre de locaux.

(...) »

e) Le 7 juin 2012, les défendeurs ont conclu un contrat de bail à loyer avec W._____ et O._____Sàrl (ci-après : les demanderesses, les intimées ou la partie locataire), portant sur le local commercial précité. Le bail précisait que les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un institut de beauté.

Etabli pour une durée initiale allant du 1^{er} août 2012 au 30 septembre 2013, le bail se renouvelait ensuite de douze mois en douze mois, sauf résiliation donnée et reçue au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, était fixé à 1500 fr. net par mois, montant auquel s'ajoutait un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 150 fr. par mois. Ce loyer était fondé sur un taux hypothécaire de 2,5 % et un indice suisse des prix à la consommation de 103.6 points. L'art. 4 du bail prévoyait en outre la constitution d'une garantie bancaire d'un montant de 4'950 fr. auprès d'un établissement bancaire.

Les art. 5 et 6 du contrat avaient le contenu suivant :

«5. Frais accessoires

Les locataires participent, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures, ainsi que des frais administratifs, ramonage, eau froide, électricité de l'immeuble, frais d'entretien des installations de chauffage et d'eau chaude.

Les frais accessoires ci-dessus dont (*sic*) l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubrique distincte du compte de chauffage et d'eau chaude.

6. Dispositions complémentaires

- Les locataires fourniront une garantie bancaire au plus tard d'ici le 30 juin 2012. En outre, ils fourniront dans le même délai une attestation de couverture en responsabilité civile.
- Les locataires régleront le chauffage de manière raisonnable et éviteront de laisser durablement les fenêtres et portes ouvertes pendant les périodes de chauffage.

- Les lieux sont loués en l'état. Le bailleur fera installer une douche dans la salle de bains existante, qui sera rénovée. Il fera installer des radiateurs. Les fenêtres et porte seront changées.
- Les locataires prendront à leur charge l'aménagement total des locaux (sols, peinture, plafond, etc.). Ils feront appel à des personnes qualifiées, le travail étant fait selon les règles de l'art. Il sont rendu attentif (*sic*) au fait que la cave et le local arrière peuvent présenter de l'humidité et qu'il conviendra de traiter ces surfaces avec des produits hydrofuges. L'utilisation de déshumidificateurs peut également être conseillée.
- Les travaux sont à effectuer d'ici fin 2012 au plus tard. Ils ne donneront pas lieu à une indemnité de plus-value en fin de bail.
- Le locataire prendra à sa charge l'entretien régulier des éventuels appareils (appareils électriques ou à gaz et installations de production d'eau chaude). Cet entretien comprend notamment le détartrage et le maintien du brûleur en bon état.
- Les locataires sont rendus attentifs au fait que le bâtiment est ancien et que l'isolation phonique entre les étages n'est pas bonne. Ils veilleront dès lors à respecter la tranquillité de ses (*sic*) voisins. »

Enfin, les art. 7 et 8 du contrat précisaient que les dispositions paritaires romandes, règles et usages locatifs du canton de Vaud, dispositions générales pour habitation, garage et place de parc, ainsi que formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail étaient annexées au bail et en faisaient partie intégrante.

2. a) Peu après la conclusion de ce bail, qui portait sur des locaux bruts, les demanderesses ont entamé des travaux d'aménagement afin d'y créer un institut de beauté, avec l'accord du défendeur. Elles ont en particulier posé des murs dans la cave voûtée, afin d'en utiliser une partie comme dépôt et l'autre comme cabine de soins.

Par ailleurs, les demanderesses ont versé la garantie locative prévue dans le bail directement en mains des défendeurs par virement postal du 14 juin 2012.

b) Dans le courant du mois de juillet 2012, alors que les demanderesses espéraient ouvrir l'institut de beauté pour le 6 août 2012, les travaux d'aménagement des locaux ont été retardés par la découverte d'une fosse septique encore en utilisation.

Par courriel du 4 septembre 2012, la demanderesse W. _____ a confirmé au défendeur l'accord des parties conclu le 28 septembre

2012, selon lequel aucun loyer n'était dû jusqu'à la fin des travaux. Elle a en outre indiqué au défendeur qu'elle souhaiterait rediscuter les termes du contrat à la fin des travaux.

Le défendeur a répondu à ce courriel le 7 septembre 2012, en indiquant en substance qu'il n'avait pas donné son accord concernant le loyer, mais qu'il avait simplement dit qu'ils en discuteraient ultérieurement. Il a précisé qu'il avait fixé un début de bail « éloigné » de manière à permettre aux demanderesse de débiter les travaux avant l'entrée en jouissance, que son but était de trouver « les meilleures solutions » et que c'était la raison pour laquelle il fallait une concertation.

Par courriel du 5 octobre 2012, le défendeur a notamment indiqué à la demanderesse W._____ qu'il était dans l'attente du versement des loyers échus et lui a prié de faire le nécessaire rapidement. Il a en outre déclaré qu'il avait constaté que les travaux d'aménagement ne semblaient pas avancer.

Par courrier du 16 octobre 2012, la demanderesse W._____ a indiqué au défendeur que, s'agissant des travaux, elle avançait à son rythme et qu'elle avait été beaucoup retardée avec la fosse sceptique, mais que cela n'empêchait pas que le loyer du mois d'octobre avait été payé.

c) Par courriel du 5 octobre 2012, le défendeur a indiqué à la demanderesse W._____ qu'il n'avait pas pu constituer de compte de garantie de loyer et lui demandait de faire le nécessaire afin qu'il puisse verser l'argent sur un tel compte.

d) Finalement, l'institut a pu ouvrir au mois de décembre 2012. Immédiatement après, la demanderesse a mis en place deux déshumidificateurs dans les locaux litigieux. Elle a en outre remarqué que, bien que changées par les défendeurs durant les travaux d'aménagement des locaux, les fenêtres laissaient passer de l'air et que de la moisissure apparaissait sur le pourtour.

La problématique d'humidité s'aggravant, la demanderesse W._____ a en outre dû, dès 2014, régulièrement refaire la peinture des murs touchés par la moisissure avec un produit spécial, la fréquence de ces retouches augmentant avec le temps. Elle s'est également plainte de la situation à plusieurs reprises auprès du défendeur.

Interrogée en qualité de témoin, M._____, qui a effectué des stages en 2014 puis un apprentissage au sein de l'institut entre 2015 et 2017, a confirmé que pendant des années les deux humidificateurs étaient mis en place tous les soirs avant le départ de l'institut, que les peintures spéciales étaient appliquées régulièrement et que la partie bailleresse avait été informée régulièrement du problème d'humidité, en particulier à la fin de l'année 2016.

e) Début décembre 2014, W._____ s'est rendue compte qu'elle avait versé par erreur un montant de 1'750 fr. par mois à titre de loyer depuis le mois d'octobre 2012, au lieu des 1'650 fr. convenus dans le bail, et a demandé au défendeur, par courriel du 2 décembre 2014, la restitution de 2'400 francs. Elle a proposé de compenser le trop-perçu en ne versant pas le loyer du mois de décembre 2014, puis en payant 750 fr. seulement pour le loyer de janvier 2015. Le défendeur a accepté cette proposition par courriel du 3 décembre 2014, en précisant toutefois que le loyer du mois de janvier 2015 s'élèverait à 900 francs.

3. a) Début mars 2015, les demanderesses ont sollicité auprès du défendeur l'autorisation de sous-louer une partie des locaux litigieux. Elles ont alors expliqué que la situation financière de la société était difficile et que cette sous-location permettrait de réduire les charges de loyer et de dynamiser l'institut.

Ainsi, par courriel du 11 mars 2015, W._____ a transmis au défendeur, en lui demandant de le valider par retour de courriel un contrat conclu le même jour avec X._____, portant sur la sous-location d'une cabine de l'institut destinée à une activité indépendante de massage bien-

être, pour un loyer de 650 fr. par mois, toutes charges comprises. Ce sous-bail devait prendre effet le 1^{er} avril 2015 et se renouveler annuellement.

b) Durant l'année 2016, bien que satisfaites des prestations de l'institut, plusieurs clientes ont cessé de venir en raison de la forte odeur de moisi qui régnait dans les locaux et qui imprégnait les vêtements.

c) L'aggravation des problèmes d'humidité a amené W._____ à donner congé à ses employées à plusieurs reprises, l'odeur de moisi ne permettant plus de recevoir des clientes. Ainsi, au fil du temps, l'exploitation de l'institut dans les locaux litigieux est devenue impossible.

d) En fin d'année 2016, à l'occasion d'une visite des locaux par le défendeur, la demanderesse lui a fait constater l'odeur de moisi et lui a montré les endroits touchés par l'humidité, la mauvaise isolation et les traces de moisissure ; elle l'a également avisé du fait qu'elle avait mis en place plusieurs déshumidificateurs, qui devaient être régulièrement vidés. Le défendeur n'a cependant mis en œuvre aucuns travaux.

e) Le 7 mars 2017, W._____ et sa mère, H._____, ont rencontré le défendeur. Les parties divergent quant au contenu de cet entretien. W._____ allègue qu'à cette occasion, elle a soumis au défendeur des photographies des locaux dans le but de le convaincre de la nécessité d'entreprendre des travaux pour remédier à l'humidité. Le défendeur expose pour sa part qu'il s'agissait de discuter d'une baisse de loyer souhaitée par les demanderesses en raison de difficultés financières. Entendue comme témoin, H._____ a indiqué que l'objet de cet entretien était de faire prendre conscience au défendeur de l'état de l'immeuble et de la nécessité d'entreprendre des travaux.

Le défendeur a ensuite adressé le courriel suivant à W._____ le 14 mars 2017 :

« (...)

