

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 octobre 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Oulevey et de Montvallon, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 256 al. 1, 259ss CO ; 308 al. 1 let. a, 317 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **MM. _____ SA** (anciennement M. _____ SA), à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 18 juin 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z. _____**, à [...], défenderesse, et l'O. _____, intervenante accessoire, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 juin 2020, dont les motifs ont été envoyés pour notification aux parties le 31 décembre 2020, le Tribunal des baux a dit que la défenderesse Z._____ devait verser à la demanderesse M._____SA la somme de 1'625 fr. (I), a dit que les loyers consignés par la demanderesse auprès de la Banque cantonale vaudoise sur le compte n° 5451.47.73 étaient immédiatement et intégralement libérés en faveur de la défenderesse (II), a ordonné à la demanderesse de constituer, dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force du jugement, la garantie locative de 20'000 fr. prévue sous chiffre 3 du contrat de bail conclu le 30 juin 2017, portant sur un local commercial à la rue [...] (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'120 fr., à la charge de la demanderesse, ceux-ci étant prélevés sur les avances qu'elle avait fournies (IV), a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse la somme de 4'725 fr. à titre de dépens (V) et a déclaré irrecevables toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont été appelés à examiner si la sous-locataire était fondée à réclamer une réduction de loyer en raison des défauts de la chose louée. Ils ont d'abord constaté que les défauts ne pouvaient être qualifiés de graves dès lors qu'ils n'avaient pas empêché l'utilisation des locaux. Ils ont admis l'existence d'infiltration d'eau par un puits de lumière, ce qui avait obligé l'appelante à déplacer régulièrement son matériel pour éviter des dégâts et constituait un défaut moyen justifiant une réduction de loyer de 5% sur une période de cinq mois, soit jusqu'à la réparation du défaut.

S'agissant du manque d'aération et des problèmes de climatisation, les premiers juges ont constaté que la sous-locataire avait procédé à la modification des locaux sans avoir consulté sa co-contractante ou la bailleresse principale, en créant des bureaux et salles de conférence fermés et sans fenêtre, ce qui était de toute évidence de nature à rendre plus difficile, voire impossible, l'aération des locaux. Elle

n'avait ensuite pas adapté l'installation de la ventilation afin de garantir une circulation d'air suffisante. Elle portait ainsi la responsabilité du défaut dont elle se prévalait. Au reste, les premiers juges ont constaté que la sous-locataire avait attendu près d'une année pour signaler ce problème, de sorte que son avis était tardif.

Concernant la plainte de la demanderesse s'agissant de la vétusté de l'intérieur et de l'extérieur des locaux, les premiers juges ont considéré que la présence de tags sur le bâtiment était usuelle dans un centre urbain et qu'en l'absence de promesse particulière, l'état de la façade était conforme à l'usage convenu. Quant à la vétusté intérieure, la demanderesse connaissait les locaux lorsqu'elle les avait pris à bail et payait un loyer relativement modique de sorte qu'elle ne pouvait s'en prévaloir pour obtenir une réduction de loyer.

S'agissant du dédommagement requis pour le gain manqué lié à l'impossibilité de sous-louer une partie des locaux en raison des défauts, les premiers juges ont constaté que la demanderesse n'avait pas apporté la preuve que les défauts allégués - dont un seul était admis - l'auraient privée d'une rentrée d'argent de l'ordre de 3'000 fr. par mois. Quant aux dommages-intérêts réclamés en remboursement des dépenses pour atténuer les effets néfastes des défauts, là encore la preuve du préjudice n'avait pas été apportée.

B. Par acte du 4 février 2021, M. _____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer soit réduit de moitié depuis le début du bail pour les défauts affectant le local, que des dommages-intérêts lui soient alloués à charge de Z. _____ (ci-après : l'intimée) à hauteur de 192'000 fr. et que le loyer soit réduit de moitié « *dès le 16 mars* » jusqu'à la fin de la pandémie liée au Covid-19. Subsidiairement, l'appelante a conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 5 mars 2021, l'appelante a changé sa raison sociale en MM. _____ SA. Elle a également modifié son but, qui était notamment l'exploitation de cabinets de conseils juridiques, ainsi que de conseils dans les domaines de la gestion financière et la gérance immobilière. Désormais son but est le suivant : « *La société a pour but l'exploitation d'espaces de travail (coworking places) et d'incubateurs d'entreprises (startup accelerators), conseil aux entreprises et toutes activités y relatives. La société peut exercer toute activité financière, commerciale ou industrielle, mobilière ou immobilière, en rapport direct ou indirect avec son but ; acquérir des immeubles ; créer des succursales ou des filiales en Suisse et à l'étranger ; participer à toutes entreprises ayant un rapport direct ou indirect avec son but ; accorder des prêts ou des garanties à des actionnaires ou des tiers, si cela favorise ses intérêts.* »

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

1. L'O. _____ (ci-après : l'O. _____) est propriétaire de l'immeuble sis [...].

Par contrat du 24 septembre 2012, elle a loué à l'intimée des locaux au rez-de-chaussée et rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble précité, à usage de surface administrative et bureaux. Ce contrat débutait le 1^{er} octobre 2012 et se terminait le 30 septembre 2017. Il était toutefois reconduit aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties au moins une année à l'avance pour sa prochaine échéance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Le contrat prévoyait un loyer mensuel net de 6'500 fr., auquel s'ajoutait un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 335 fr. par mois. L'art. 6 let. c du contrat précisait que « *les locaux [étaient] repris en l'état actuel selon le principe des murs nus/bruts, sans travaux et sans aménagement/équipement à charge de la bailleuse [...]* ». En lien avec ce dernier point, l'art. 6 let. e du bail rendait la locataire attentive au fait que l'installation de climatisation n'appartenait pas à la bailleuse et que

tous les frais inhérents à l'entretien de l'appareil lui incomberaient en conséquence.

L'intimée a également pris à bail de l'O. _____ une place de parc.

2. Par courrier recommandé du 6 décembre 2016, l'intimée a requis l'O. _____ de bien vouloir accepter la résiliation du bail pour les locaux loués pour le 31 janvier 2017, tout en indiquant qu'elle gardait la place de parc jusqu'à nouvel avis.

Le même jour, l'intimée a confirmé à l'appelante qu'elle acceptait sa proposition de location partielle de ses bureaux jusqu'à une éventuelle reprise de bail. Elle a précisé qu'un forfait de 500 fr. dès novembre 2016 serait facturé chaque mois pour la sous-location, ainsi qu'un forfait mensuel de 150 fr. pour l'électricité et les charges, étant encore ajouté que le forfait serait augmenté dès qu'un nouveau sous-locataire s'établirait dans ses bureaux. Enfin, l'intimée a écrit que « *selon [la proposition de l'appelante], en cas de reprise de la totalité de ce local par une tierce entité, [elle les avertirait] 10 jours à l'avance par écrit en lettre recommandée pour [lui] permettre de libérer les lieux ou de reprendre le bail à loyer* ».

