

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 avril 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Cherpillod et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Morand

Art. 256 al. 1, 259a al. 1 et 2, 259b, 259d, 259e et 259g CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A._____ SA**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 2 décembre 2020 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **G._____**, à
Renens, et **L._____**, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 2 décembre 2020, dont la motivation a été adressée aux parties le 30 juin 2021, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou l'autorité précédente) a rejeté les conclusions prises par A. _____ SA à l'encontre de G. _____ et d'L. _____ par demande du 24 février 2020 et écriture complémentaire du 26 novembre 2020 (I), a libéré - immédiatement et intégralement - les loyers consignés par A. _____ SA auprès de la [...] sur le compte n° [...] (II), a arrêté les frais judiciaires à 6'150 fr. et les a mis à la charge d'A. _____ SA (III), a dit qu'A. _____ SA devait verser à G. _____ et L. _____ la somme de 7'700 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (V).

En droit, l'autorité précédente a notamment estimé, après avoir rappelé les règles en matière de fardeau de la preuve, qu'A. _____ SA, locataire, n'avait pas prouvé que l'usage de la chose louée aurait été restreint de manière suffisamment significative pour justifier l'octroi d'une réduction de loyer de la part de G. _____ et d'L. _____, bailleurs. Elle a par ailleurs retenu que, faute d'avoir prouvé l'existence d'un défaut et l'éventuel préjudice en résultant, la prétention d'A. _____ SA en paiement de dommages-intérêts devait être rejetée. L'autorité précédente a en outre indiqué que l'audition de témoin requise par A. _____ SA était superfétatoire, dans la mesure où les faits y relatifs étaient suffisamment prouvés. Quant aux pièces dont la production avait été requise par A. _____ SA, le tribunal a considéré qu'elles ne revêtaient aucune forme de pertinence pour résoudre les questions juridiques relatives aux prétentions en cause. S'agissant de l'inspection locale, il a relevé que ce moyen de preuve était inutile, dès lors que la seule possibilité pour les usagers de la partie nord de l'immeuble d'accéder à la partie sud de celui-ci n'était aucunement déterminante en l'absence de preuve des répercussions concrètes de ce passage pour A. _____ SA et ses clients. Le tribunal a également indiqué que la preuve par expertise requise devait être rejetée, l'existence d'un défaut de la chose louée n'étant aucunement

démontrée. En définitive, compte tenu de l'absence de preuve de défaut, l'autorité précédente a libéré les montants consignés en faveur de G._____ et d'L._____.

B. **a)** Par acte du 31 août 2021, A._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel du jugement du 2 décembre 2020 et a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **Préalablement**

I.-

Admettre le présent Appel.

Principalement

II.-

Réformer comme suit les chiffres I.-, II.-, III.- et IV.- du Jugement entrepris rendu le 2 décembre 2020, dont les considérants motivés ont été notifiés aux parties le 1^{er} juillet 2021, les autres chiffres étant maintenus :

« **I.- Nouveau**

Les conclusions prises par l'appelante A._____ SA à l'encontre des défendeurs G._____ et L._____, par Demande du 24 février 2020 et écriture complémentaire du 26 novembre 2020 sont admises.

I.- bis Nouveau

Constater la validité de la consignation des loyers effectuée par A._____ SA auprès de la [...], compte n° [...].

I.- ter Nouveau

Ordonner à G._____ et L._____ conjointement et solidairement entre eux de procéder à la remise en état de la chose louée, soit de procéder aux travaux adéquats permettant la fermeture complète du passage entre la partie de l'immeuble propriété des défendeurs sis sur la parcelle n°[...] de la Commune de [...] louée par l'appelante aux défendeurs et la partie dudit immeuble affectée à la prostitution et au salon de massages dans un délai de 30 (trente) jours dès l'entrée en force du Jugement à intervenir.

I.- quater Nouveau

Assortir le non-respect de la conclusion I.- ter Nouveau ci-dessus par G._____ et L._____ de la menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 du Code pénal suisse qui réprime l'insoumission à une décision de l'Autorité.

I.- quinquies Nouveau

Condamner G. _____ et L. _____ conjointement et solidairement entre eux au paiement d'une amende de **CHF 1'000.- (mille francs)** pour chaque jour d'inexécution des travaux ordonnés conformément à la conclusion I.- ter Nouveau ci-dessus.

I.- sexies.- Nouveau

Autoriser A. _____ SA à exécuter les travaux adéquats permettant la fermeture complète du passage entre la partie de l'immeuble propriété des défendeurs sis sur la parcelle n°[...] de la Commune de [...] louée par l'appelante et la partie dudit immeuble affectée à la prostitution et au salon de massages aux frais de G. _____ et L. _____ si ceux-ci ne les ont pas exécutés eux-mêmes dans le délai fixé par le jugement à intervenir, cela aux frais de G. _____ et L. _____.