Je fais suite à notre entrevue du 7 mars 2017 à 11h à mon étude. J'ai pris note de vos difficultés financières, dues selon vous notamment au grand nombre d'instituts à [...] et à la conjoncture morose, et de votre souhait de réduire le loyer.

Pour faire suite à cette demande, je serais disposé à réduire le loyer de 20% pendant une année, soit 1'200 francs au lieu de 1'500 francs.

Toutefois, préalablement, il me faudrait les comptes détaillés 2014 à 2016, de manière à pouvoir me persuader que la situation financière défavorable est réversible. Il faudrait également qu'un tiers solvable se porte garant de vos engagements, que cela soit votre mari, votre mère ou un tiers.

En parcourant le dossier, je ne trouve pas trace d'une garantie de loyer, telle que prévue par le bail. L'avez-vous constituée ? Si oui, pouvez-vous m'en faire tenir une copie. Si non, il faudrait le faire dans les meilleurs délais.

(...) »

Les demanderessees n'ont pas donné suite à la proposition contenue dans ce courriel.

4. a) Le 20 juillet 2017, W._____ a adressé un SMS au défendeur, dans lequel elle sollicitait un rendez-vous « rapidement ». Un entretien a eu lieu peu de temps après, auquel la mère de la demanderesse a également assisté.

W._____ déclare qu'elle voulait une nouvelle fois tenter de convaincre le défendeur de procéder à des travaux, tandis que celui-ci allègue qu'W._____ voulait être libérée du bail en raison des mauvais résultats de son exploitation, ce à quoi il aurait répondu qu'il ferait son possible pour l'aider à trouver un locataire de remplacement. La version donnée par W._____ est confirmée par le témoin H._____, selon qui le but de l'entretien était le même que le précédent.

b) A la suite de cet entretien, les demanderessees ont publié une annonce sur Internet, afin de trouver un locataire de remplacement. Elles ont ensuite pris contact avec le défendeur afin de l'informer du fait qu'une personne à la tête de plusieurs instituts de beauté de la région était intéressée par les locaux, moyennant quelques travaux de modification. Cette démarche n'a toutefois pas eu de suite.

c) Les photographies produites par les demanderessees montrent de grandes traces rougeâtres sur certains murs des locaux

litigieux et de la moisissure sur les façades arrière de certains meubles en bois et sur une peinture.

L'humidité ambiante a par ailleurs entraîné la panne d'un appareil de soins à lumière pulsée, achetée le 31 mars 2014 pour un montant de 27'999 fr. 95. A ce propos, la société [...] a écrit le courrier suivant aux demanderesses le 11 septembre 2017 :

« (...) Suite à nos diverses interventions pour la réparation de votre appareil [...] pour la photoépilation et le photorajeunissement, nous sommes dans le grand regret de vous confirmer que votre machine est irréparable.

En effet et comme notre technicien vous l'a dit à plusieurs reprises, votre machine est pleine d'humidité, la carte mère, la carte hydro, les 3 cartes accumulateur, la carte de liaison, le générateur sont hors service. Avez-vous pu voir d'où vient toute cette humidité.

(...) »

d) Sur requête de la demanderesse, la Commission de salubrité de la Commune de [...] a procédé à une visite des locaux le 21 septembre 2017, en présence des parties, puis a rendu les constats et conclusions suivants le 4 octobre 2017 :

« (...) A l'entrée des locaux, dans le local d'accueil, la Commission de salubrité constate une odeur de moisissures (sic) prononcée, l'humidité ambiante révèle un taux d'environ 62 %,

Constats :

- humidité au bas des murs et aux bords des fenêtres dans le local accueil ;
- humidité aux murs des dépôts sis au niveau de l'entrée ainsi que dans l'ancienne cave voutée située au niveau inférieur ;
- l'ancienne cave voutée est composée d'un local dépôt à droite et d'un local de soins à gauche ; ce dernier local ne peut être destiné à une affectation vouée au travail sédentaire compte tenu du manque d'aération et d'éclairage naturels.

Conclusions :

La Commission de salubrité demande au propriétaire de tout mettre en œuvre pour remédier aux problèmes décrits ci-dessus.

Un délai est fixé au 30 novembre 2017 pour réaliser les travaux nécessaires.

(...) »

Le témoin P._____, secrétaire de la commission, a précisé que la notion de travail sédentaire englobe toute activité lucrative, dont en particulier l'activité déployée par les demanderesses. Selon lui, la

première partie des locaux, qui donnent sur la rue, ne pose pas de problème du point de vue de l'affectation. Il a ajouté que l'absence de lumière et de ventilation naturelles ainsi que de ventilation mécanique dans la cave voûtée borgne était problématique.

5. a) Le 29 septembre 2017, le défendeur a adressé le courriel suivant à la demanderesse W._____ :

« (...)

Bonsoir,

Je fais suite à notre entrevue sur place avec la commission de salubrité.

Selon le bail à loyer, l'aménagement total des locaux était à votre charge, à l'exception des travaux mentionnés à ma charge (installation d'une douche, installation de radiateurs et nouvelles porte et fenêtres). Vous deviez faire appel à des personnes qualifiées et le travail devait être fait selon les règles de l'art, comme le stipule le bail dans les dispositions complémentaires.

Si l'on en croit l'architecte, l'humidité viendrait du sol et aurait toujours existé. Il ne s'agit ainsi pas d'un dégât d'eau. Cela devait donc exister lorsque vous avez procédé à l'aménagement total des locaux. Dès lors, les entreprises qualifiées que vous avez mandatées devaient évidemment contrôler l'humidité avant de poser des sols et de faire les murs et plafonds. J'avais d'ailleurs parlé spécifiquement dans le bail de possibles problèmes d'humidité dans la cave et dans le local du fond.

Je vous prie de me dire quelles sont les entreprises qui sont intervenues sur le chantier et quels travaux ont été effectués.

Veuillez indiquer les matériaux utilisés et les mesures prises, notamment si des mesures d'humidité ont été prises lors des travaux.

J'attends toujours la garantie de loyer.

(...) »

b) Le 30 octobre 2017, les demandereses ont adressé au défendeur le courrier recommandé suivant, accompagné d'une copie du rapport de la Commission de salubrité et de leur courriel du 9 octobre 2017 :

« (...)

Concerne : -Annulation du contrat pour vice du consentement
-Avis de défauts et consignation
Immeuble [...]

Monsieur,

Suite à la venue de la commission de salubrité, il relève, dans son rapport du 4 octobre 2017, que l'ancienne cave voûtée ne peut être destinée à une affectation vouée au travail. Si nous avons été informés de ce fait, nous n'aurions jamais conclu le contrat de bail.

En conséquence, nous invoquons que le contrat a été conclu sous l'empire d'un vice de consentement et qu'il est affecté d'une erreur essentielle. Fondés sur ce qui précède, nous invoquons principalement l'annulation du contrat car il s'agit d'un vice originaire.

De plus, nous vous rappelons que le local commercial est entaché du défaut suivant :

-Humidité dans tous les locaux loués, comme stipulé dans le rapport de la commission de salubrité.

Nous réfutons toute responsabilité dans la survenance du défaut comme expliqué dans mon mail du 2 octobre 2017 à 11h25.

Aussi, nous vous saurions gré de bien vouloir prendre les dispositions nécessaires pour remédier à ce défaut d'ici au 20 novembre 2017 au plus tard. Ceux-ci amoindrissent notablement la jouissance de la chose louée.

Nous vous rappelons qu'il incombe au bailleur d'entretenir convenablement la chose louée pendant la durée du bail et de remédier aux défauts, selon l'art. 259a CO.

Nous nous réservons d'ores et déjà le droit de saisir l'autorité compétente ainsi que de prétendre à une réduction proportionnelle. De ce fait, le loyer sera consigné.

D'autre part, comme demandé dans mon mail susmentionné, nous vous demandons expressément pour le même délai (20 novembre 2017), de nous faire parvenir les décomptes de charges 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 et 2017.

(...) »

c) Le défendeur a fait procéder à divers travaux dans les locaux litigieux, en vue de la seconde visite de la Commission de salubrité.

d) La Commission de salubrité a dépêché P._____ pour procéder à cette visite le 30 novembre 2017. Elle a ensuite fait part de ses constatations au défendeur comme suit, par courrier du 19 décembre 2017 :

« (...)

A cette date [du 30 novembre 2017], il a été constaté que les travaux d'assainissement ont été effectués, que les locaux sont vides et que ceux-ci ne sont pas chauffés. Nous rappelons que la « cave voutée (sic) » et le local dépôt ne peuvent pas être destinés à une affectation vouée au travail sédentaire. Compte tenu de la situation de ces espaces au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'affectation future de ceux-ci devra être compatible avec la physique du bâtiment.

(...) »

Le témoin P._____, qui a procédé seul à cette seconde visite, a précisé que, si les locaux avaient toujours été occupés, le problème aurait été signalé à la Municipalité pour statuer sur l'affectation de la cave voutée, parce qu'elle était toujours incompatible avec un travail sédentaire. Il a ajouté que, selon lui, il aurait été possible de poser une ventilation mécanique raccordée sur l'extérieur, mais que cela n'aurait pas

résolu l'absence d'éclairage naturel, d'autres travaux étant encore nécessaires à cet égard, ou d'autoriser le travail sédentaire avec des conditions posées par le Service de l'emploi.

e) Les demandresses ont restitué les clés des locaux litigieux aux défendeurs par courrier recommandé du 30 novembre 2017, collées sur une feuille portant l'inscription « En retour les clés de la [...], [...] au Rez ! ».