Le 9 décembre 2016, la gérance en charge des locaux a rappelé à l'intimée que la prochaine échéance du bail tomberait le 30 septembre 2022, mais qu'elle était prête à accepter la remise des locaux de manière anticipée au 31 janvier 2017 à certaines conditions, en particulier que soient entreprises des démarches en vue de trouver un repreneur solvable et de bonne moralité.

Par courriels des 10 et 15 mai 2017, X. _____, administrateur de l'appelante, a remercié la gérance de lui avoir « *laissé l'opportunité de pouvoir démarrer [son] projet dans ce magnifique local* » et a exprimé son souhait de reprendre le bail. En particulier, en annexe à son courriel du 15 mai 2017, X. _____ a transmis à la régie sa lettre datée du 14 mai 2017,

dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] Nous vous avons manifesté notre intérêt à reprendre le bail portant sur le local mentionné en entête par un courriel transmis le 10 mai 2017. Suite à ça, le vendredi 12 mai, Madame [...] nous a contacté (sic) pour annoncer que le local avait déjà été attribué la semaine précédente et que le nouveau locataire devait rentrer dès le mois de juin. L'annonce de cette nouvelle a plongé toute notre entreprise dans une (sic) état de désarroi profond car nous avons consacré énormément de ressources et de temps à ce projet. Heureusement le message de Monsieur [...], arrivé en fin d'après-midi, a annoncé que le repreneur s'est désisté.

Pour éviter ce type de situation dans le futur nous portons à votre connaissance la convention de préemption conclu avec Z. _____ qui nous donne droit préférentiel de reprendre le bail dans un délai de 10 jours dès qu'un repreneur éventuel manifeste formellement son intérêt (pièce 1). C'est notamment en nous fondant sur ce droit de préemption que nous nous sommes permis d'effectuer d'importants investissements en personnels et matériels dans ce local. [...]

Pour confirmer mon message électronique du 10 mai 2017 nous vous manifestons formellement, par la présente lettre, notre intention de reprendre le bail qui vous lie avec Z. _____ portant sur le local situé à la rue du [...].

Comme vous le savez nous avons l'accès à ce local depuis la fin de l'année passée. [...] »

Le 30 mai 2017, la gérance a répondu qu'elle n'avait pas connaissance de la sous-location des locaux sis [...] et qu'elle refusait la reprise de bail au motif notamment que l'assise financière de la société ou de la fondation en cours de constitution n'était pas suffisante et que la destination des locaux par l'occupation de membres ou de toutes autres entités qui sous-loueraient n'était pas en adéquation avec la situation contractuelle actuelle.

3. Par contrat du 30 juin 2017, l'intimée a sous-loué à l'appelante « *l'entier de la surface de bureau* », aux mêmes conditions financières que celles du bail principal, ainsi que la place de parc pour un loyer de 130 fr. par mois. Le contrat prévoyait que le bail prenait effet le 1^{er} juin 2017 et se terminerai le 30 septembre 2022, sans aucune prolongation possible. En outre, le bail stipulait à la charge de l'appelante les obligations de constituer une garantie de loyer de 20'000 fr. et de souscrire les

assurances nécessaires contre tous les risques. Enfin, le contrat précisait que les clauses du bail principal faisaient partie intégrante de la sous-location. A son chiffre 6b, le contrat prévoyait que « *le bailleur originaire [était] au courant de l'activité commerciale du sous-locataire, soit de l'exploitation d'une coworking place dans le local. L'activité, qui consiste à sous-louer des parties du local aux entrepreneurs, la nécessitant.* » Ainsi, en approuvant le bail de sous-location, il était précisé que le bailleur originaire acquiesçait d'avance à tout contrat de sous-location conclu par le sous-locataire et ses clients.

4. Dans le cadre de ses activités, l'appelante propose notamment un espace de coworking, consistant à mettre à disposition de tiers des places de travail et des bureaux sur la base de contrats flexibles. A cette fin, elle a procédé à des aménagements dans les locaux loués, sans obtenir l'accord préalable de l'intimée, ni de la bailleuse principale. Elle a, en particulier, cloisonné l'espace afin de créer des bureaux et salles de conférences séparés et fermés.

5. Par courrier du 5 juillet 2017 accompagnant l'exemplaire signé du contrat de sous-location, l'appelante a sollicité de l'intimée qu'elle lui transmette les plans électriques et de la ventilation des locaux, lesquels lui étaient indispensables pour remédier au manquement d'oxygène dans les locaux, qui « *faisait considérablement souffrir [ses] locataires* ».

Le témoin W._____, ancienne employée de l'appelante, a expliqué qu'il faisait très chaud dans les locaux en été, au mécontentement de plusieurs clients, et que l'appelante y avait installé un grand climatiseur et plusieurs petits pour tenter d'y remédier. E._____, cliente et coworker entendue comme témoin, a déclaré qu'elle louait parfois la salle de conférence afin de donner des cours et qu'il y faisait très chaud en été. Elle a précisé qu'il était arrivé que la température monte jusqu'à 40 degrés. Le témoin S._____, masseuse-thérapeute qui loue un espace à l'appelante depuis le 1^{er} décembre 2018, a confirmé qu'il y faisait chaud.

6. Par courriers des 21 août et 3 octobre 2017, l'intimée a réclamé à l'appelante des copies de la garantie de loyer de 20'000 fr. et des assurances RC-ménage et ECA.

Par courriel du 6 octobre 2017, l'appelante a donné des informations à l'intimée en lien avec la police d'assurance RC-ménage et indiqué, en lien avec la garantie de loyer, que les pourparlers avec les compagnies de cautionnement s'étaient soldés par un échec, qu'elle ne pouvait constituer la garantie promise car cela la priverait de la majeure partie de son fond de roulement, mais qu'elle avait constitué un ordre permanent pour le loyer afin de la rassurer sur son paiement régulier.

Le 24 novembre 2017, l'intimée a rappelé à l'appelante qu'à la signature du bail, elle avait accepté de contracter une garantie de loyer de 20'000 francs. Elle l'a donc priée de continuer à chercher une solution à cette question dans un délai raisonnable.

7. Le 31 mars 2018, l'appelante a sollicité l'intervention de l'intimée en application de l'art. 259a CO à raison des défauts suivants, signalés avec la production de photographies à l'appui :

« Premièrement, il sied de mentionner une forte odeur de moisissure dans le local technique. Lorsque l'on pénètre dans cette pièce, la forte odeur ainsi que l'état du plafond démontre (sic) que de l'eau s'y infiltre. [...] Pour le moment, dans cette partie du local, il n'a pas encore été vu de l'eau qui coulait. Si cela devait arriver, la vie des utilisateurs de nos locaux serait en danger, car tout ce qui a trait à l'électricité se trouve dans cette zone.

L'infiltration de l'eau est présente dans plusieurs zones des locaux. [...] Nous avons repeint le local il y a maintenant un mois, mais ces traces d'infiltration d'eau sont à nouveau apparues, preuve d'un réel problème. Il s'agit là d'un des problèmes les plus flagrants et incommode qui est présent également dans le couloir principal de l'étage.