I.- septies Nouveau

Accorder à A. _____ SA une réduction du loyer net relatif au contrat de bail à loyer signé par les parties le 13 décembre 2013 de 50% (cinquante pourcent) dès le 1^{er} juillet 2016 et jusqu'à l'élimination totale des défauts faisant l'objet des conclusions I.- ter à I.- sexies Nouveaux ci-dessus.

I.- octies Nouveau

Dire que G. _____ et L. _____ sont conjointement et solidairement entre eux les débiteurs de A. _____ SA et lui doivent immédiat paiement du montant de **CHF 161'842.75 (cent soixante et un mille francs et huit cent quarante-deux francs)**, avec intérêts moyens à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2019 à titre de dommages-intérêts, montant que A. _____ SA se réserve d'augmenter."

II.- Nouveau

Les loyers consignés par l'appelante A. _____ SA auprès de la [...] sur le compte n° [...] sont attribués en conséquence.

III.- Nouveau

Les frais judiciaires, arrêtés à **CHF 6'150.-- (six mille cent cinquante francs)**, sont mis à la charge des intimés G. _____ et L. _____ conjointement et solidairement entre eux.

IV.- Nouveau

Les intimés G. _____ et L. _____ doivent verser à l'appelante A. _____ SA, conjointement et solidairement entre eux, la somme de CHF 7'700.- - (sept mille sept cents francs) à titre de dépens.

III.-

Mettre les frais judiciaires de seconde instance à la charge des intimés G. _____ et L. _____, conjointement et solidairement entre eux.

IV.-

Dire que les intimés G._____ et L._____ doivent verser, conjointement et solidairement entre eux, à l'appelante A._____ SA, la somme que justice dira à titre de dépens de seconde instance.

- - - -

Subsidiairement

V.-

Réformer comme suit les chiffres I.-, III.- et IV.- du Jugement entrepris rendu le 2 décembre 2020, dont les considérants motivés ont été notifiés aux parties le 1^{er} juillet 2021, les autres chiffres étant maintenus :

« I.- Nouveau

Les conclusions prises par l'appelante A._____ SA à l'encontre des défendeurs G._____ et L._____, par Demande du 24 février 2020 et écriture complémentaire du 26 novembre 2020 sont admises.

I.- bis Nouveau

Constater la validité de la consignation des loyers effectuée par A._____ SA auprès de la [...], compte n° Z [...].

I.- ter Nouveau

Ordonner à G._____ et L._____ conjointement et solidairement entre eux de procéder à la remise en état de la chose louée, soit de procéder aux travaux adéquats permettant la fermeture complète du passage entre la partie de l'immeuble propriété des défendeurs sis sur la parcelle n°[...] de la Commune de [...] louée par l'appelante aux défendeurs et la partie dudit immeuble affectée à la prostitution et au salon de massages dans un délai de 30 (trente) jours dès l'entrée en force du Jugement à intervenir.

I.- quater Nouveau

Assortir le non-respect de la conclusion I.- ter Nouveau ci-dessus par G._____ et L._____ de la menace de la peine d'amende prévue par 292 du Code pénal suisse qui réprime l'insoumission à une décision de l'Autorité.

I.- quinquies Nouveau

Condamner G._____ et L._____ conjointement et solidairement entre eux au paiement d'une amende de **CHF 1'000.- (mille francs)** pour chaque jour d'inexécution des travaux ordonnés conformément à la conclusion I.- ter Nouveau ci-dessus.

I.- sexies.- Nouveau

Autoriser A._____ SA à exécuter les travaux adéquats permettant la fermeture complète du passage entre la partie de l'immeuble propriété des

défendeurs sis sur la parcelle n°[...] de la Commune de [...] louée par l'appelante et la partie dudit immeuble affectée à la prostitution et au salon de massages aux frais de G. _____ et L. _____ si ceux-ci ne les ont pas exécutés eux-mêmes dans le délai fixé par le jugement à intervenir, cela aux frais de G. _____ et L. _____.

I.- septies Nouveau

Accorder à A. _____ SA une réduction du loyer net relatif au contrat de bail à loyer signé par les parties le 13 décembre 2013 de 50% (cinquante pourcent) dès le 1^{er} juillet 2016 et jusqu'à l'élimination totale des défauts faisant l'objet des conclusions I.- ter à I.- sexies Nouveaux ci-dessus.

I.- octies Nouveau

Dire que G. _____ et L. _____ sont conjointement et solidairement entre eux les débiteurs de A. _____ SA et lui doivent immédiat paiement du montant **de CHF 89'510.-- (huitante-neuf mille cinq cent dix francs)**, avec intérêts moyens à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2019 à titre de dommages-intérêts, montant que A. _____ SA se réserve d'augmenter."

II.- Nouveau

Les loyers consignés par l'appelante A. _____ SA auprès de la [...] sur le compte n° Z [...] sont attribués en conséquence.

III.- Nouveau

Les frais judiciaires, arrêtés à **CHF 6'150.-- (six mille cent cinquante francs)**, sont mis à la charge des intimés G. _____ et L. _____ conjointement et solidairement entre eux.