Les demandresses ont encore payé le loyer du mois de décembre 2017, puis ont cessé tout versement. Elles n'ont ainsi payé aucun loyer en 2018, tandis que les locaux sont restés vacants.

f) Par courriel du 23 janvier 2018, le défendeur a transmis à W._____ les décomptes suivants, relatifs aux charges pour les exercices 2012 à 2016, requérant le versement des soldes, d'un total de 4'329 fr. 55, et précisant que le décompte 2017 lui serait adressé dans les mois suivants :

IMMEUBLE [...]	et[...]à [...]		
Décompte de chauffage et d'eau chaude du 1 ^{er} août au 31 décembre 2012.			
1. Gaz			8'798.40
- Consommation (34998-41762=6764)	8'488.85		
- Entretien installation	219.55		
2. Autres frais			585.85
- Ramonage (5/12)	117.45		
- Energie électrique selon norme, coût à 0.2574 180 jours x 11 appartements (5/12)	215.40		
- Frais administratifs Base 219.95 + 35.20 par appartement (5/12)	253.00		
Total des frais [...]		9'384.25	
par m3			6.4858
part du local commercial			1'224.06
Frais du [...]			
- Evacuation (5/12)	1'015.80		
- Eau (5/12)	729.25		
Total des frais à répartir ([...])(1'279.68 m3)			1'745.05
par m3			1.3637
part du local commercial			257.37
Total du local commercial (1'220.26 + 257.37)			1'481.45
Versements (5 mois à 150 francs)			750.00
Solde en ma faveur			731.45
[...]	Rez[...]	83.610	
	1 ^{er} [...]	83.610	
[...]	Local rez	188.730	Minimum
	1 ^{er} droite	100.440	
	1 ^{er} gauche	182.870	
	2 ^e gauche	82.650	
	2 ^e droite	188.730	
	3 ^e droite	176.910	
	3 ^e gauche	82.650	
	4 ^e gauche	187.700	
	4 ^e droite	69.00	

P.S. Le nombre de m3 pour le local commercial ont été arrêtés à 188,730, soit un nombre de m3 inférieur à la réalité. Le bailleur se réserve de corriger le décompte en fonction du cubage effectif.

IMMEUBLE [...] et [...] à [...]

Décompte de chauffage et d'eau chaude du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

<u>1. Gaz</u>		18'906.46
- Consommation (41762- 55705=13943)	18'356.76	
- Entretien installation	549.70	
<u>2. Autres frais</u>		1'405.15
- Ramonage	381.00	
- Energie électrique		
selon norme, coût à 0.2574		
180 jours x 11 appartements	417.00	
- Frais administratifs		
Base 219.95 + 35.20 par appartement	607.15	
Total des frais ([...]) à répartir (1'446.90m3)		20'311.60
par m3		14.0381
part du local commercial		2'649.40
Frais du [...]		
- Epuration	2'015.40	
- Eau	1'364.55	
Total des frais à répartir ([...] (1'279.68 m3)		3'379.95
par m3		2.6413
part du local commercial		498.50
Total du local commercial (2'649.40 + 498.50)		3'147.90
Versements (12 mois à 150 francs)		1'800.00
Solde en ma faveur		1'347.90

[...] Rez[...]83.610
1^{er}[...]83.610

[...] Local rez 188.730 Minimum
1^{er} droite 100.440
1^{er} gauche 182.870
2^e gauche 92.650
2^e droite 188.730
3^e droite 176.910
3^e gauche 92.650
4^e gauche 187.700
4^e droite 69.00

P.S. Le nombre de m3 pour le local commercial ont été arrêtés à 188.730, soit un nombre de m3 inférieur à la réalité. Le bailleur se réserve de corriger le décompte en fonction du cubage effectif.

IMMEUBLE [...] et [...] à [...]

Décompte de chauffage et d'eau chaude du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014.

1. Gaz		16'157.65
- Consommation (55705-66821=11116)	15'607.95	
- Entretien installation	549.70	
2. Autres frais		1'290.25
- <u>Ramonage</u>	266.10	
- <u>Energie électrique</u> selon norme, coût à 0.2574 180 jours x 11 appartements	417.00	
- <u>Frais administratifs</u> Base 219.95 + 35.20 par appartement	607.15	
Total des frais [...]) à répartir (1'446.90m3)		17'447.90
par m3		12.0589
part du local commercial		2'275.90
Frais du [...]		
- <u>Epuraton</u>	2'217.55	
- <u>Eau</u>	1'388.05	
Total des frais à répartir [...] (1'279.68 m3)		3'766.60
par m3		2.9434
part du local commercial		555.50
Total du local commercial (2'275.90 + 555.50)		2'831.40
Versements (12 mois à 150 francs)		1'800.00
Solde en ma faveur		1'031.40

[...] Rez[...]83.610
1^{er} [...]83.610

[...] Local rez 188.730 Minimum
1^{er} droite 100.440
1^{er} gauche 182.870
2^e gauche 92.650
2^e droite 188.730
3^e droite 176.910
3^e gauche 92.650
4^e gauche 187.700
4^e droite 69.00

P.S. Le nombre de m3 pour le local commercial ont été arrêtés à 188.730, soit un nombre de m3 inférieur à la réalité. Le bailleur se réserve de corriger le décompte en fonction du cubage effectif.

IMMEUBLE [...] et [...] à [...]

Décompte de chauffage et d'eau chaude du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

1. Gaz		11'636.20
- Consommation (55705-74753=7'932)	11'130.40	
- Entretien installation	505.75	
2. Autres frais		1'294.15
- <u>Ramonage</u>	270.00	
- <u>Energie électrique</u> selon norme, coût à 0.2574 180 jours x 9 appartements	417.00	
- <u>Frais administratifs</u> Base 219.95 + 35.20 par appartement	607.15	
Total des frais [...] à répartir (1'279.68m3) **		12'930.35
par m3		10.1044
part du local commercial		1'907.00
Frais du [...]		
- <u>Epuraton</u>	2'217.55	
- <u>Eau</u>	1'549.05	
Total des frais à répartir [...] (1'279.68 m3)		3'766.60
par m3		2.9434
part du local commercial		555.50
Total du local commercial (1'907.00 + 555.50)		2'462.50
Versements (12 mois à 150 francs)		1'800.00
Solde en ma faveur		662.50

[...] Rez[...]83.610
1^{er} [...]83.610

[...] Local rez 188.730 Minimum
1^{er} droite 100.440
1^{er} gauche 182.870
2^e gauche 92.650
2^e droite 188.730
3^e droite 176.910
3^e gauche 92.650
4^e gauche 187.700
4^e droite 69.00

P.S. Le nombre de m3 pour le local commercial ont été arrêtés à 188.730, soit un nombre de m3 inférieur à la réalité. Le bailleur se réserve de corriger le décompte en fonction du cubage effectif.

** Le bâtiment [...] n'a pas été relié au chauffage à gaz pendant cette période pour cause de travaux.

IMMEUBLE [...]	et[...]à [...]		
Décompte de chauffage et d'eau chaude du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2016.			
<u>1. Gaz</u>			12'010.90
- Consommation (74753-85536=7'932)	10'783.00		
- Entretien installation	1'227.90		
<u>2. Autres frais</u>			1'302.70
- Ramonage	278.55		
- Energie électrique			
selon norme, coût à 0.2574			
180 jours x 9 appartements	417.00		
- Frais administratifs			
Base 219.95 + 35.20 par appartement	607.15		
Total des frais ([...]) à répartir (1'446.90m3)		13'313.60	
par m3			9,2015
part du local commercial			1'736.60
Frais du [...]			
- Epuration	2'451.50		
- Eau	1'750.20		
Total des frais à répartir [...] (1'279.68 m3)			4'201.70
par m3			3.2834
part du local commercial			619.70
Total du local commercial (1'736.60 + 619.70)			2'356.30
Versements (12 mois à 150 francs)			1'800.00
Solde en ma faveur			556.30
[...]	Rez[...]	83.610	
	1 ^{er} [...]	83.610	
[...]	Local rez	188.730	Minimum
	1 ^{er} droite	100.440	
	1 ^{er} gauche	182.870	
	2 ^e gauche	92.650	
	2 ^e droite	188.730	
	3 ^e droite	176.910	
	3 ^e gauche	92.650	
	4 ^e gauche	187.700	
	4 ^e droite	69.00	

P.S. Le nombre de m3 pour le local commercial ont été arrêtés à 188.730, soit un nombre de m3 inférieur à la réalité. Le bailleur se réserve de corriger le décompte en fonction du cubage effectif.

En procédure, les défendeurs ont produit une liste qu'ils ont eux-mêmes établie le 5 juillet 2019, supposée recenser les volumes, plus élevés, des locaux de l'immeuble sis [...], à [...]. Ils ont également versé au dossier un lot de factures portant sur les consommations de gaz et d'eau, les abonnements de raccordement au réseau d'eau et aux égouts, les frais d'entretien de la chaufferie et de ramonage, ainsi que les taxes d'épuration des eaux pour les années 2012 à 2018.

Les demanderessees considèrent que les décomptes établis par les défendeurs ne permettent pas de déterminer de manière claire et précise la consommation exacte du local commercial litigieux. Elles font valoir en particulier que le local ne pouvait pas être chauffé trop intensément au regard du fort taux d'humidité et qu'elles n'utilisaient pratiquement pas d'eau chaude. Les témoins M. _____ et H. _____ ont confirmé que les locaux étaient peu chauffés et que l'utilisation de l'eau chaude était limitée au maximum, pour éviter d'aggraver le problème d'humidité. Le témoin H. _____ a précisé que les clientes ne prenaient pas de douche sur place. Ce témoin a encore indiqué que, lors de sa

première visite, la Commission de salubrité avait recommandé de ne pas chauffer les locaux à plus de 18-19° C, en expliquant que l'humidité venait du fait que les fondations s'érodaient et faisaient remonter l'eau par capillarité, phénomène accentué par l'utilisation de déshumidificateurs.