Au mois de mars, suite à une météo peu favorable, la pluie a commencé à s'introduire par la fenêtre du plafond, ce qui nous a causé beaucoup de désagréments. Nous devons alors déplacer les ordinateurs et autre matériel, comme des bureaux, afin d'éviter que l'eau ne les endommage. Suite à cela, le plafond est totalement inesthétique et dérangement pour notre société qui se doit d'avoir des locaux en parfait état. [...]

Enfin, le plafond de notre cuisine n'est pas en ordre. [...], il manque une pièce au plafond ce qui fait ressortir le matériel électrique s'y trouvant. Outre le côté inesthétique, cela représente également un danger au niveau de la sécurité de nos usagers. »

W._____ a confirmé que les locaux avaient souffert d'un problème d'humidité, en particulier dans la zone sans fenêtre où se trouvaient notamment un bureau, un couloir et une salle de conférence. De même, elle a confirmé le problème d'infiltration d'eau par le puits de lumière. Elle a précisé que des traces d'humidité étaient apparues sur les murs. Le témoin T._____, qui a loué le bureau comprenant le puits de lumière de février 2018 à novembre 2019, a lui aussi confirmé que de l'eau s'y était infiltrée, tout en précisant que le problème avait été réglé quelques mois après être apparu. Enfin, S._____ a déclaré qu'étaient apparues depuis quelques mois des traces d'humidité jaunes au plafond de l'espace qu'elle louait à l'appelante et que le plafond avait déjà été repeint par cette dernière, sans succès, les taches étant réapparues.

Dans un second courrier du même jour, l'appelante a signalé à l'intimée que la façade des immeubles de la rue [...] était devenue inesthétique, décourageait les clients potentiels à louer des espaces de coworking et entraînait un manque à gagner. Elle priait l'intimée d'inviter la régie du bailleur principal à procéder à des travaux de rénovation.

Le témoin W._____ a expliqué qu'il s'agissait d'un très vieil immeuble, dont l'aspect n'était pas très attractif, ce qui expliquait peut-être que certains clients potentiels aient renoncé à s'engager avec l'appelante. E._____ a indiqué que les locaux étaient quelque peu vieillots. A la question de savoir si son activité commerciale était désavantagée par le mauvais aspect esthétique du bâtiment, elle a toutefois répondu que ses clients peinaient parfois à trouver l'accès aux locaux, ce qui était gênant pour elle. T._____ a déclaré qu'il s'agissait d'un immeuble très ancien et mal entretenu, mais que la façade ne lui posait pas de problème. S._____ a quant à elle déclaré que l'aspect extérieur de l'immeuble était défraîchi.

Le 17 avril 2018, K._____, secrétaire de l'intimée, a informé l'appelante avoir contacté la régie s'agissant du dégât d'eau et que cette dernière se rendrait sur place avant de faire intervenir un maître d'état.

Dans son courrier du 4 mai 2018 à la régie, l'intimée a résumé la situation en ce sens que le problème d'infiltration d'eau était résolu et que la peinture en lien avec le problème d'humidité et de moisissures dans le local technique et ailleurs ne serait pas refaite dès lors qu'il s'agissait d'un problème de ventilation ou d'aération. Elle demandait à la gérance de lui confirmer ce qui précède.

8. Par courrier adressé le 7 mai 2018 à l'appelante, l'intimée a constaté qu'elle n'avait toujours pas reçu la garantie de loyer convenue.

9. Le 8 mai 2018, la régie a confirmé à l'intimée qu'elle avait fait exécuter des travaux dans les locaux litigieux pour résoudre les problèmes d'infiltration d'eau par le puits de lumière. S'agissant des problèmes d'humidité, elle a indiqué qu'ils se trouvaient dans la partie arrière des locaux, exempts de fenêtre, de sorte qu'il était indispensable de les ventiler pour les aérer au maximum. Elle a précisé que le phénomène de condensation constaté depuis l'installation de la sous-locataire était, à sa connaissance, inexistant avec les utilisateurs précédents, qui travaillaient en open-space. Le 17 mai 2018, l'intimée a transmis copie de ce courrier à l'appelante.

Le 24 mai 2018, la régie a adressé un courrier à l'intimée ensuite de la pétition reçue le 3 précédent concernant des travaux de réhabilitation des façades des immeubles. Elle a expliqué qu'après étude du dossier avec le Conseil de paroisse, de gros travaux sur la façade des immeubles n'étaient pas prévus. Cependant, un projet d'avenir pour les immeubles de la Paroisse était en cours de discussion. Concernant les graffitis, elle allait entreprendre les démarches nécessaires et une amélioration de l'aspect du bas et du haut de façade était également prévue.

L'intimée a transmis ce courrier à l'appelante tout en s'étonnant qu'elle se soit adressée directement à la gérance par le biais d'une pétition et en l'invitant à communiquer directement avec elle à l'avenir.

Le 16 juin 2018, l'appelante a écrit ce qui suit à l'intimée :

« [...], des écoulements dans le plafond dudit local génèrent des moisissures qui, conjointement avec l'absence totale de ventilation naturelle, rendent plusieurs (sic) parties des locaux inexploitable. De plus, l'odeur marquée de moisissures présente après un temps pluvieux dans d'autres parties du local décourage les clients potentiels de rejoindre notre coworking. Ce défaut nécessite la réparation du toit, la remise en état de la ventilation ainsi qu'un traitement chimique de la partie endommagé (sic) contre les moisissures.

En outre, la vétusté de l'extérieur comme de l'intérieur du bâtiment (pièces manquantes au plafond de notre cuisine par exemple) ainsi que l'absence de travaux de rénovation depuis des temps immémoriaux nous poussent à faire valoir notre droit découlant de l'art. 259 a alinéa 1 lettre a du Code des Obligations. [...]. Ainsi, nous vous demandons de bien vouloir procéder aux travaux de rénovation nécessaires au bon usage du local loué et de nous réduire le loyer pour un montant déterminé d'un commun accord, mais d'au moins 35%, jusqu'à ce que ces travaux puissent être achevés en vertu de l'article 259 d du Code des Obligations. [...]

Nous vous invitons à formuler vos propositions ou observations d'ici au 22 juin 2018. [...] »

Le 18 juin 2018, l'entreprise N. _____ Sàrl a adressé à l'intimée le rapport suivant :

« Constat effectuée sur place et contrôlons les cassettes de clim, les autres installations, nous avons constaté de l'eau en provenance du plafond.

Fuite située au joint de vitre au plafond et des coins du bureau.

L'eau qui se infiltre a travers l'étanchéité du terrasse, en créant des dégâts dans les murs en alba, décollage du peinture, dans les joint de fenêtres au plafond.

Les dégâts en cause la moisissure des mures, décollage de peinture, dégâts au sol.

Vous trouverez ci-joint les photos de dégâts.

Risque d'humidité dans les bureaux.

Notre constat se porte sur l'étanchéité du terrasse (sic). »

L'intimée a transmis le rapport qui précède à la régie le 19 juin

2018, en précisant que contrairement à ce qu'elle avait indiqué dans son courrier du 8 mai, les problèmes d'infiltration n'étaient pas résolus. Elle précisait que de l'eau continuait à s'infiltrer par le puits de lumière situé au-dessus des locaux, sur une surface étendue, ce qui provoquait une constante humidité dans lesdits locaux, la mauvaise aération n'étant dès lors pas en cause dans le local technique. Elle invitait la régie à procéder à l'assainissement de la dalle et à la réfection intérieure des locaux après assèchement des murs.