IV.- Nouveau

Les intimés G. _____ et L. _____ doivent verser à l'appelante A. _____ SA, conjointement et solidairement entre eux, la somme de CHF 7'700.- - (sept mille sept cents francs) à titre de dépens.

VI.-

Mettre les frais judiciaires de seconde instance à la charge des intimés G. _____ et L. _____, conjointement et solidairement entre eux.

VII.-

Dire que les intimés G. _____ et L. _____ doivent verser, conjointement et solidairement entre eux, à l'appelante A. _____ SA la somme que justice dira à titre de dépens de seconde instance.

- - - -

Plus subsidiairement encore

VIII.-

Annuler le Jugement entrepris rendu 2 décembre 2020, dont les considérants motivés ont été notifiés aux parties le 1^{er} juillet 2021, par le Tribunal des Baux et lui renvoyer la présente cause pour nouvelle instruction et nouveau Jugement dans le sens des considérants de l'Arrêt à intervenir.

IX.-

Mettre les frais judiciaires de seconde instance à la charge des intimés G. _____ et L. _____, conjointement et solidairement entre eux.

X.-

Dire que les intimés G. _____ et L. _____ doivent verser, conjointement et solidairement entre eux, à l'appelante A. _____ SA la somme que justice dira à titre de dépens de seconde instance. ».

A l'appui de son appel, l'appelante a produit un lot de douze pièces réunies sous bordereau.

b) Par réponse du 13 octobre 2021, G. _____ et L. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelante. Ils ont produit une pièce à l'appui de leur acte.

c) Le 25 octobre 2021, l'appelante a déposé une réplique spontanée.

d) Par avis du 28 décembre 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. **a)** Par contrat de bail à loyer du 28 novembre 1995, l'appelante a pris à bail de [...] 23 appartements dans la partie sud de l'immeuble sis [...].

Cet immeuble se situe sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...] et se trouve partagé entre [...] et [...]. Il est divisé en 37 lots de copropriété par étages depuis le 22 décembre 1989.

b) Les intimés sont, depuis le 2 avril 2004, copropriétaires simples pour une demie chacun de cet immeuble.

c) La gérance [...] (ci-après : la gérance), représentante des intimés, a, par courrier du 14 juillet 2004, transmis à l'appelante deux projets de nouveaux baux à loyer portant sur les 23 appartements déjà pris à bail à [...] pour un loyer brut de 16'675 fr. et sur 11 appartements au [...] pour un loyer brut de 10'610 francs.

Ces baux avaient une durée initiale allant du 1^{er} janvier 2006 au 1^{er} janvier 2011, se renouvelant ensuite pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

d) Entre 1996 et 2009 en tout cas, l'appelante a loué l'ensemble des appartements dans les deux parties du bâtiment, appartements qu'elle a elle-même offerts en sous-location à des personnes se livrant à la prostitution.

2. a) Les parties ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer le 25 juin 2009 portant sur les 23 appartements [...].

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} juillet 2009 au 31 décembre 2015, le bail se renouvelait pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Les parties sont convenues d'un loyer initial net de 15'460 fr., plus acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 2'080 fr. et acompte d'électricité de 875 fr., pour un loyer total brut de 18'415 francs.

La clause 6.11 du bail prévoyait que le loyer net était fixé à 17'600 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2011.

b) Le 13 décembre 2013, les parties ont conclu un nouveau contrat de bail à loyer relatif aux 23 appartements précités.

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} janvier 2019, le bail se renouvelait pour douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance, et ainsi de suite de douze mois en douze mois. Les parties sont convenues d'un loyer initial net de 22'600 fr., plus acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 2'080 fr. et acompte d'électricité de 875 fr., pour un loyer total brut de 25'555 francs.

c) Par contrat de bail à loyer du 12 août 2015, l'appelante a également pris à bail des intimés un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] comprenant un local, un autre local avec vitrines, un WC séparé et des locaux au sous-sol reliés par un escalier interne.

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} juillet 2015 au 1^{er} janvier 2019, le bail se renouvelait pour douze mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins six mois à l'avance, et ainsi de suite de douze mois en douze mois. Les parties sont convenues d'un loyer initial net de 2'000 fr. par mois, plus acompte de charges de 200 francs.

c) L'appelante ne loue plus les locaux situés du côté du [...] depuis une dizaine d'années maintenant.

3. a) Il ressort d'un préavis émis par le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la Ville de Lausanne (ci-après : le Service du logement) le 13 mars 1995 qu'une demande d'autorisation a été déposée pour la démolition d'un appartement de 1.5 pièces dans l'immeuble sis [...]. Ce document précise notamment ce qui suit :

« [...] 4. Selon la requête, la suppression de cet appartement est rendue nécessaire, au vu du caractère impératif de certaines transformations, dictées par le besoin de séparer totalement les parties nord et sud de l'immeuble et d'éviter ainsi tous désagréments aux locataires de la partie sud.