Interrogé à l'audience du tribunal du 2 septembre 2019 sur les chiffres et méthodes de calcul utilisés dans ces décomptes, le défendeur a indiqué qu'il ne se souvenait plus comment la TVA relative à la consommation de gaz, qui ne figure pas sur les factures, avait été calculée avant d'être intégrée dans les décomptes. Il a par ailleurs expliqué qu'il avait répercuté la consommation de gaz de l'année 2012 à hauteur de 5/12^e sur le décompte des demanderesses, dès lors qu'elles avaient occupé les locaux durant cinq mois cette année-là. A propos de la détermination des volumes des locaux de l'immeuble, il a indiqué qu'il ne se souvenait plus s'ils avaient été calculés avec un maître d'état, avant d'admettre que certains volumes avaient pu être calculés approximativement, mais a déclaré que les chiffres indiqués correspondaient à des minimas. Interrogé sur le fait que le calcul des charges se fonde, selon les décomptes, parfois sur 11 appartements et parfois sur 9, le défendeur a répondu qu'au n° [...], il n'y a que deux appartements et aucun espace commun, tandis qu'il y a neuf appartements au n° [...]. Enfin, au sujet des frais administratifs mentionnés dans les décomptes, le défendeur a indiqué qu'il s'agissait de forfaits qu'il avait calculés sur la base des directives et de données trouvées sur Internet. Il a par ailleurs expliqué qu'il avait établi les décomptes 2012 à 2016 de façon groupée, entre fin 2017 et début 2018, en sachant que les frais effectifs étaient de toute manière plus élevés que les acomptes demandés aux locataires.

6. a) Les demanderesses ont déposé une demande devant le Tribunal des baux le 5 mars 2018, au terme de laquelle elles ont pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens, les conclusions V et XI ayant été retirées par courrier du 9 avril 2018 :

«Principalement :

I.

Le contrat de bail portant sur le local commercial sis Rue du [...], à [...] est annulé.

II.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesse de la somme de Fr. 47'250.- (quarante-sept mille deux cents cinq francs) à titre de remboursement de la part de loyer payée en trop.

Les demanderesse se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

III.

Les demanderesse ne sont pas redevables des frais de chauffage et d'eau chaude.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesse de la somme de Fr. 9'300 (neuf mille trois cents francs), à titre de remboursement des acomptes de chauffage et eau chaude versés.

IV.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesse, de la somme de Fr. 20'000.- (vingt mille francs), à titre de dommages et intérêts.

Les demanderesse se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

(...)

VI.-

La somme de Fr. 4'950 (quatre mille neuf cents cinquante francs), versée à titre de garantie de loyer sur le compte [...], est remboursée à la demanderesse W. _____, par les défendeurs, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012.

Subsidiairement :

VII.

Le loyer du local commercial sis [...], à [...] est réduit de 50% pour la période allant du 1^{er} août 2012 jusqu'à la date de sa libération, le 1^{er} décembre 2017.

VIII.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesse de la somme de Fr. 47'250.- (quarante-sept mille deux cents cinq francs) à titre de remboursement de la part de loyer payée en trop.

Les demanderesse se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

IX.

Les demanderesse ne sont pas redevables des frais de chauffage et d'eau chaude.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesses de la somme de Fr. 9'300 (neuf mille trois cents francs), à titre de remboursement des acomptes de chauffage et eau chaude versés.

X.

Les défendeurs sont débiteurs des demanderesses, de la somme de Fr. 20'000.- (vingt mille francs), à titre de dommages et intérêts.

Les demanderesses se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

(...)

XII.-

La somme de Fr. 4'950 (quatre mille neuf cents cinquante francs), versée à titre de garantie de loyer sur le compte [...], est remboursée à la demanderesse W. _____, par les défendeurs, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012. »

b) Les défendeurs ont déposé une réponse le 18 septembre 2019, dans laquelle ils ont invoqué la compensation et conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

c) Les demanderesses ont déposé des déterminations le 4 octobre 2018, dans lesquelles elles ont confirmé, sous suite de frais et dépens, leurs conclusions.

d) L'audience de premières plaidoiries s'est déroulée le 11 janvier 2019. A cette occasion, les demanderesses ont précisé leurs conclusions IV et X subsidiaires en ce sens que le montant de 20'000 fr. est réclamé à titre de dommages-intérêts pour les dommages qui sont allégués, tous autres dommages-intérêts étant réservés. En outre, les défendeurs ont notamment renoncé à la mise en œuvre d'une expertise portant sur la question du type d'activité possible dans les locaux loués et ont dicté au procès-verbal l'allégué suivant : « Il y a eu également des impayés de loyers en 2012, voir (sic) 2013. » (all. 127bis).

e) Le tribunal a tenu audience le 8 juillet 2019 pour procéder à l'audition des témoins M. _____, H. _____, D. _____ et P. _____. A l'issue de cette audience, les parties ont été informées que l'inspection locale requise était refusée.

Puis, lors de la séance du 2 septembre 2019, le tribunal a verbalisé les explications du défendeur au sujet des décomptes de charges litigieux, de sorte que les parties ont renoncé à la preuve par interrogatoire de partie.

En droit :

1. L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure 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) et vérifie si le premier juge pouvait admettre

les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

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. Il appartient ainsi 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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

On distingue à cet effet vrais et faux *nova*. Les vrais *nova* sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux *nova* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4.1).

2.3 En l'espèce, les appelants ont produit en deuxième instance un bordereau de pièces nouvelles, à savoir les acomptes de gaz pour l'année 2014, qui sont irrecevables à ce stade. En effet, ces documents auraient pu et dû être produits devant les premiers juges, les appelants n'établissant pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC soient réalisées.

3.

3.1

3.1.1 Les appelants contestent que la baisse de loyer se justifiait dès le début du bail en 2012 en raison de l'humidité d'une partie des locaux.

Ils soutiennent également qu'ils ne sont pas responsables du dommage subi par les intimées en lien avec le défaut d'humidité.

3.1.2

3.1.2.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

La survenance d'un défaut en cours de bail peut justifier une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO).

Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (Lachat, Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2^e éd. 2012, n. 1 ad art. 259d CO). Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (cf. art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 ; TF 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.31 ; Lachat, op. cit., n. 7 ad art. 258 CO).

Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. 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, notamment lorsque, comme en l'espèce, le défaut est de moyenne importance. 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 (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.5).

3.1.2.2 Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du

moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La réduction du loyer à laquelle le locataire peut prétendre doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut ; elle vise à rétablir l'équilibre entre les prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1).

On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi. En particulier, il doit signaler les défauts sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage. Le locataire qui adopte un comportement passif peut être considéré comme ayant renoncé tacitement à ses droits ; dans ce cas, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il intente l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 consid. 5.2 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1 ; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2).

3.1.2.3 Les travaux (réparations) visés par l'art. 259b let. b CO – que le locataire peut effectuer lui-même en cas d'inaction du bailleur – visent l'élimination des défauts de moyenne importance, c'est-à-dire de ceux qui restreignent l'usage convenu, sans toutefois l'exclure ni l'entraver considérablement (cf. aussi art. 258 al. 3 let. a et 259d CO ; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.3 ; TF 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1).

Lorsque le bailleur a déjà connaissance de tels défauts, l'art. 259b *in initio* CO n'impose au locataire ni de les lui signaler (cf. l'art. 257g al. 1 CO ; Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 1.7 p. 281 et les réf. citées à la note infrapaginale 12), ni de le sommer de les réparer en lui fixant un délai convenable pour le faire (TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2d et les réf citées, publié *in PJA* 2000 484 ; Carole Aubert, *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini éd., 2010, n° 6 ad art. 259b CO ; Roger Weber, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 6^e éd. 2015, nn. 2 et 6 ad art. 259b CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n° 8 ad art. 259b CO). En effet, dès qu'il a connaissance de

l'existence de tels défauts, le bailleur doit agir de son propre chef pour y remédier. S'il ne le fait pas dans un délai convenable, le locataire peut alors y procéder, aux frais du bailleur (art. 259b let. b CO).

Le délai convenable dans lequel le bailleur doit réparer le défaut dépend de toutes les circonstances du cas particulier, notamment du genre de défaut, de l'importance des travaux à effectuer, du degré d'urgence, du temps nécessaire à obtenir d'éventuelles autorisations, voire des devis (Lachat, op. cit., p. 252 ; Lachat, Commentaire romand, op. cit., nn. 3 et 7 ad art. 259b CO ; Aubert, op. cit., n° 7 ad art. 259b CO). Il s'agit d'une notion indéterminée, qui laisse au juge du fait un certain pouvoir d'appréciation (art. 4 CC ; TF 4C.164/1999 du 22 juillet 1999 déjà cité, consid. 2d).

3.1.2.4 S'agissant de la forme de l'avis des défauts, la loi n'exige pas qu'il soit donné par écrit (Lachat/Rubli, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 1.8). L'avis des défauts ne doit pas obligatoirement être donné immédiatement. Toutefois, lorsqu'un défaut risque de s'étendre, le locataire doit faire preuve de diligence. Plus le défaut est grave, et plus il risque d'avoir des conséquences financières pour le bailleur, plus le locataire doit réagir rapidement (cf. à cet égard l'exemple des punaises de lit considérés comme un défaut grave, cité par Lachat/Rubli, op. cit., n. 1.9). Pour déterminer si un défaut a été signalé à temps, on applique le principe de la confiance : il s'agit d'apprécier comment un locataire diligent aurait agi, en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce (type d'objet loué, destination des locaux, nature du dommage, gravité, urgence, etc.) (Lachat/Rubli, op. cit., n. 1.9 et les réf. citées).