Par courrier du 27 juin 2018, mais daté par erreur du 27 mai 2018, la régie a informé l'intimée qu'une étude sur la provenance des infiltrations d'eau serait effectuée le 3 juillet 2018 par l'entreprise N. _____ SA.

Le 4 juillet 2018, la régie a adressé les lignes suivantes à l'intimée :

« Suite à notre lettre du 27 juin 2018 et à notre visite sur place du 3 juillet écoulé, nous pouvons vous confirmer les éléments suivants.

L'étanchéité de la dalle est en parfait état et ne présente pas de défaut impliquant des dégâts à vos locaux. En effet, cette étanchéité a été exécutée sur une isolation Foamglas et si des infiltrations devaient avoir lieu elles seraient ponctuelles. Il est normal que de l'eau résiduelle puisse stagner sous les dalles et l'étanchéité de la dalle.

A notre connaissance, et selon déclaration de la personne rencontrée sur place, il n'y a plus eu d'infiltration d'eau depuis le puit (sic) de lumière, après que nous ayons procédé à la réparation des joints à la costière.

Cependant, et par acquis de conscience, nous ferons une nouvelle fois vérifier ces joints qui peuvent être effectivement un élément de faiblesse nécessitant un contrôle.

Concernant l'intérieur des locaux, nous confirmons que le manque de ventilation de ces derniers crée d'importants problèmes de condensation. Ils sont particulièrement présents lors de température extérieure basse. Il est indispensable que ces locaux soient ventilés d'une manière intensive, au moyen de climatiseurs sur place. De plus, les aménagements exécutés par le sous-locataire créent un confinement augmentant les difficultés de créer une circulation d'air dans l'espace loué.

Le dégât constaté à l'intérieur autour du puit (sic) de lumière, fera

l'objet d'une prochaine réparation par l'entreprise de peinture.

Nous avons également demandé à l'interlocutrice sur place de bien vouloir nous appeler si elle constate une infiltration d'eau afin que nous puissions vérifier sa provenance. [...] »

Le 5 juillet 2018, K._____ a transmis à l'appelante des bons de travail délivrés aux entreprises N._____SA et U._____, en lui laissant le soin de contacter ces entreprises à sa convenance.

L'entreprise N._____SA est intervenue le 28 août 2018. Elle a constaté que le sondage effectué était sain et sec. Elle a en outre fourni et posé de nouveaux joints en mastic sur le pourtour du puits de lumière, en remplacement des anciens joints, fortement usés.

Le même jour, l'intimée a interpellé la régie pour savoir à quel moment il était prévu d'ôter les graffitis de la façade, respectivement de procéder à l'amélioration du bas et du haut de celle-ci.

Par courrier du 30 août 2018, l'appelante a remercié l'intimée pour les bons de travaux et déclaré ce qui suit :

« Ensuite, en l'absence de réponse à notre correspondance du 16 juin 2018 s'agissant de la ventilation de nos bureaux, nous nous permettons de vous contacter à nouveau afin que celle-ci soit remise en état. En effet, on s'est récemment rendu compte qu'elle n'a jamais fonctionnée (sic) et cela rend l'atmosphère d'une partie de nos locaux, dénuée de fenêtre et ne pouvant donc être aérée, difficilement respirable. A cet égard, en raison de la chaleur qui s'y accumule et du manque d'oxygène les clients pour la location de places de travail se font rares. Quant au peu qui acceptent de rester, ils sont fortement incommodés par ce dysfonctionnement qui favorise par ailleurs, l'apparition de moisissures dans la partie des bureaux en question et notamment dans notre salle de conférence. »

L'appelante a demandé à l'intimée de bien vouloir procéder aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation jusqu'au 21 septembre 2018, à défaut de quoi elle consignerait le loyer, et d'admettre une réduction de loyer à déterminer d'un commun accord, mais d'au moins 20%, jusqu'à l'achèvement des travaux, en vertu de l'art. 259d CO. Enfin, elle demandait des nouvelles s'agissant de

l'élimination des graffitis sur la façade de l'immeuble. L'intimée a transmis ce courrier à la gérance et a requis un bon de travail pour la remise en état de la climatisation.

Le 12 septembre 2018, la régie a répondu à l'intimée qu'elle avait mandaté l'entreprise de peinture pour éliminer les graffitis. Elle précisait également que le Conseil de paroisse n'avait pas encore pris sa décision concernant l'amélioration de l'aspect de la façade. S'agissant de la climatisation, la régie relevait que les appareils appartenaient à l'appelante, ce conformément à l'art. 6 des dispositions particulières du contrat de bail du 24 septembre 2012, de sorte que les frais de réparation lui incombent.

Le 20 septembre 2018, l'intimée a informé la régie qu'elle avait une nouvelle fois été sollicitée par l'appelante concernant le manque d'aération des locaux, qui ne disposaient pas d'une entrée d'air suffisante. Elle sollicitait une visite de la gérance pour comprendre et résoudre ce problème récurrent.

Par courriel du 25 septembre suivant, la régie a informé l'intimée qu'elle avait mandaté F._____, ingénieur auprès d'[...], afin qu'il établisse un rapport et préconise des solutions au problème de ventilation des locaux.

Par courrier recommandé adressé le 3 octobre 2018 à l'appelante, l'intimée a constaté à la suite de son passage le 19 septembre précédant que les locaux avaient subi d'importantes transformations, la surface ayant été aménagée avec des cabines fermées. Vu l'importance de ces travaux, elle a demandé à l'appelante la copie de sa demande écrite au bailleur principal et à la gérance, ainsi que l'autorisation de cette dernière. L'intimée a également requis la garantie de loyer de 20'000 francs.

F._____ a établi son rapport le 8 octobre 2018. Il a constaté que les zones de bureaux et salles de conférence n'étaient pas équipées

d'une installation à simple flux, ni à double flux, et que seules deux salles de conférence étaient équipées par le locataire d'une mini turbulette de type WC. Certains des ventilo-convecteurs plafonniers ou muraux étaient surpuissants par rapport au besoin du local. Toutefois, au vu de leur taille, ils avaient probablement été placés avant le cloisonnement des locaux par l'appelante. Selon F._____, les équipements installés par l'appelante ne l'avaient pas été correctement et n'étaient donc pas efficaces, étant précisé que le climatiseur mobile mis en place n'était pas conçu pour renouveler l'air vicié. Selon lui, afin d'obtenir une évacuation d'air correcte, il fallait créer une amenée d'air, alors même qu'aucune grille de transfert d'air entre les locaux et le couloir n'avait été installée par l'appelante. Il a ajouté que les températures se situaient à 2 à 3 C° au-dessus des valeurs conseillées.