5. En effet, compte tenu de l'étroitesse du [...] et de la proximité des voies de chemin de fer, les appartements de la partie nord de cet immeuble n'ont trouvé preneurs qu'en location de salons de massage. De ce fait, la propriétaire affirme ne pas parvenir à louer les appartements situés dans la partie sud de l'immeuble, souffrant difficilement de la cohabitation avec lesdits salons. [...]

7. Pour réaliser cette séparation et ainsi isoler dans leur accès et leur circulation, les petits appartements, occupés par des salons de massage, plusieurs interventions ont été envisagées, à savoir notamment :

- la création d'un escalier permettant la liaison rez et 1^{er} étage, dans la partie nord du bâtiment
- la condamnation au rez-de-chaussée de l'accès d'un des deux ascenseurs
- la création au rez-de-chaussée de 2 locaux containers servant de zone tampon entre les deux accès
- la séparation distincte entre d'une part l'accès aux petits logements - salons de massage et d'autre part l'accès au centre de loisirs, situé au rez-de-chaussée, côté [...]
- la suppression d'un appartement 1,5 pièces, situé dans la partie nord et faisant l'objet de la présente demande. [...] ».

b) Il résulte d'un courrier du 7 avril 1995 de la Centrale des autorisations du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports de l'Etat de Vaud, que le Service du logement a accordé l'autorisation de transformer l'immeuble sis [...], soit de supprimer un logement de 1.5 pièces pour créer un escalier de liaison rez-1^{er} étage.

c) A la suite de travaux autorisés en 1995, les appartements sis au nord d'une part et ceux sis au sud d'autre part ont chacun eu leur entrée, respectivement au [...] et à la rue [...].

Les parties admettent d'ailleurs qu'à cette époque la partie nord et la partie sud de l'immeuble litigieux ont été séparées au moyen de portes de sécurité destinées à l'évacuation en cas d'incendie, disposées à chaque étage, à l'exclusion du dernier.

4. a) A la suite d'une inspection de l'immeuble litigieux le 25 avril 2016, le Service de protection et sauvetage, section police du feu de la Ville de Lausanne, a adressé le courrier suivant, le 28 avril 2016, au Service du logement et de la sécurité publique de Lausanne :

« [...] Nous avons constaté que le règlement du 14 septembre 2005 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI), notamment la norme de protection incendie de l'AEAI 2015 et les directives de protection incendie de l'AEAI 2015, n'étaient pas respectées, en particulier :

[...] Les voies d'évacuation doivent toujours rester dégagées et utilisables en toute sécurité.

Afin de répondre aux prescriptions et de ne pas mettre inutilement en danger les occupants, nous vous demandons de prendre en considération les éléments suivants, à savoir :

[...] Délai : 10 août 2016

- Compartimenter la cage d'escaliers métalliques ([...]) en rajoutant une porte EI30 à chaque niveau et en l'isolant des appartements (suppression des vitrages)
- Les portes séparant [...] et [...] doivent être EI30, équipées d'un bouton-tournant et le sens d'ouverture doit être inversé. [...] ».

b) Par courrier du 3 juin 2016, la Municipalité de Lausanne a imparti aux intimés un délai de trois mois pour la mise en conformité du bâtiment.

c) S._____, administrateur président de l'appelante, a confirmé, lors de son interrogatoire par le tribunal le 2 décembre 2020, qu'il avait été informé en 2016 que les portes séparant les deux parties de l'immeuble devaient demeurer ouvertes.

5. a) En date du 21 mai 2019, le Service de protection et sauvetage, section police du feu de la Ville de Lausanne, a procédé à une nouvelle inspection du bâtiment litigieux et a adressé un courrier à la gérance le 24 mai 2019, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...] Lors de cette visite, en contradiction avec le courrier du 29 janvier 2018 de l'atelier [...] dans lequel L._____ fait part des travaux exécutés, nous avons constaté :

1. Que les sorties de secours ont été condamnées par l'exploitant du [...]
2. Les locaux à lessive du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que la chaufferie ne sont pas compartimentés. De plus, nous ne sommes pas en possession des certificats de conformité des portes. L'affectation des locaux n'est pas respectée (stockage de matériaux combustibles dans la chaufferie et dans la buanderie par exemple).

3. La cage d'escalier [...] n'est pas compartimentée. [...]

Le vendredi 24 avril 2019 à 13:14 nous vous avons signifié, par téléphone, que la situation est inacceptable et nous vous avons intimé de rendre immédiatement accessible les sorties de secours, chose que vous vous êtes engagé à faire sans délai.

Le lundi 27 avril 2019 à 14:56 nous vous avons à nouveau contacté car suite à un contrôle de la police judiciaire il a été constaté que la sortie du deuxième étage était toujours inaccessible.

Dès lors, afin de ne pas mettre en danger les locataires et les différentes personnes pouvant se trouver dans l'immeuble, nous vous demandons :

- de garantir en tout temps les sorties de secours.