3.1.2.5 Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du

bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute (TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid.2.2 ; TF 4A_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.3 ; TF 4C.89/1993 du 22 juin 1993 consid. 3a ; Carole Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n° 3 ad art. 259e CO ; Tercier et Alti, Les contrats spéciaux, 5^e éd 2016, n° 1796 ss). La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut (TF 4A 647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3 ; Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, 1992, n. 379). Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires (art. 101 CO ; TF 4C.89/1993 consid. 3a précité ; Züst, op. cit., p. 226 ss).

En fonction des circonstances, le bailleur peut s'exculper en démontrant qu'il n'avait pas connaissance du défaut (ATF 60 II 341 consid. 4 ; TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 ; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 3^e éd. 1994, n. 7 ad art. 259e CO ; Züst, op. cit., n. 384). Plusieurs auteurs soulignent l'importance que revêt l'avis des défauts du locataire dans ce contexte (cf. art. 257g CO ; Aubert, op. cit., n. 15 ad art. 259e CO ; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 264 ch. 4.5 ; Züst, op. cit., p. 223 n. 381 ; TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2).

3.2

3.2.1 Les appelants soutiennent, en substance, que le problème d'humidité datait de fin 2017 et qu'ils y avaient donné suite dans le délai imparti par la Commission de salubrité, aucun avis des défauts n'ayant été donné auparavant en temps utile par la partie locataire. Les appelants, qui contestent en outre l'existence d'un prétendu avis des défauts oral en 2014 ou en 2016, s'en prennent en particulier dans ce contexte aux deux témoignages retenus par les premiers juges, qui émaneraient de la propre mère (témoin H._____) de l'intimée W._____ respectivement de son ancienne employée (M._____). Selon les appelants, la sous-location intervenue en 2015, les entrevues entre les parties en 2017 et les courriels en faisant état ainsi que l'annonce sur Internet pour la remise des locaux contrediraient lesdits témoignages sur l'existence d'un avis oral des

défauts. Les appelants soulignent également avoir immédiatement donné suite à la demande de la Commission de salubrité d'éliminer les défauts. Ils sont d'avis que la mention « cave » dans le contrat de bail ainsi que le chiffre 6 de ce contrat, qui prévoyait la location « en l'état » et la prise en charge par la partie locataire de l'aménagement du local par des professionnels, excluraient leur responsabilité, alléguant qu'ils n'étaient pas tenus informés du projet des locataires. S'agissant de l'appareil électronique endommagé appartenant à la partie locataire, il aurait incombé à celle-ci de vérifier au préalable auprès du fournisseur le taux d'humidité acceptable, aucune preuve de la mise en place de déshumidificateurs permettant le contrôle de ce taux n'ayant du reste été apportée.

3.3 Selon le tribunal, il est constant que les locaux litigieux étaient humides, puisque ce fait avait été signalé par les appelants avant la conclusion du bail et qu'il est évoqué dans une clause du bail. L'existence de cette mention préalable rendait cependant nécessaire la détermination de l'état convenu à cet égard, donc d'examiner si l'humidité dénoncée par les intimées dépassait ce qu'elles devaient attendre – ou tolérer – en concluant ce bail. Les recommandations des appelants de traiter les surfaces avec des produits hydrofuges et la mention de l'utilisation de déshumidificateurs laissaient entendre qu'il s'agissait plutôt d'un problème mineur que la seule peinture hydrofuge suffirait à régler, de sorte que la mise en garde n'apparaissait en définitive pas très alarmiste. Par ailleurs, il n'avait pas été établi que lors de la prise de possession des locaux, ceux-ci présentaient déjà des traces d'humidité, des moisissures ou d'autres éléments de nature à indiquer que l'humidité constituait un problème important. Par conséquent, le bail portait sur des locaux présentant un taux d'humidité légèrement supérieur à la moyenne. Les intimées avaient suivi les recommandations figurant dans le bail quant aux produits hydrofuges et quant à l'utilisation de déshumidificateurs. Malgré cela, l'humidité avait gagné en importance au fil du temps, comme en attestaient les photographies produites au dossier, le rapport de la Commission de salubrité du 4 octobre 2017 et les témoignages recueillis. Le taux d'humidité des locaux litigieux était ainsi largement supérieur à ce

qui était prévisible au regard de l'avertissement dans le contrat de bail. Il ne s'agissait donc pas d'un état convenu. L'humidité excessive avait entravé le bon usage des locaux, puisqu'elle avait entraîné l'apparition de moisissures et de traces rougeâtres, des pannes d'un appareil électronique puis le développement d'une odeur prononcée et persistante de moisi, ce qui dépassait clairement ce qu'un locataire devait tolérer en vertu de l'art. 259 CO. Le tribunal a retenu qu'un avis des défauts n'était pas nécessaire en l'espèce, puisque les bailleurs connaissaient le défaut au point de l'avoir signalé avant la conclusion du bail et dans le contrat de bail. Selon le tribunal, les locataires ont allégué que l'humidité était apparue peu après l'ouverture de l'institut, en décembre 2012, et non dès l'entrée en jouissance des locaux, de sorte que l'usage des locaux n'avait pas été entravé avant l'ouverture de l'institut et que le droit à une réduction de loyer en raison de l'humidité avait débuté le 1^{er} décembre 2012.

3.4 Le tribunal a précisé que rien ne permettait de douter des témoignages entendus durant l'instruction nonobstant le lien des témoins avec la partie locataire (témoins M. _____ et H. _____) ou un prétendu conflit avec les bailleurs (témoin D. _____). A propos de ce dernier témoin, la partie bailleresse n'avait en particulier apporté aucun élément démontrant que ses déclarations étaient mensongères ou volontairement exagérées en raison d'un litige présent ou passé. Du reste, en mentionnant dans le bail que les locaux pouvaient être humides, la partie bailleresse avait signalé elle-même qu'il y avait un problème préexistant de cet ordre, ce que le témoin D. _____, précédent locataire, n'avait fait que confirmer.

On ne saurait tenir les témoignages d'M. _____ et H. _____ pour dénués de toute force probante du simple fait qu'ils émaneraient de « proches » de la partie locataire. Le témoin M. _____, en stage durant l'année 2014 et en apprentissage entre 2015 et 2017, a confirmé que pendant ces années les deux déshumidificateurs étaient mis en place tous les soirs avant le départ de l'institut, que les peintures spéciales étaient appliquées régulièrement et que le bailleur avait été informé régulièrement des problèmes d'humidité, en particulier à la fin de l'année

2016. Le témoignage de la mère de la partie locataire va dans le même sens. Ces deux témoignages ont été corroborés à certains égards par le témoin D._____, que l'on ne saurait qualifier de proche de la partie locataire et qui a exposé qu'il avait loué un bureau de trois pièces dans ces locaux entre 2000 et 2010, que le plafond avait gonflé en raison de l'eau dans la pièce située entre la devanture et la cave voûtée, que le propriétaire avait refusé de faire les travaux, qu'il avait tenté de régler le problème par lui-même en installant des déshumidificateurs, ce qui était insuffisant, et que la Commission de salubrité était intervenue à sa demande, estimant que la cave voûtée ne pouvait être utilisée comme bureau. Au surplus, il n'y a pas lieu de revenir dans ce contexte sur le sinistre de 2010, qui ne concerne pas les parties au présent litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la requête, qui n'est pas pertinente, de la production du dossier de ce sinistre par [...] dans le cadre de la présente procédure. Il n'y a pas non plus lieu de revenir, comme le font les appelants, sur l'avis de la Commission de salubrité en lien avec l'affectation des locaux (travail sédentaire) ni sur l'interprétation de l'art. 6 du contrat de bail, dès lors que le jugement a expressément déclaré ne pas se fonder sur cet avis pour examiner l'existence d'un défaut ou, le cas échéant, de l'état convenu, compte tenu de la teneur du contrat de bail qui parle notamment d'une cave. Pour autant, cela ne permet pas d'exclure l'existence d'un défaut connu des bailleurs au moment de la location ni d'exclure la responsabilité de la partie bailleuse qui, contrairement à ce qu'elle prétend en appel sans l'établir, était au courant de l'activité prévue par l'institut de beauté - figurant expressément dans le contrat de bail -, comme retenu correctement par le jugement, le contrat de bail prévoyant du reste expressément l'installation d'une douche dans la salle de bains existante à la charge du bailleur.

Par ailleurs, pour retenir que l'humidité avait gagné en importance au fil du temps, les premiers juges se sont appuyés non seulement sur les témoignages recueillis, faisant notamment état du développement d'une odeur prononcée et persistante de moisi, mais aussi sur les photographies produites au dossier, soit sur l'apparition de

moisissures et de traces rougeâtres, sur les panes de l'appareil électronique dues à l'humidité selon le réparateur, ainsi que sur le rapport établi par la Commission de salubrité le 4 octobre 2017. Aussi, l'appréciation des preuves effectuée par le tribunal est convaincante, les arguments des appelants, fondés notamment sur la sous-location, sur la teneur – sur laquelle les parties divergent – des entrevues en 2017 et sur l'annonce sur Internet pour la remise des locaux, ne pas à la remettre en cause. Par conséquent, on ne voit pas qu'une inspection locale était nécessaire ou adéquate, de sorte qu'il n'y a pas non plus lieu de donner suite à cette mesure d'instruction, étant relevé que la partie bailleuse avait renoncé à la mise en œuvre d'une expertise sur la question du genre d'activité possible dans les locaux loués, en lien avec l'appréciation de la Commission de salubrité sur l'impossibilité d'un travail sédentaire.