10. Par courrier du 22 octobre 2018, l'appelante a informé l'intimée qu'elle allait consigner dès le mois suivant le loyer auprès de la Banque cantonale vaudoise (ci-après : BCV) au motif qu'aucuns travaux concernant la ventilation n'avaient été effectués, pas plus d'ailleurs que s'agissant des infiltrations d'eau, de la vétusté des locaux et des graffitis sur la façade. Elle soutenait par ailleurs que les problèmes de ventilation n'étaient pas dus aux cloisons installées dans une partie des bureaux.

Par lettre recommandée du 24 octobre 2018, l'appelante a rappelé à l'intimée l'urgence de la situation. Elle a précisé que si rien n'était fait à très courte échéance, elle accuserait une importante perte de clientèle. Elle a exprimé ses craintes que les mois froids et les fortes pluies à venir aient pour elle des conséquences désastreuses, en particulier en cas d'inondation. Elle a dès lors sollicité une fois encore que des travaux soient entrepris d'ici le 9 novembre suivant, faute de quoi elle introduirait une action en réduction de loyer ainsi qu'en dommages-intérêts.

Ces courriers ont été transmis à la gérance par l'intimée.

11. Le 30 octobre 2018, la régie a transmis le rapport de F._____

à l'intimée tout en relevant que les travaux avaient été aménagés sans qu'elle en soit informée et sans que l'appelante ne s'occupe des problèmes qu'allait poser le confinement d'un espace initialement prévu et utilisé comme open space. Elle a conclu que la responsabilité du manque de ventilation des locaux et les dégâts occasionnés par la condensation incombaient en totalité à la société appelante.

12. Par courriers respectifs des 10 novembre et 7 décembre 2018, l'appelante a manifesté auprès de l'intimée et auprès de la gérance sa volonté de reprendre le bail aux mêmes conditions.

En réponse, l'intimée a sollicité avant toute chose que l'appelante exécute son obligation de constituer une garantie locative de 20'000 francs.

13. Le 8 décembre 2018, l'appelante n'ayant pas saisi la commission de conciliation, l'intimée a requis de la BCV qu'elle procède à la déconsignation intégrale en sa faveur du loyer du mois de novembre 2018.

14. Le 7 janvier 2019, la gérance a informé l'intimée que l'O._____ n'entendait pas entrer en matière sur la requête de la sous-locataire de reprendre le bail.

Le 26 février 2019, l'appelante a consigné le loyer du mois de mars 2019 sur un compte ouvert à cet effet auprès de la BCV.

15. Le 26 mars 2019, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête tendant à l'obtention d'une réduction de loyer de 50% depuis le début du bail et d'un dédommagement résultant de l'impossibilité de sous-louer une partie des locaux en raison des défauts les affectant.

L'appelante a consigné sur le compte ouvert auprès de la BCV

les loyers des mois d'avril à septembre 2019.

Le 15 avril 2019, l'intimée a également saisi la Commission de conciliation d'une requête. Elle a conclu à ce qu'il soit dit que la consignation des loyers par l'appelante n'était pas valable et à ce qu'ils soient déconsignés en sa faveur. Elle a en outre requis le versement par l'appelante de sûretés à hauteur de 20'000 francs.

La Commission de conciliation a « pris acte des conclusions reconventionnelles » de l'intimée. Lors de l'audience du 16 mai 2019, elle a constaté l'échec de la conciliation. Elle a délivré le 20 mai 2019 une autorisation de procéder à l'appelante

16. Par demande adressée le 19 juin 2019 au Tribunal des baux, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le loyer soit réduit « *d'approximativement* » 50 % dès le début du bail, à ce que l'intimée la dédommage pour le gain manqué lié à l'impossibilité de sous-louer une partie de ces locaux suite aux défauts les affectant, soit pour un montant de 192'000 fr., à ce qu'elle la dédommage pour les frais occasionnés par le défaut de la chose louée, soit un montant non inférieur à 20'000 francs. A l'appui de sa demande, l'appelante a notamment produit des photographies dont on ignore toutefois la date à laquelle elles ont été prises. Sur certaines, on peut y voir ce qui semble être un mur ou un plafond dont la peinture est craquelée, mais on ignore quelle partie des locaux est concernée, faute d'indication. Deux autres photographies montrent en revanche clairement le puits de lumière et les dégâts occasionnés par l'infiltration d'eau.

L'O._____, à qui l'instance a été dénoncée par l'intimée, a décidé d'intervenir au procès en faveur de cette dernière.

Par réponse du 16 septembre 2019, l'intimée a conclu au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce qu'il soit dit que la consignation des loyers n'était pas valable, à ce que les loyers soient déconsignés en sa faveur et à ce que l'appelante verse un montant

de 20'000 fr. à titre de sûretés.

Par déterminations et réponse sur demande reconventionnelle du 25 octobre 2019, l'appelante a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'intimée.

Par déterminations du 28 octobre 2019, l'intervenante a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appelante et s'en est remise à justice s'agissant des conclusions reconventionnelles de l'intimée.

Lors de l'audience du 6 mars 2020, l'appelante a requis une inspection locale et a modifié la conclusion II de sa demande du 19 juin 2019 en ce sens qu'elle demande une réduction de loyer de 50% depuis le début du bail et jusqu'à l'élimination des défauts. W._____, E._____, F._____ et S._____ ont été entendus en qualité de témoins au cours de cette audience.

Au sujet de la perte de clientèle et plus largement des pertes financières alléguées par l'appelante, W._____ s'est dite dans l'incapacité d'évaluer la perte de gain subie. Elle a toutefois déclaré avoir dû presque systématiquement consentir aux clients des réductions du prix de la location d'un espace de coworking en raison des problèmes rencontrés dans les locaux, en particulier de la chaleur et de l'humidité ambiante. Elle a précisé que cela avait notamment été le cas avec S._____, qui aurait dû payer un loyer de 1'500 fr. pour un local d'environ 20 à 25 m², lequel avait dû lui être cédé pour 500 fr. par mois. Cela étant, S._____ a déclaré à ce sujet que l'espace d'environ 15 m² qu'elle louait lui avait été initialement proposé au prix de 600 fr. par mois, mais qu'elle l'avait négocié à 500 fr. par mois compte tenu du fait qu'elle s'engageait d'emblée pour une certaine durée. Le contrat versé au dossier prévoit effectivement un loyer de 500 fr. par mois. Signé le 1^{er} décembre 2018, il stipule qu'il est d'une durée d'une année. S._____ a également indiqué avoir abordé la question d'une réduction de loyer en raison des défauts entachant l'espace loué, mais que l'appelante l'avait invitée à attendre de

voir ce qui serait obtenu de la propriétaire. Le témoin T._____ a déclaré louer un espace pour 600 fr. par mois également, en précisant qu'il n'avait pas négocié le loyer. Enfin, E._____ a indiqué s'être plainte de la chaleur dans les locaux, mais ne pas avoir demandé de réduction de loyer. Sans qu'elle soit en mesure de dire si les loyers auraient pu être plus élevés sans les problèmes évoqués, il a semblé à E._____ que les prix pratiqués par l'appelante se situaient à un niveau comparable à ceux des autres espaces de coworking.

Par ordonnance du 11 mars 2020, le Président du Tribunal des baux a requis de l'appelante qu'elle produise toutes les factures en lien avec le cloisonnement des locaux.