Délai de mise en conformité : immédiat (24 avril 2019) [...] ».

Des photographies illustrant ces différents constats sont contenues dans le courrier susmentionné, dont une concernant les sorties de secours condamnées par l'exploitant du [...], au-dessus desquelles l'étiquette issue de secours est visible.

b) Par courriel du 24 mai 2019, la gérance a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...] Nous avons reçu, à ce jour, un téléphone de la police de Lausanne nous demandant que l'accès par la porte de secours reliant les [...] et [...] soit accessible avec effet immédiat, à défaut, une plainte pénale nous sera adressée dès lundi par le Procureur.

Nous vous invitons à débloquent ladite porte suite aux modifications que vous avez effectuées sur celle-ci.

L. _____, propriétaire de l'immeuble, vous a également demandé de faire le nécessaire et il nous a fait part de votre refus.

Nous vous rendons attentif, que votre responsabilité sera engagée en cas de problèmes avec les locataires si un sinistre devait survenir.

Si d'ici ce soir le nécessaire n'a pas été fait, nous nous verrons contraints d'en informer le procureur de votre refus. [...] ».

c) L'appelante avait effectivement procédé à la fermeture de l'accès susmentionné, ceci au mois de mai 2019. Elle s'est cependant ravisée le jour même, à réception du courriel l'enjoignant de le faire.

S._____ avait en outre et en vain sollicité les intimés en vue d'obtenir que l'accès en question soit fermé.

d) En date du 19 juin 2019, le Service de protection et sauvetage, section police du feu de la Ville de Lausanne, a adressé une décision contraignante à la gérance lui accordant un ultime délai au 2 juillet 2019 pour apporter la preuve que les sorties de secours de l'immeuble étaient en tout temps accessibles.

6. a) Le 16 juillet 2019, une rencontre s'est tenue entre l'appelante et la gérance, dans les bureaux de cette dernière. Lors de cette entrevue, la question du passage entre les parties nord et sud de l'immeuble - considéré comme un défaut de la chose louée par l'appelante - a été discutée.

b) L'appelante a informé la gérance, par courrier du 18 juillet 2019, de ce qui suit :

« [...] Suite à notre rencontre en vos bureaux le 16 juillet 2019 et après réflexion, notre société A._____ SA a décidé de consigner le loyer à la [...] à Lausanne dont vous recevrez copie.

Vu que les problèmes datent de plusieurs années, il nous semble que c'est la seule façon de faire pression sur les propriétaires. [...] ».

c) Le 26 septembre 2019, l'appelante a adressé le courrier suivant à la gérance :

« [...] J'ai bien reçu le courrier de la préfecture de Lausanne.

Il semblerait, d'après les explications de la responsable de la commission de conciliation que j'aurais dû vous informer par Lettre Recommandée des problèmes récurrents dont nous avons parlé lors de notre rendez-vous du 16 juillet 2019. A cause de cet oubli, vous avez obtenu la déconsignation des loyers !

Ceci étant dit, nous allons recommencer la procédure. Je ne veux pas évoquer les soucis mineurs dont vous êtes au courant depuis plusieurs années...Mais les problèmes principaux qui sont :

1) La cohabitation avec le salon de massage No. 01

2) Le passage du bâtiment [...] (endroit de prostitution) avec notre bâtiment [...] (Voir ci-joint le mail du 24 mai 2019)

Je vous donne un délai raisonnable au 30 octobre 2019 pour que ceux-ci soient résolus.

Passé cette date, je me permettrai de demander une nouvelle consignation du loyer en informant cette fois la commission de conciliation en matière de baux à loyer. [...] ».

d) L'appelante a consigné son loyer sur le compte de consignation [...] ouvert auprès de la [...] à compter du 14 novembre 2019.

7. L'entrée principale de l'immeuble côté [...] est équipée d'un digicode et une sonnette au nom de l'établissement « [...] » a été installée sous ce digicode.

Seuls les locataires de cette entrée disposent par ailleurs de la clé permettant d'accéder du hall d'entrée à la cage d'escalier de l'immeuble, dont elle est séparée par une porte de sécurité. Il est cependant possible de transiter de la portion d'immeuble donnant sur le [...] à celle située sur la [...], les portes de communication entre les deux parties de l'immeuble n'étant pas verrouillées.

8. a) Le 18 novembre 2019, l'appelante a introduit auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne une requête de conciliation intitulée « Demande de consignation de loyer pour l'immeuble sis [...] ».

b) L'audience de conciliation a eu lieu le 22 janvier 2020. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée à l'appelante le 24 janvier 2020.