Au demeurant, c'est à juste titre que le tribunal a considéré qu'un avis des défauts – écrit – n'était pas nécessaire en l'espèce, puisque les bailleurs connaissaient déjà le défaut à la conclusion du contrat de bail, voire dès lors que la partie bailleuse avait été à plusieurs reprises rendue attentive – par oral – à l'insuffisance des mesures préconisées, voire à la dégradation de la situation, la saisine de la Commission de salubrité par la partie locataire allant également dans ce sens. Il n'y a en outre aucune contradiction de la part des premiers juges qui ont déterminé le droit à une réduction de loyer non pas à l'entrée en jouissance des locaux litigieux, dès lors que les travaux d'aménagement alors entrepris, retardés par la découverte d'une fosse septique encore utilisée, n'avaient pas encore entravé l'usage des locaux, mais bien à l'ouverture de l'institut en décembre 2012, puisque l'humidité nécessitant les mesures recommandées – qui se sont avérées insuffisantes au fil du temps – ne pouvait apparaître qu'après l'ouverture de l'institut et le démarrage des activités. Quant à l'appareil électronique, sa défectuosité due à l'humidité, relevée à plusieurs reprises par le réparateur, constitue une preuve supplémentaire de ce que le taux d'humidité était largement supérieur à ce qui était prévisible au regard de l'avertissement figurant dans le contrat de bail. Le bailleur échoue ainsi à démontrer que le défaut affectant les locaux loués résulterait de

l'attitude de la locataire, qui n'aurait pas installé des déshumidificateurs, voire qui n'aurait pas engagé des professionnels pour les travaux d'aménagement des locaux, étant relevé que dès le moment où il avait eu connaissance du défaut, c'est à lui qu'il revenait de prendre toute mesure utile pour l'éliminer, ce qui impliquait en particulier de faire appel à des professionnels pour déterminer les causes exactes de l'humidité excessive et faire tous travaux nécessaires pour y remédier et remettre en état les locaux loués (TF 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.3.2).

4.

4.1 Les appelants reprochent au tribunal d'avoir accordé aux intimées une baisse de 40 % « dès 2012 ».

4.2 Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer. Il est ainsi fréquent que les tribunaux considèrent plusieurs défauts dans leur ensemble (Lachat/Rubli, op. cit., n. 3.7 et les réf. citées aux notes infrapaginales 1001 et 101).

4.3 Le tribunal a retenu que les intimées avaient pu pleinement exploiter leur institut jusqu'à la moitié de l'année 2014, moyennant déshumidification et entretien de la peinture très régulier, l'entrave ayant été faible au début, puis qu'elles avaient pu sous-louer une partie des locaux à une tierce personne durant l'année 2015, l'entrave ayant été modérée entre mi-2014 et fin 2015. Les appelants relèvent au passage à cet égard que les intimées avaient encaissé l'entier des loyers de sous-location sans que le jugement en tienne compte dans le calcul de la réduction du loyer principal. Selon le tribunal, dès 2016, la situation avait empiré jusqu'à rendre les locaux difficilement utilisables dans le courant de l'année 2017 en raison de la forte odeur de moisi qui s'était développée, une odeur désagréable constituant une entrave importante pour l'exploitation de locaux destinés à recevoir de la clientèle et étant encore plus préjudiciable pour un lieu dédié au bien-être. Les premiers

juges ont encore tenu compte que le problème d'humidité touchait la cave voûtée et l'arrière-salle, soit une proportion importante des locaux litigieux, la cave représentant à elle seule entre 30 et 40 % de la surface louée. Ils ont également retenus que l'odeur de moisi résultant de l'humidité était perceptible dans tous les locaux. Au vu de l'ensemble de ces éléments, le tribunal a estimé qu'un taux de réduction de loyer moyen de 40 % sur toute la période concernée, soit du 1^{er} décembre 2012 au 30 novembre 2017, permettait de tenir compte équitablement de l'ampleur et du caractère évolutif du défaut.

4.4 Il apparaît que le tribunal, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard, a tenu compte non seulement de la surface affectée par les défauts, connus des bailleurs, mais aussi de plusieurs défauts, soit de l'humidité, des moisissures et de l'odeur dégagée, de leurs conséquences sur l'usage spécifique des locaux loués, censés être un espace de bien-être dans lequel la clientèle s'attend à une ambiance saine et raffinée comme relevé dans le jugement, ainsi que des mesures prises par les intimées, notamment de déshumidification, qui se sont révélées inefficaces. Aussi, la moyenne retenue de 40 % sur la période considérée ne relève pas d'un abus du pouvoir d'appréciation et ne prête pas le flanc à la critique.

Par surabondance, on relèvera encore qu'il n'y a pas lieu de retrancher des montants alloués aux intimées les montants perçus par celles-ci de la sous-locataire. En effet, dans la mesure où les intimées ont versé la totalité du montant du loyer, soit 1'650 fr. par mois, directement en mains du bailleur et que la sous-locataire ne participe pas à la présente procédure, il n'y a pas lieu de rectifier le jugement à cet égard.

5.

5.1

5.1.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que les frais accessoires facturés n'avaient pas été prouvés à

satisfaction et qu'ils n'étaient pas dus pour la période du 1^{er} août 2012 au 31 décembre 2017.

5.1.2

5.1.2.1 En vertu de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1), pour autant que cela ait été convenu spécialement (al. 2). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés. Le bailleur ne peut facturer au locataire d'autres frais accessoires que ceux convenus. A défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa).

Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires (art. 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF [Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11]) et ne peut réaliser aucun profit sur ces frais. Il doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (art. 257b al. 2 CO) et, en cas de litige, prouver le montant des frais qu'il réclame, les locataires devant bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, *in* Lachat *et al.*, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 408, et les réf. citées).

5.1.2.2 Si les parties adoptent le système des acomptes provisionnels (ou provisions pour charges), le bailleur est tenu d'établir un décompte au moins une fois par année et de le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). Le décompte de frais accessoires doit comporter la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.), le total de ces frais, la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, le montant dû par le locataire pour la période concernée, le montant des acomptes payés au cours de l'exercice, ainsi que le solde dû par le locataire ou le trop perçu que le bailleur doit rembourser (Lachat, *op. cit.*, p. 414).

Le bailleur dispose d'une certaine marge d'appréciation pour la répartition des frais entre les locataires. Il peut appliquer une ou plusieurs clés, répartir les frais selon les volumes chauffés, au *pro rata* des millièmes de copropriété ou encore selon la surface chauffée et le nombre de radiateurs. Pour les locaux commerciaux, une répartition selon le type d'activité est parfois pratiquée ; elle tient compte de l'utilisation accrue de certaines prestations par le preneur. Dans tous les cas, la clé de répartition doit être objective et équitable (Bieri, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017, nn. 95 ss ad art. 257a-257b CO).

Cependant, l'art. 31 let. e RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, qui ont force obligatoire en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 29 novembre 2019 ; BLV 221.317.1) précise que la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectue conformément aux Directives pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude.

Lorsque l'immeuble n'est pas équipé de compteurs individuels, la Directive chauffage et eau chaude 2012, publiée sur le site Internet de l'Etat de Vaud (www.vd.ch), commande de déterminer en premier lieu la quantité d'énergie nécessaire à la production d'eau chaude en fonction des consommations standardisées, rapportée au volume des objets et pondérée en fonction de l'affectation des locaux exprimée en kwh ; la quantité d'énergie nécessaire au chauffage se détermine ensuite en déduisant l'énergie nécessaire pour la consommation d'eau de la consommation totale, pondérée en fonction du combustible et exprimée en kwh (art. 25). Une fois cette répartition effectuée, la consommation d'énergie attribuée à la production d'eau chaude doit être répartie entre les objets en fonction du volume chauffé pondéré par type d'affectation, puis *pro rata temporis* en cas de changement de locataire en cours d'exercice (art. 26). Quant à la consommation d'énergie attribuée à la production de chauffage, elle est répartie entre objets en fonction du volume chauffé puis, en cas de changement de locataire durant la saison, par l'addition des coefficients mensuels concernés (art. 27).

Selon les annexes à ces directives, les besoins théoriques d'eau chaude pour une habitation sont de 8.03 kwh/m³/an, contre 2.68 kwh/m³/an pour un commerce ou bureau, 21.37 kwh/m³/an pour un local affecté à la restauration et 0.55 kwh/m³/an pour un dépôt (Tableau 3). Enfin, la répartition des frais de chauffage selon le mois est attribuée comme il suit (Tableau 5) :

Mois	%	Mois	%	Mois	%	Total
Juillet	0%	Novembre	13%	Mars	14%	
Août	0%	Décembre	18%	Avril	8%	
Septembre	2%	Janvier	18%	Mai	4%	
Octobre	8%	Février	15%	Juin	0%	100 %

5.1.2.3 Lorsque le locataire conteste le décompte des frais accessoires, il appartient au bailleur de prouver les dépenses qu'il a incorporées au décompte litigieux, de même que la clé de répartition qu'il a utilisée (TF 4D_45/2010 du 31 mai 2010 consid. 5).

Il appartient en outre au bailleur d'expliquer les éventuelles variations de données de base que sont le volume total des locaux loués et la consommation théorique d'eau chaude de l'immeuble, ainsi que la justification de la pondération appliquée aux locaux (CACI 5 avril 2016/197 consid. 8.3).