Le 29 mai 2020, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection des locaux litigieux. A cette occasion, le tribunal a remarqué des tags sur l'immeuble litigieux et sur la plupart des bâtiments voisins de la rue [...]. Sur l'immeuble en cause, le tribunal a constaté une inscription sur la corniche surplombant de quelques mètres l'entrée, des traces de rouilles par endroits sur les rebords de la porte et des fenêtres de la vitrine, ainsi qu'une petite inscription sur la boîte aux lettres. D'autres tags, sur le côté de l'entrée, ont été masqués par une grille placée par l'appelante. A l'intérieur, le tribunal a constaté qu'il manquait quatre lamelles de faux-plafond dans la cuisine. De manière générale, le tribunal a noté que les locaux n'étaient pas neufs mais se trouvaient dans un état d'entretien général correct. Il n'a constaté la présence d'aucune trace ni odeur d'humidité.

Lors de cette audience, le tribunal a également entendu T._____ en qualité de témoin. L'appelante a produit des pièces destinées à justifier l'absence de production des factures relatives au cloisonnement des locaux. Tout en admettant que c'est elle qui avait procédé à ces travaux, l'appelante n'a pas produit les pièces requises par l'ordonnance présidentielle du 11 mars 2020, exposant en substance que sa comptable aurait été confinée en raison du Covid-19 et ainsi empêchée de fournir les documents en question.

En droit :

1.

1.1

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

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 En l'espèce, l'appel a été déposé en temps utile par une partie qui 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, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 francs.

1.2

1.2.1 L'appelante a pris une conclusion nouvelle en appel, tendant à l'obtention d'une réduction de loyer de 50% « *dès le 16 mars* » en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle invoque les art. 229 et 230 CPC et fait valoir qu'elle n'a appris qu'en janvier 2021, après l'établissement par le service comptable des comptes provisoires de l'année 2020, que la pandémie avait provoqué une baisse de ses revenus. Elle soutient dès lors qu'il s'agit d'un fait nouveau survenu depuis le dépôt de sa demande devant le Tribunal des baux le 19 juin 2019.

1.2.2 La prise de conclusions nouvelles dans l'acte d'appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction (Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2^e éd., n. 10 ad art. 317 CPC). La loi pose deux conditions cumulatives. D'une part, les

conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies, soit qu'elles relèvent de la même procédure et qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification (art. 317 al. 2 let. a CPC). D'autre part, les prétentions nouvelles doivent reposer sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1). Un vrai novum est produit « *sans retard* » s'il l'est dans un délai de dix jours, respectivement d'une à deux semaines (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_707/2016 du 26 mai 2017 consid. 3.3.2). Il n'est pas arbitraire d'imposer à une partie qui n'est temporairement plus assistée d'un mandataire le respect des incombances procédurales, telle celle de produire sans retard un vrai novum, comme le seraient l'observation d'un délai légal ou le versement de l'avance de frais (TF 5A_208/2018 du 27 août 2018 consid. 4.2.3).

1.2.3 En l'espèce, il convient d'abord de constater que la nouvelle prétention introduite en appel est soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 2 let. c CPC *a contrario* la valeur litigieuse étant par ailleurs supérieure à 30'000 fr.) et non à la procédure simplifiée. Ensuite, l'appelante n'a introduit aucun allégué ni offert aucun moyen de preuve à même de justifier sa prétention. La simple évocation d'une baisse de son chiffre d'affaires de 50% en 2020 par rapport à 2019 - non documentée - ne satisfait manifestement pas aux exigences de l'art. 317 al. 2 let. b CPC. La conclusion est déjà irrecevable pour ces motifs.

Au surplus, l'appelante aurait dû faire valoir sa nouvelle prétention devant l'autorité de première instance dès lors que le confinement a débuté en mars 2020, soit alors que les débats principaux n'avaient pas encore été clôturés par cette autorité. Les événements concernés par cette nouvelle conclusion sont postérieurs à l'audience intervenue le 6 mars 2020, mais antérieurs à celle du 29 mai 2020, au cours de laquelle le Tribunal des baux a notamment procédé à l'inspection des locaux litigieux et versé au dossier des pièces produites par l'appelante. Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'appelante n'a pas procédé dans le délai de 10 jours, respectivement d'une à deux

semaines, fixé par la jurisprudence précitée. Alors assistée d'un conseil, elle aurait dû faire usage des possibilités conférées par les art. 229 et 230 CPC devant l'autorité de première instance. Ne l'ayant pas fait, sa conclusion est formulée tardivement et est également irrecevable pour ce motif.

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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

2.2 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2., JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées).

En l'espèce, l'appelante a invoqué dans son mémoire d'appel des faits qui n'ont pas été allégués en première instance (hauteur des plafonds des locaux en p. 13 de l'appel, aménagement d'espaces de travail en p. 16 de l'appel ; cf. *infra* consid. 4.1). S'agissant de faits qui auraient pu et dû être allégués en première instance en faisant preuve de

la diligence requise, ils sont irrecevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte.

3.

3.1 L'appelante remet en question la réduction de loyer qui lui a été accordée en raison de l'infiltration d'eau par l'un des puits de lumière présents dans les locaux. Elle ne conteste pas la durée de cinq mois retenue par le Tribunal des baux, mais soutient que les défauts - écoulements dans le plafond générant des moisissures et des mauvaises odeurs - justifiaient une réduction de loyer d'au moins 15% et non de 5% comme retenue par les premiers juges. Elle affirme que le local technique était complètement inutilisable, que le bureau de T. _____ n'avait pas pu être utilisé convenablement à cause des infiltrations d'eau et qu'il en était résulté des taches d'humidité sur les murs et au plafond, ainsi que des moisissures.

3.2 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment 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. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A_395/2017 précité consid. 5.2 et les réf. citées).

La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut

est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018 précité consid. 4).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.2).

3.3 Le Tribunal des baux a considéré que l'infiltration d'eau depuis le puits de lumière constituait un défaut de la chose louée de moyenne importance justifiant une réduction de loyer. Sur la base de différents exemples jurisprudentiels, il a estimé que la réduction devait être fixée à 5%, d'autant plus qu'il y avait eu un important déficit pluviométrique à l'époque concernée, ce dont les premiers juges ont retenu que les infiltrations d'eau n'avaient donc pas été très fréquentes ni conséquentes ; ils ont par ailleurs précisé que les dégâts étaient circonscrits à certains endroits des locaux. L'autorité de première instance a reconnu que l'appelante avait été obligée de déplacer régulièrement son matériel, ce qui avait impacté le confort des utilisateurs des lieux, à quoi s'était ajouté un défaut esthétique laissant apparaître un mauvais état d'entretien des locaux, comme l'avait déclaré le témoin T._____. Cette autorité a également retenu, sur la base des témoignages de W._____ et de S._____, que des taches d'humidité étaient présentes dans plusieurs parties des locaux, ces taches apparaissant malgré les travaux de peinture réalisés par l'appelante.