9. a) Par demande du 24 février 2020, l'appelante a saisi l'autorité précédente et a conclu, sous suite de frais et dépens, en substance, au constat de la validité de la consignation des loyers effectuée par elle-même (I), à ce qu'ordre soit donné aux intimés, respectivement à ce qu'elle soit autorisée à remédier au défaut, soit à fermer complètement le passage entre les deux parties de l'immeuble, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (II à V), à ce que le loyer soit réduit de 50 % dès le 16 juillet

2019 et jusqu'à l'élimination totale des défauts faisant l'objet des conclusions II et V (VI), à ce que les intimés soient condamnés à lui verser la somme de 50'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} novembre 2019 à titre de dommages-intérêts (VII) et à ce que les loyers consignés soient libérés en conséquence (VIII).

b) Dans une réponse déposée le 2 juin 2020, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à titre préjudiciel, à l'irrecevabilité de la demande déposée le 24 février 2020 par l'appelante (I). Au fond, ils ont conclu à ce que l'appelante soit déboutée de toutes ses conclusions (II) et à ce qu'ordre soit donné à la [...] de procéder à la déconsignation en faveur de la gérance de l'intégralité des loyers versés par l'appelante depuis le mois de décembre 2019 jusqu'à la notification du jugement à intervenir (III).

c) Par réplique du 30 octobre 2020, l'appelante a, sous suite de frais et dépens, confirmé les conclusions prises dans sa demande du 24 février 2020 et a conclu au rejet des conclusions prises par les intimés dans leur réponse du 2 juin 2020.

d) Les intimés se sont déterminés par duplique du 9 novembre 2020.

e) Dans une écriture intitulée « déterminations et nova », datée du 26 novembre 2020, l'appelante a notamment modifié ses conclusions VI et VII, en ce sens que le montant des loyers soit réduit de 50 % dès le 16 juillet 2016 (VI modifiée) et que le montant des dommages-intérêts soit arrêté à 89'510 fr. (VII modifiée).

f) Par courrier du 30 novembre 2020, les intimés se sont opposés à l'admission de la requête de *nova* et des pièces produites.

g) L'autorité précédente a tenu une audience le 2 décembre 2020, au cours de laquelle elle a procédé à l'audition comme témoin de J._____ (directeur de la gérance) et à l'interrogatoire en qualité de parties de [...] pour l'appelante et de l'intimé L._____.

Le témoin J. _____ a attesté que l'appelante s'était souvent plainte des nuisances dues aux passages liés à l'activité de prostitution, ceci peu de temps après son entrée en fonction. Il a toutefois précisé qu'il était possible que ce soit uniquement lorsque le service du feu avait ordonné la réouverture des portes de communication que l'appelante s'est plainte pour la première fois de ces nuisances.

10. Dans la nuit du 10 au 11 avril 2021, la police serait intervenue dans le salon « [...]».

11. Par courrier du 20 mai 2021, le conseil des intimés a notamment mis en demeure l'appelante de procéder immédiatement à la réouverture des portes incendies, sous peine d'assumer seule toutes les éventuelles conséquences dommageables qui pourraient en résulter. Le nouveau bail à loyer conclu avec la société [...] du 29 octobre 2020 pour l'exploitation de l'établissement « [...] » , au rez-de-chaussée de la [...] a été annexé audit courrier.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente 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).

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

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée déposée le 25 octobre 2021 par l'appelante, soit dans les dix jours suivant la communication de la réponse (ATF 138 I 484 consid. 2, JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, JdT 2013 I 162 ; TF 1B_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1).

2. 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).

Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3 ; TF 5A_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1).

3.

3.1 L'appelante invoque une série de faits nouveaux, reposant sur des pièces soi-disant nouvelles, de même que des conclusions nouvelles, dont il convient d'examiner la recevabilité.

3.2

3.2.1 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 sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelante de démontrer que celles-ci 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 elle (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311).

On distingue à cet effet les vrais et les faux *novas*. Les vrais *novas* 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 *novas* 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 (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4).

3.2.2 En l'occurrence, si la pièce 26, intitulée « copie de la correspondance adressée par le conseil de l'appelante au conseil des intimés le 13 avril 2021 », est, sur le principe, recevable dès lors qu'elle a été établie après la procédure de première instance, les faits qui y sont indiqués et qui existaient déjà durant cette procédure sont irrecevables,

l'appelante n'ayant pas indiqué pour quel motif elle ne les avait pas allégués plus tôt. Les autres faits en résultant, notamment une intervention de police dans la nuit du 10 au 11 avril 2021, sont recevables ; on retiendra toutefois qu'ils ne sont pas établis du seul fait des déclarations du conseil de l'appelante ; la raison d'être de l'intervention de la police les 10/11 avril 2021 n'est en particulier pas établie. Quant à la pièce 27 - laquelle est une copie de la première annexe accompagnant la correspondance adressée par le conseil de l'appelante au conseil des intimés le 14 avril 2021, soit la synthèse des encaissements et dépenses pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020 concernant l'exploitation des appartements remis à bail dans l'immeuble sis [...]-, elle est irrecevable dans la mesure où elle porte sur une période antérieure à l'audience de première instance qui s'est tenue le 2 décembre 2020. Cette pièce aurait pu être établie avant et donc produite pour cette période lors de la procédure de première instance déjà. Les faits en résultant, à part les résultats de fin 2020, sont donc irrecevables. Au demeurant, on relèvera que les éléments recevables ne sont propres à établir, à l'instar de la pièce 21 produite en première instance, ni les pertes invoquées, ni le défaut, ni un rapport de causalité entre les deux.