Selon l'art. 4 al. 1 OBLF, le bailleur doit fournir un décompte au locataire au moins une fois par année lorsque les frais accessoires ne sont pas fixés de manière forfaitaire. Le décompte doit être clair et compréhensible de sorte que le locataire puisse voir dans quelle mesure chaque poste de frais accessoires est mis à sa charge (TF 4A_209/2019 du 8 octobre 2019 consid. 8.2, *in* info@bail.ch novembre 2019). Ce qui est déterminant est que le locataire puisse contrôler les frais accessoires sans un investissement intolérable (TF 4A_209/2019 précité consid. 8.2.2, *in* info@bail.ch novembre 2019). En vertu de l'art. 257b al. 2 CO, le locataire

peut également consulter les pièces justificatives. Il s'agit d'un droit de fond qui ne saurait toutefois suffire si le bailleur faillit à son obligation de fournir un décompte (TF 4A_209/2019 précité consid. 8.2.4.2, *in* info@bail.ch novembre 2019).

5.2 Le tribunal a retenu que les décomptes des charges frappaient d'emblée par le post-scriptum ajouté sur chaque document, qui réserve la possibilité de « corriger le décompte en fonction du cubage effectif des locaux ». Il incombait aux appelants de prouver les cubages utilisés dans leur décompte dans la mesure où ils étaient contestés. Or, du propre aveu des appelants, les volumes des différents locaux de l'immeuble figurant dans les décomptes ainsi que les pièces produites en procédure n'avaient pas été établis par un professionnel du bâtiment, mais sur la base d'une évaluation du bailleur. Cette évaluation porterait d'autant plus à caution, selon le tribunal, que la liste produite par les appelants à l'audience du 8 juillet 2019 mentionnait un volume plus élevé pour les locaux litigieux par rapport à celui retenu dans les décomptes. Les intéressés n'ayant pas produit le plan de l'immeuble requis ni aucun autre élément de preuve permettant de déterminer le volume réel tant des locaux litigieux que des autres locaux de l'immeuble, ils avaient échoué à démontrer le bien-fondé de leur clé de répartition, qui n'était donc ni objective, ni équitable, ni conforme au droit en vigueur. A cela s'ajoutait que la seule clé de répartition utilisée par les défendeurs était le volume des locaux, ce qui contrevenait aux règles applicables dans le canton de Vaud. En particulier, les appelants avaient omis la répartition des frais de consommation d'énergie entre ceux afférents à la production d'eau chaude et ceux consacrés au chauffage, soit d'attribuer les frais de production d'eau chaude aux différents objets en fonction de leur affectation, cette distinction étant destinée aux immeubles d'affectation mixte comme en l'espèce, afin de permettre une répartition plus équitable. Le tribunal, considérant que les témoignages permettaient de retenir une faible consommation d'eau chaude pour les soins prodigués et que le contraire n'avait pas été établi par les appelants, a estimé que le local commercial litigieux entrait dans la catégorie de « commerce/bureau » avec un besoin théorique d'eau chaude de 2.68 kwh/m³/an, tandis que les autres objets

de l'immeuble étaient des appartements avec un besoin théorique d'eau chaude de 8.03 kwh/m³/an chacun. Pour l'exercice 2012, incomplet dans la mesure où le bail avait commencé au cours de cette année, les frais de consommation d'énergie avaient été déduits de la facture annuelle sans que l'on sache comment cette déduction a été calculée et rien n'avait été déduit pour les frais d'entretien. Les autres frais avaient été répartis à raison de 5/12^e, soit pour les cinq mois d'août à décembre. Les frais accessoires facturés par les appelants n'ayant pas été établis à satisfaction, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner plus avant les pièces justificatives qu'ils avaient fournies, les décomptes n'étaient pas valables selon le tribunal, de sorte que les acomptes de la période litigieuse du 1^{er} août 2012 au 31 décembre 2017 devaient être restitués aux intimés.

5.3 Les appelants soutiennent que les décomptes des charges litigieux avaient tenu compte des mètres du plus grand appartement de l'immeuble (188.730 m³), ce qui était favorable aux intimés puisque les locaux litigieux occupaient toute la surface au sol, contrairement à l'appartement de référence. La partie bailleuse avait ensuite demandé à un peintre de calculer le volume du local commercial, le nouveau mètre supérieur, ayant été reporté sur le décompte de charges. Les appelants contestent les déclarations qui sont attribuées à la partie bailleuse par le jugement, singulièrement celles concernant le calcul des mètres de l'immeuble. Selon les appelants, si le tribunal avait des doutes sur le métrage du local commercial, l'inspection locale requise ou la fixation d'un délai pour produire un métrage officiel les aurait dissipés. En procédant comme il l'avait fait, le tribunal aurait violé leur droit d'être entendus. Par conséquent, il convenait à tout le moins de prendre en considération le volume de 188.730 m³, particulièrement avantageux pour les intimés.

Les appelants sont encore d'avis que le tribunal, en tant qu'autorité spécialisée, aurait eu à disposition toutes les pièces concernant les charges, en particulier celles concernant le gaz, et toutes les données lui permettant de procéder à l'examen des décomptes, soit la consommation réelle sur une année civile, le coefficient, le tarif, les taxes, le forfait et le taux de TVA, et aurait pu les corriger le cas échéant. Par

conséquent, le tribunal ne pouvait se contenter de rejeter les décomptes, les frais effectifs étant largement supérieurs aux acomptes mensuels de 150 fr. payés par les intimées, qui ne devaient pas non plus leur être remboursés.

S'agissant de l'eau, les appelants soutiennent que l'installation par le bailleur d'une douche justifierait non seulement le maintien des frais d'eau, mais également leur augmentation, dès lors qu'il y avait plus de clientes par jour dans les locaux litigieux que d'habitants dans les appartements.

5.4 En l'espèce, les intimées avaient conclu déjà au stade de la conciliation, puis auprès du tribunal, au remboursement des acomptes payés pour les frais accessoires. Les appelants n'ont produit les décomptes des frais accessoires de 2012 à 2016, avec la mention d'une réserve quant à la modification du cubage effectif des locaux, que le 23 janvier 2018. Ce n'est que dans la liste produite à l'audience du 8 juillet 2019 qu'ils ont indiqué un volume plus élevé pour les locaux litigieux, sans établir du reste qu'un peintre aurait procédé dans l'intervalle au calcul du volume, puisque cela ne ressort pas des déclarations du bailleur telles que figurant au procès-verbal d'audition du 2 septembre 2019. On ne saurait reprocher à l'autorité précédente la violation du droit d'être entendus des appelants pour ne pas avoir procédé à une inspection locale, voire pour ne pas avoir fixé un délai en vue de la production d'un métrage officiel, dès lors que le tribunal avait expressément requis des bailleurs la production d'un plan de l'immeuble, ce qui ne les empêchait au demeurant nullement de produire un métrage officiel. Dans ces conditions, c'est à bon droit que les premiers juges ont refusé la prise en compte du volume approximatif, augmenté par la production à l'audience seulement d'un métrage établi par les bailleurs eux-mêmes.

S'agissant des frais d'eau, le jugement a fait application de la Directive chauffage et eau chaude 2012 précitée (cf. *supra* consid. 5.1.2.2), qui commande de déterminer en premier lieu la quantité d'énergie nécessaire à la production d'eau chaude en fonction des

consommations standardisées, rapportée au volume des objets et pondérée en fonction de l'affectation des locaux exprimée en kwh ; la quantité d'énergie nécessaire au chauffage se détermine ensuite en déduisant l'énergie nécessaire pour la consommation d'eau de la consommation totale, pondérée en fonction du combustible et exprimée en kwh ; une fois cette répartition effectuée, la consommation d'énergie attribuée à la production d'eau chaude doit être répartie entre les objets en fonction du volume chauffé, pondéré par type d'affectation. Or non seulement les décomptes produits ne précisaient pas le volume définitif des locaux loués, mais on n'y décèle nullement la pondération selon le type d'affectation, sans parler des autres manquements relevés par le jugement, étant rappelé qu'il n'appartient pas au tribunal de procéder aux calculs des décomptes de frais accessoires incombant au bailleur.

6.

6.1 Les appelants, se référant à la pièce 153, reprochent au tribunal d'avoir établi à tort que les parties s'étaient accordées pour que le premier loyer à verser soit celui du mois d'octobre 2012, au lieu du mois d'août 2012. Ils soutiennent également que les intimées n'ont jamais constitué de garantie bancaire, de sorte que c'est à tort que les premiers juges les ont condamnées à restituer la somme de 4'950 francs.

6.2 L'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 127 III 519 consid. 2a ; ATF 126 III 189 consid. 2b ; ATF 126 III 315 consid. 4a). On déduit également de l'art. 8 CC un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les réf. citées). En particulier, le juge enfreint cette disposition s'il tient pour exactes les allégations non prouvées d'une partie, nonobstant leur contestation par la partie adverse, ou s'il refuse toute administration de preuve sur des faits pertinents en droit (ATF 130 III 591 consid. 5.4 et la réf. citée). Il viole également le droit fédéral s'il se contente de la simple vraisemblance d'un fait allégué lorsqu'il n'a pas pu acquérir une conviction

quant à l'existence de ce fait (cf. ATF 118 II 235 consid. 3c et les réf. citées).

L'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d ; ATF 127 III 248 consid. 3a ; ATF 127 III 519 consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves, ni la preuve par indices (ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 127 III 520 consid. 2a ; ATF 126 III 315 consid. 4a).

Lorsque tous les faits pertinents sont prouvés, il n'y a pas échec de la preuve, si bien que la question de la répartition du fardeau de la preuve (art. 8 C) ne se pose pas. En effet, lorsque le juge constate qu'un fait s'est produit ou ne s'est pas produit, il a atteint un résultat. Le fardeau de la preuve, en tant que règle légale, n'intervient que lorsque le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si le fait s'est produit ou non (ATF 143 III 1 consid. 4.1 et les réf. citées).