3.4 Avec les premiers juges, il faut tout d'abord retenir que l'appelante n'a pas démontré qu'une partie des locaux avait été rendue complètement inutilisable en raison des infiltrations d'eau survenues durant la période de cinq mois concernée. En particulier, les déclarations des témoins cités par l'appelante dans son mémoire d'appel n'évoquent pas une telle impossibilité, mais uniquement des traces d'humidité sur

certaines murs ou au plafond, précisant que des travaux de peinture avaient été réalisés, mais que le problème réapparaissait. Les témoins n'ont pas mentionné d'odeurs de moisissures. Lors de l'inspection des locaux le 29 mai 2020, le Tribunal des baux n'a constaté aucune trace d'humidité ni odeur de moisissure. A cet égard, il sied de constater que l'inspection a eu lieu neuf mois après la réalisation des travaux d'étanchéité sur le puits de lumière défectueux, lesquels ont solutionné le problème d'infiltration d'eau (pose de nouveaux joints sur le pourtour du puits de lumière), ce que l'appelante ne remet pas en cause. Cela étant, aucuns des témoins entendus n'a déclaré avoir été empêché de mener à bien ses activités à l'intérieur des locaux malgré le problème d'humidité. Avec le Tribunal des baux, il y a lieu de constater que les seuls éléments de preuve produits en procédure correspondent à un lot de photographies dont il n'est pas possible de déterminer, sauf en ce qui concerne la photographie montrant le puits de lumière, les parties des locaux qu'elles concernent. L'appelante n'a donc pas apporté la preuve des inconvénients qu'elle allègue, ni surtout des conséquences qui en auraient résulté sur ses activités. Elle déclare avoir réalisé des travaux de réfection, sans qu'il soit toutefois possible de vérifier l'état préexistant, leur justification et encore moins leur ampleur. Aucun élément de preuve ne vient ainsi étayer les affirmations de l'appelante en procédure quant à une impossibilité complète d'utilisation d'une partie des locaux sur la période concernée. S'agissant de l'infiltration d'eau dans le local technique, celle-ci n'a pu avoir qu'une conséquence esthétique, elle aussi limitée, sans incidence significative sur l'activité commerciale de l'appelante. Finalement, le seul élément objectif produit par l'intimée est constitué par le constat établi par l'entreprise N. _____ Sàrl en date du 18 juin 2018, lequel conforte cette appréciation en précisant que les « *dégâts* » mentionnés étaient de peu d'importance.

L'autorité de première instance a rappelé plusieurs jurisprudences rendues en lien avec de petits écoulements d'eau ou des traces d'humidité et de moisissures, dont une en particulier concernait une infiltration d'eau d'importance réduite en proportion de la taille des locaux et qui avait peu affecté l'exploitation commerciale, l'impact étant

essentiellement esthétique (Tribunal des baux, XC13.010464). Ces jurisprudences ont admis une réduction de loyer de 5%. Le Tribunal des baux a également évoqué deux affaires dans lesquelles une réduction de loyer de 10% avait été accordée. Ces affaires concernaient, pour l'une, l'inondation d'un local ayant nécessité deux jours de travaux (Tribunal des baux, XG06.035087) et, pour l'autre, une infiltration d'eau dans trois pièces d'un appartement à des endroits bien précis (Arrêt de la Cour de justice de Genève, ACJ n° 129).

En définitive, au vu de ce qui précède, les conséquences liées aux infiltrations d'eau apparaissent passablement limitées, notamment au vu de la surface des locaux alléguée par l'appelante, qui est d'environ 350 m². Les travaux de réparation se sont limités à la pose de nouveaux joints sur le pourtour du puits de lumière. Compte tenu de l'ampleur réduite des défauts, l'appréciation des premiers juges selon laquelle une réduction de loyer de 5% est adéquate peut être confirmée.

4.

4.1 L'appelante fait ensuite valoir qu'une réduction de loyer aurait dû lui être accordée en raison du manque d'aération des locaux. Elle appuie son raisonnement sur le rapport déposé par F._____, pour [...], mandaté par la gérance de l'immeuble, sur les témoignages recueillis durant la procédure et sur les constatations faites par l'autorité de première instance lors de l'inspection locale. L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte que le système de ventilation des locaux était vétuste et qu'il n'avait jamais fonctionné, ce qui aurait eu un impact négatif sur sa clientèle. Elle soutient n'avoir jamais touché aux grilles de ventilation présentes dans les locaux lorsqu'elle a créé des bureaux fermés et que ces nouveaux espaces de travail n'ont pas affecté le système d'aération. L'appelante fait valoir que l'intimée n'a rien fait pour remédier au problème de ventilation et déclare ignorer si des travaux d'entretien ont été réalisés. Elle affirme que ses clients ont été empêchés d'utiliser les locaux en raison du manque d'oxygène et de la chaleur excessive, ce qui aurait conduit à une perte de clientèle pour ce

motif. Se fondant sur le témoignage de sa cliente E. _____ qui a déclaré que la température de la salle de conférence qu'elle louait pouvait monter jusqu'à 40 degrés, ainsi que sur la jurisprudence, l'appelante réclame une réduction de loyer d'au moins 25% à partir du mois de juillet 2017. Pour le surplus, elle invoque des faits qui n'ont pas été allégués en première instance et qui sont dès lors irrecevables (cf. *supra* consid. 2.2).

4.2 Les premiers juges ont constaté que l'appelante avait procédé à la modification de la distribution des locaux afin de créer des espaces de bureaux et salles de conférence séparés et fermés, et ce sans consulter au préalable l'intimée ou la bailleuse principale, sans le concours de professionnels qualifiés et sans s'assurer des implications de ces travaux sur les aspects physiques du bâtiment. Or, ils ont relevé que la création d'espaces fermés et sans fenêtre était de toute évidence de nature à rendre plus difficile, voire impossible, l'aération des locaux et que l'appelante n'avait pas fait appel à des professionnels pour adapter l'installation de ventilation nécessaire à une circulation d'air suffisante. Quant aux climatiseurs mobiles installés, ils étaient inadaptés. L'appelante n'ayant pas produit les pièces requises concernant les travaux de cloisonnement des locaux, on ignorait quel était l'état antérieur des locaux et de quelle manière la circulation d'air était assurée, de sorte que les premiers juges ont retenu que les problèmes dont l'intéressée se plaignait n'aurait pas existé sans les travaux qu'elle avait exécutés. Au surplus, ils ont estimé que l'avis des défauts était tardif, n'étant intervenu que le 16 juin 2018.