La pièce 28, intitulée « copie de la seconde annexe accompagnant la correspondance adressée par le conseil de l'appelante au conseil des intimés le 14 avril 2021, soit une carte de visite de l'établissement « [...] » », est également irrecevable, l'appelante se contentant d'alléguer, sans l'établir, que cette carte de visite n'aurait été trouvée que début 2021. Rien ne permet toutefois de le retenir, alors qu'il appartenait à l'appelante d'établir la réalisation des conditions de l'art. 317 CPC. Au demeurant, la Cour de céans relève que si tel était réellement le cas, la découverte d'une telle carte en 2021 serait impropre à démontrer l'existence d'un défaut en 2019, ni même en 2021. Même si elle était recevable, elle serait donc sans pertinence ici. L'audition de l'administrateur président de l'appelante requise afin de démontrer la date à laquelle il aurait trouvé cette carte - outre le fait qu'elle ne saurait être probante à elle seule - est ainsi sans pertinence et doit être rejetée. Il en va de même pour les photographies produites sous pièces 29, 31 et 35,

lesquelles sont impropres à établir quoi que ce soit, ne serait-ce que le lieu des prises de vue s'agissant des photographies produites sous pièces 35 ou encore l'auteur des faits ainsi photographié. L'audition du représentant de l'appelante ne saurait à cet égard être ordonnée, faute de pouvoir apporter des éléments non seulement probants, mais en outre suffisants pour renverser les appréciations qui vont suivre.

Le courrier du conseil des intimés au conseil de l'appelante du 20 mai 2021, produit sous pièce 30, est nouveau et donc recevable, au sens de l'art. 317 CPC. Le bail à loyer auquel se réfère l'appelante a finalement été produit à l'appui de la réponse déposée le 13 octobre 2021 par les intimés. Largement postérieur au moment où l'appelante a invoqué l'existence d'un défaut (2019 contre octobre 2020), le contrat de bail est ainsi impropre à établir l'existence dudit défaut au moment de la consignation des loyers ou même après.

La pièce 32 est en lien avec une autre procédure ouverte après les délibérations de première instance, par requête des intimés du 25 mars 2021. Les pièces 33 et 34 ont trait à la résiliation du bail par l'appelante le 29 juin 2021. La pièce 37 établit que l'appelante a continué à consigner les loyers en 2021. Ces pièces et faits sont théoriquement recevables étant des *novas*. Ils n'apportent toutefois rien de pertinent pour l'issue du litige et l'appelante qui les allègue n'en tire rien de convaincant à l'appui des conclusions prises dans la présente procédure.

La pièce 35, soit un envoi du 2 août 2021 de l'appelante à son conseil, est un *novum* et est recevable. Cela dit, si un dénommé « [...] » s'est plaint de bruits et de dérangements à des dénommés « [...] et [...] », rien n'établit qu'il s'agisse d'une personne occupant l'un des appartements loués par l'appelante ou cette dernière. Les photographies, comme dit ci-dessus, sont irrecevables dès lors qu'aucun élément au dossier ne permet d'établir la date à laquelle elles ont été prises. Au demeurant, elles sont dépourvues de toute force probante. Ce raisonnement est également applicable s'agissant de la pièce 36, les envois de l'appelante ne prouvant

rien. Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas de compléter l'état de fait dans le sens requis.

3.3

3.3.1 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. La loi pose deux conditions cumulatives. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, *op. cit.*, nn. 10-12 ad art. 317 CPC).

3.3.2 En rapport avec les faits nouveaux qu'elle souhaite alléguer en procédure, l'appelante requiert de pouvoir introduire des conclusions nouvelles. La recevabilité de celles-ci peut toutefois souffrir de rester ouverte, au vu de ce qui suit.

4.

4.1 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 [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220]). 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 précité consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (a), une réduction proportionnelle du loyer (b), des dommages-intérêts (c) ou la prise en charge du procès contre un tiers (d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2).

4.2.2 Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) (TF 4A_411/2020 précité *op. cit.* ; TF 4A_395/2017 précité *op. cit.*).

La remise en état de la chose vise la suppression du défaut. Le bailleur doit soit effectuer les réparations – en cas de défaut matériel –, soit éliminer la source du défaut ou de la nuisance. Il peut demander des travaux d'entretien ou de réparation, mais pas des travaux de rénovation. Le locataire ne peut demander la remise en état que si elle apparaît possible : il ne peut pas exiger la remise en état lorsque le bailleur n'a aucune emprise sur le défaut ou lorsque le coût d'une remise en état serait disproportionné (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, nn. 11 et 12 ad art. 259b CO ; Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, nn. 2.1 à 2.3, pp. 306 et 307).

4.2.3 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 *op. cit.* ; 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 précité 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 *op. cit.*).