6.3 Le tribunal a examiné la question des loyers dus dans le cadre de l'objection de compensation excipée par les appelants qui se prévalaient notamment de ce que des loyers n'auraient pas été payés entre 2012 et 2013 ainsi que durant l'année 2018. Selon le tribunal, s'agissant d'une éventuelle créance portant sur des loyers échus en 2012 ou 2013, il incombait préalablement aux appelants d'alléguer avec suffisamment de précision cette prétention (cf. ATF 143 III 1 consid. 4.1). L'allégation « il y a eu également des impayés de loyers en 2012, voir (sic) 2013 » (all. 127bis) ne comportait pas suffisamment d'informations pour permettre de déterminer l'existence d'une créance ou la quotité de celle-ci. D'ailleurs, la preuve offerte à l'appui de cet allégué, consistant à requérir la production en mains des intimées des preuves de l'ensemble des versements effectués durant toute la durée du bail montrait que les appelants ignoraient en réalité si cette créance existait. Quoi qu'il en soit, en acceptant dans un courriel du 3 décembre 2014 de compenser sur les loyers de décembre 2014 et janvier 2015 des montants versés à tort par les intimées à titre de loyer depuis octobre 2012, le bailleur avait donné quittance aux intimées du fait que tous les loyers échus jusqu'au 31

décembre 2014 à tout le moins avait été payés. Partant, il n'existait aucune créance compensante constituée de loyers échus en 2012 et 2013.

6.4

6.4.1 Il résulte de la pièce 153 que la partie locataire a interpellé le bailleur par courriel du 4 septembre 2012 pour qu'il lui confirme que le paiement des loyers ne débiterait qu'une fois les travaux terminés, exprimant le souhait de rediscuter les termes du contrat à la fin des travaux. Dans sa réponse du 7 septembre 2012, la partie bailleresse a indiqué, en substance, qu'elle n'avait pas donné son accord concernant le loyer, mais qu'elle avait simplement dit qu'elles en discuteraient ultérieurement, qu'elle avait fixé un début de bail éloigné (début août) de manière à permettre de débiter les travaux avant l'entrée en jouissance, que son but était d'essayer de trouver les meilleures solutions et que c'était la raison pour laquelle il fallait une concertation. Dans un courriel du 5 octobre 2012, la partie bailleresse a notamment écrit qu'elle restait dans l'attente du versement des loyers échus. Il ressort d'un courriel du 16 octobre 2012 qu'W. _____ a déclaré avoir été beaucoup retardée dans les travaux à cause de la fosse septique, que cela n'empêchait pas que le loyer du mois d'octobre avait été payé. Le 2 décembre 2014, la partie locataire a adressé un courriel à la partie bailleresse au sujet des montants de loyer versés en trop depuis le mois d'octobre 2012, dès lors qu'il lui incombait de payer la somme convenue de 1'650 fr. au lieu du montant versé de 1'750 francs. La partie bailleresse n'a pas contesté la période indiquée par la partie locataire dans sa réponse du même jour, allant même jusqu'à corriger à 750 fr. le solde dû par la partie locataire, qui avait proposé de ne pas payer le mois de décembre 2014, mais de se limiter à verser un solde de 900 fr. en janvier 2015.

6.4.2 Certes, le contrat a été conclu le 7 juin 2012 et prévoyait que le bail commençait le 1^{er} août 2012, le loyer étant payable d'avance (art. 3 et 7 RULV). Au vu des éléments au dossier, il est constant que les intimées ont fait valoir un retard dans les travaux en raison de la découverte de la fosse septique et que les appelants sont entrés en matière sur une concertation au sujet d'un report du paiement de loyer, sans toutefois préciser clairement par la suite, y compris dans leur courriel du 5 octobre

2012, l'issue de cette concertation et le point de départ du loyer, se bornant d'y mentionner « les loyers échus ». A cela s'ajoute que lorsque les appelants ont été amenés à examiner le trop-perçu de loyers payés par la partie locataire du mois d'octobre 2012 jusqu'au mois de septembre 2014, ils ne sont pas revenus sur cette question, allant même jusqu'à corriger favorablement le calcul des locataires pour cette période. Partant, quand bien même le jugement doit être précisé à cet égard, il y a lieu de confirmer la motivation convaincante des premiers juges. Il s'ensuit que le fait que la partie locataire s'est limitée à produire la preuve - qui lui incombait - du paiement du seul loyer du mois d'octobre pour l'année 2012 n'est plus décisif.

6.5 S'agissant de la garantie bancaire, équivalant à trois mois de loyer, la partie bailleuse a expressément admis dans son courriel du 5 octobre 2012 - dont elle se prévaut d'ailleurs en rapport avec les « loyers échus » - que les intimées la lui avaient effectivement versée sur son compte personnel. Les appelants soutiennent qu'ils n'avaient jamais requis le paiement de la garantie de loyer sur le compte personnel du bailleur et que l'inaction d'W._____, qui avait promis l'ouverture d'un compte bloqué à son nom conformément au contrat de bail, ne devrait pas lui profiter. Les appelants laissent entendre qu'il manquerait quatre loyers mensuels pour 2012 et que même si l'on tenait compte des trois loyers de la garantie, qu'ils avaient dû comptabiliser à titre de loyers, il subsisterait un loyer dû pour 2012. Or, aucun élément au dossier, en particulier des pièces comptables adéquates, ne permet de confirmer la version des appelants, au demeurant alléguée pour la première fois en appel sous cette forme et dans cette teneur, puisqu'ils avaient prétendu ne pas avoir reçu le montant de la garantie en procédure, voire l'avoir restitué aux intimées. Il y a donc lieu de s'en tenir à l'appréciation convaincante des premiers juges, qui ont retenu que le versement de la garantie en espèces à la date du 14 juin 2012 était avéré, que les appelants avaient ainsi dix jours pour constituer un compte dépôt ou restituer l'argent et inviter les intimées à ouvrir le compte elles-mêmes, que les appelants avaient toutefois préféré garder cette somme en violation de leurs obligations légales et des dispositions de la LGBL (Loi sur les garanties en matière de

baux à loyer du 15 septembre 1971 ; BLV 221.307), de sorte qu'ils étaient tenus à restitution de la somme de 4'950 francs. Le grief doit être rejeté.

7.

7.1 Les appelants contestent encore la répartition des frais et dépens de première instance. Ils sont d'avis que les intimées auraient obtenu sur le fond 42'500 fr. (après compensation) et non 57'300 fr. sur les 97'200 fr. réclamés. Ce serait aussi à tort que le jugement retiendrait que les appelants auraient obtenu 70 % sur leurs prétentions opposées en compensation, qui n'étaient pas des conclusions « actives » (la seule conclusion de la réponse étant le rejet ; la compensation n'étant invoquée que dans le texte de la réponse elle-même), de sorte qu'il faudrait déduire les sommes opposées en compensation et non pas les considérer comme des conclusions. Il en résulterait que les intimées auraient largement succombé sur le montant obtenu de 57 % et également sur des questions de principe, notamment sur celle de l'annulation du contrat.

7.2 En principe, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante en vertu de l'art. 106 al. 1 CPC. La partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; c'est le défendeur en cas d'acquiescement. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (106 al. 2 CPC). Cette disposition suppose une répartition des frais judiciaires et des dépens en fonction de l'issue du litige comparée avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, publié *in* RSPC 2014 p. 19). Le poids accordé aux conclusions tranchées, peut, de cas en cas, être apprécié selon différents critères, par exemple selon leur importance respective dans le litige ou par rapport à ce qui a été alloué ou selon le travail occasionné (TF 5A_5/2019 du 4 juin 2019 consid. 3.3.1 et les réf. citées). Au vu de la diversité des critères, il n'y a pas qu'une seule solution qui soit conforme au droit fédéral (TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.1 ; TF

4A_511/2015 du 9 décembre 2015 consid. 2.2). Il résulte des termes « sort de la cause » utilisés à l'art. 106 al. 2 CPC que, dans la répartition des frais, le juge peut notamment prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, de même que le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe.

7.3

7.3.1 Selon le tribunal, aucune des parties n'a eu entièrement gain de cause. Les intimées ont vu leurs conclusions principales en annulation rejetées, mais ont été suivies sur le principe de l'existence d'un défaut et se sont vu allouer 60 % de leurs prétentions initiales (avant compensation). Les appelants, qui concluaient au rejet, ont largement succombé ; ils ont cependant obtenu la compensation avec des loyers impayés pour un montant de 14'850 fr., mais non avec le solde de charges d'un montant de 4'329 fr. 55 dont ils se prévalaient ; ils ont ainsi eu gain de cause sur environ 70 % des créances opposées en compensation. Pour les premiers juges, il paraissait dès lors équitable de répartir les frais judiciaires entre les parties à raison de 50 % chacune.

7.3.2 La répartition effectuée par le tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Si l'on ne tient pas compte de la compensation, soulevée dans la réponse mais ne faisant pas l'objet d'une conclusion formelle de la part des appelants (défendeurs), ceux-ci succomberaient dans une plus grande mesure, contrairement à ce qu'ils soutiennent. En effet, si les intimées n'ont pas obtenu gain de cause sur le principe de l'annulation du contrat, elles demeurent victorieuses sur le principe du défaut, même à supposer que cela ne soit que dans une certaine mesure s'agissant de la quotité, alors que les appelants succomberaient puisqu'ils ont conclu au rejet et que seule la conclusion en annulation du contrat de bail a été rejetée, les autres conclusions étant allouées aux intimées sur le principe, mais dans une moindre mesure. Si l'on suivait les appelants, leur raisonnement entraînerait une *reformatio in peius*.

8.

8.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement querellé doit être confirmé.

8.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'425 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Enfin, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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 1'425 (mille quatre cent vingt-cinq francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Dan Bally (pour A.N. _____ et B.N. _____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour W. _____ et O. _____ Sàrl),

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

- M. le Président 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).

La greffière :