4.3 Le raisonnement des premiers juges est pertinent et adéquat. Le bail signé par l'appelante le 30 juin 2017 prévoyait expressément que les clauses du bail principal faisaient partie intégrante de la sous-location. Or, selon l'art. 6 let. c de ce contrat, « *les locaux [étaient] repris en l'état actuel selon le principe des murs nus/bruts, sans travaux et sans aménagement/équipement à charge de la bailleuse [...]* ». Comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelante était donc autorisée à aménager l'espace, mais pas à revoir toute la distribution intérieure sans consulter l'intimée au préalable et sans avoir recours à des professionnels qualifiés

à même de prévenir les conséquences néfastes résultant de la création d'espaces de travail fermés ne tenant pas compte de la physionomie des locaux. L'appelante doit donc se voir imputer la responsabilité des conséquences liées aux aménagements qu'elle a elle-même créés. Le rapport rendu par l'ingénieur conseil F. _____ indique précisément que les équipements de ventilation/climatisation ont été installés de manière inefficace par l'appelante, les climatiseurs mobiles mis en place n'ayant pas la capacité de renouveler l'air vicié. Il faut également constater, étant donné les importantes modifications apportées par l'appelante à la configuration des lieux, qu'il n'est plus possible de vérifier si l'aération des locaux était défectueuse dès avant les aménagements qu'elle a réalisés. Enfin, l'appelante a attendu près d'une année, soit le 16 juin 2018, pour demander à l'intimée de prendre des mesures en lien avec la ventilation des locaux et le 30 août 2018 pour indiquer que le système de ventilation ne fonctionnait pas, ce qui tend à démontrer que ce sont bien les travaux qu'elle a réalisés qui sont à l'origine du problème en cause. Dans le cas contraire, la problématique en question serait apparue bien plus tôt, étant rappelé que l'appelante est entrée en possession des locaux à la fin de l'année 2016 et qu'elle a déclaré à la régie de l'immeuble par courriel du 14 mai 2017 envoyé le lendemain avoir effectué « *d'importants investissements en personnels et matériels dans le local* ». La nouvelle distribution des locaux organisée par l'appelante, comprenant la création d'espaces clos, amène ainsi à conclure que les problèmes dont elle se plaint résultent de son propre comportement.

Il s'ensuit que l'argument de l'appelante sur ce point est mal fondé et doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelante se plaint encore de la vétusté des locaux et réclame une réduction de loyer d'au minimum 15% à partir du mois de mars 2018, mois à partir duquel elle indique avoir pris conscience de cette problématique. Elle allègue des parties manquantes sur le plafond de la cuisine, du matériel électrique qui ressort de ce plafond, l'aspect

inesthétique de l'intérieur et de l'extérieur des locaux, les graffitis sur la façade du bâtiment, et fait valoir que ces défauts découragent les clients potentiels de s'engager avec elle.

5.2 Le Tribunal des baux a relevé que les tags observés sur la façade du bâtiment concerné et sur les autres bâtiments voisins possédaient pas un faible impact visuel et qu'il était usuel d'en trouver dans un centre urbain. Au reste, en l'absence de promesses particulières de la bailleuse, l'état de la façade extérieure était conforme à l'usage convenu compte tenu du type de bâtiment, de son âge et de son environnement. Les premiers juges n'ont pas constaté de vétusté intérieure et noté que l'entretien était correct. Surtout, ils ont retenu que l'appelante connaissait parfaitement les locaux lorsqu'elle les avait pris à bail puisqu'elle les occupait déjà, étant encore précisé qu'elle payait pour les locaux un loyer relativement modique au regard des prix usuellement pratiqués au centre-ville de Lausanne.

5.3 Les arguments développés par l'appelante confinent à la mauvaise foi. Celle-ci a pu visiter les locaux avant de s'y installer et en a ensuite profité pendant plus d'un an avant de se plaindre de leur vétusté, ce alors même qu'elle les a transformés pour aménager des espaces de travail supplémentaires et qu'elle remerciait la régie de l'immeuble en date du 10 mai 2018 de lui avoir « *laissé l'opportunité de pouvoir démarrer [son] projet dans ce magnifique local* ». Avec le Tribunal des baux, il y a lieu de retenir que l'appelante n'a pas été induite en erreur sur les qualités attendues de l'immeuble abritant les locaux litigieux, au regard du type de bâtiment en cause, de son âge et de son environnement en plein centre-ville de Lausanne, à proximité de la place de la Riponne. Lors de l'inspection locale, les premiers juges ont certes constaté la présence de tags, une inscription sur la corniche surplombant de quelques mètres l'entrée de l'immeuble, des traces de rouilles par endroits au niveau des rebords des fenêtres de la vitrine de l'immeuble. Aucun défaut d'entretien n'a toutefois été relevé, le Tribunal des baux mentionnant au contraire, malgré le fait que les locaux n'étaient pas neufs, que ceux-ci présentaient un état d'entretien général correct, sans trace ni odeur

d'humidité. A l'exception du témoin T._____, lequel a déclaré que l'immeuble était « *très ancien et mal entretenu* », mais qui n'a cependant négocié aucune baisse de loyer à ce titre, les témoignages de W._____, E._____ et S._____ cités par l'appelante se rapportent à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Avec les premiers juges, on doit ainsi retenir que l'appelante connaissait parfaitement les locaux qu'elle entendait louer et qu'elle ne saurait se plaindre du manque de standing relevé par sa clientèle. Aucune réduction de loyer ne saurait donc lui être accordée du chef de la vétusté des locaux alléguée.

6.

6.1 L'appelante réclame des dommages-intérêts pour la perte de clientèle qu'elle aurait subie en raison des défauts affectant les locaux loués. Elle soutient avoir perdu des sous-locataires à cause des défauts signalés et que d'autres étaient mécontents des conditions de travail dans les locaux. Elle estime son dommage à 3'000 fr. par mois sur 64 mois.

6.2 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_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 ; Carole Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, n° 3 ad art. 259e CO ; Tercier et Alii, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, n° 1796 ss).

6.3 Les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas apporté la preuve que les défauts dont elle se plaint l'auraient privée d'une rentrée d'argent de l'ordre de 3'000 fr. par mois. Au reste, ils ont rappelé qu'un seul défaut avait été admis, soit l'infiltration d'eau au niveau du puits de lumière. Dès lors, on voyait mal comment les défauts allégués auraient pu occasionner le manque à gagner dont l'appelante se prévaut.

6.4 Là encore, les arguments des premiers juges peuvent être confirmés par adoption de motifs. En effet, l'appelante n'a établi l'existence que d'un seul défaut justifiant une réduction de loyer de 5% sur une période de cinq mois, correspondant à un montant de 1'625 francs. Dans sa procédure, l'appelante n'a allégué aucun fait pertinent qui permettrait de fonder la prétention en dommages et intérêts qu'elle fait valoir, se contentant d'affirmer péremptoirement avoir perdu mensuellement tout au moins 3'000 fr. de produits de location sur une durée de 64 mois. En particulier, l'appelante n'a allégué aucun élément en lien avec son chiffre d'affaires ou l'étendue et le prix des espaces loués à sa clientèle. Surtout, elle n'a offert absolument aucun moyen de preuve pour établir ses prétentions. A l'appui des allégués concernés par sa conclusion en dommages et intérêts, l'appelante s'est contentée d'indiquer « *par appréciation* », ce qui ne constitue pas une offre de preuve suffisante.

Faute d'avoir établi tous les défauts allégués et surtout l'existence de son préjudice, le rejet de la conclusion de l'appelante en dommages et intérêts ne peut qu'être confirmé.

7. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'850 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'850 fr. (cinq mille huit cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante MM. _____ SA (anciennement M. _____ SA).
- 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 :

- MM. _____ SA,
- M. Jean-Luc Veuthey (pour Z. _____),
- Me Daniel Guignard (pour l'O. _____)

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 :