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 *op. cit.*).

4.2.4 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 ; Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 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 précité *op. cit.* ; 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 précité *op. cit.* ; 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, Droit du bail à loyer et à ferme, n. 15 ad art. 259e CO ; David Lachat, Le bail à loyer, *op. cit.*, n. 4.5, p. 264 ; Züst, *op. cit.*, p. 223 n. 381 ; TF 4A_32/2018 précité *op. cit.*).

4.2.5 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, 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. Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que

la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A_592/2020 du 12 octobre 2021 consid. 3.1). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux ou demeure dans le doute, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_592/2020 précité *op. cit.* ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

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).

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 (TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau ne se pose plus (TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; ATF 129 III 271 consid. 2b/aa in fine). Seul le moyen tiré d'une appréciation erronée – respectivement, devant le Tribunal fédéral, arbitraire – des preuves est alors recevable (ATF 127 III 519 précité *op. cit.* ; TF 4A_341/2019 du 15 mai 2020 consid. 3.2). Le droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC ne permet pas de remettre en question l'appréciation des preuves effectuée par le juge, ni de critiquer son appréciation quant à l'aptitude d'un moyen de preuve à démontrer un fait pertinent (TF 4A_76/2020 du 9 juin 2020 consid. 3.2 ; TF 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.3 ; TF 4A_76/2010 du 9 juin 2020 consid. 3.2).

4.2.6 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis, selon son intime conviction (TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve

autorisés (Schweizer, Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2^e éd., n. 19 ad art. 157 CPC).

L'appréciation des preuves est entachée d'arbitraire lorsque le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 3).

5. L'appelante revient sur les faits constatés par l'autorité précédente.

5.1

5.1.1 En vertu du devoir de motivation de l'appel (art. 311 al. 1 CPC), lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

5.1.2 Dès lors que l'appelante présente des faits dans son appel qui s'écartent de ceux constatés par l'autorité précédente sans exposer – conformément à son devoir de motivation – en quoi ces premiers faits seraient inexacts, cette partie de son mémoire d'appel est irrecevable.

5.2

5.2.1 L'appelante, qui souhaite la fermeture du passage entre les deux bâtiments, malgré les problèmes d'incendie que cela pose, reproche à l'autorité précédente de ne pas avoir admis comme prouvée l'existence de nuisances résultant du passage possible entre les deux parties du bâtiment. Elle invoque à ce titre que les usagers de la portion de l'immeuble sise à l'adresse du [...] affectée à la prostitution, transitant par la partie de l'immeuble de la rue du [...], engendreraient un va-et-vient de personnes qui importuneraient et feraient fuir sa clientèle. Elle précise que certains usagers squatteraient les espaces communs et causeraient diverses salissures. Elle allègue ainsi que l'usage de la chose louée serait restreint, ce qui constituerait un défaut qui lui causerait un dommage sous la forme d'une perte de chiffre d'affaires. Elle se plaint enfin de la force probante donnée par l'autorité précédente aux différents moyens de preuve figurant au dossier.

Quant aux intimés, ils indiquent que ce serait à juste titre que l'autorité précédente aurait retenu que l'appelante avait échoué à démontrer l'existence d'un défaut, ainsi que la nature exacte des nuisances subies, leur durée et leur intensité, de sorte qu'elle ne saurait prétendre à l'application des art. 259b à 259i CO. A ce titre, elle explique que l'existence d'éventuelles nuisances en lien avec le voisinage ne serait pas directement liée à l'ouverture et/ou au libre accès des portes d'incendie, lesquelles répondraient avant tout à un objectif de sécurité publique et devraient rester accessibles tout le temps. Ils relèvent également que les portes d'incendie seraient des parties communes de l'immeuble et ne feraient pas partie de la jouissance de la chose louée cédée à l'appelante, le contrat de bail portant expressément sur les studios situés [...], sans mentionner les parties communes. Enfin, les intimés soutiennent que, dans la mesure où les prétentions de l'appelante seraient infondées, les loyers consignés devraient être immédiatement et intégralement libérés en leur faveur.

L'autorité précédente a notamment retenu que, n'étant ni renseignée sur la fréquence d'utilisation du passage incriminé ni sur ses conséquences concrètes pour l'appelante ou ses clients, il n'était pas possible de retenir que l'usage de la chose louée avait été restreint de

manière suffisamment significative pour justifier l'octroi d'une réduction de loyer. Elle a en outre considéré que l'appelante avait également échoué à établir l'existence d'un préjudice, de sorte qu'aucun montant ne devait lui être alloué au titre de dommages-intérêts.

5.2.2 N'en déplaise à l'appelante, les seules déclarations de son administrateur président ou celles de son conseil, même répétées, ne sont pas suffisantes à établir l'existence de nuisances, encore moins leur importance et leur durée, étant rappelé que l'appelante demande une réduction de loyer de 50% dès le 1^{er} juillet 2016. L'appelante, qui supporte à cet égard le fardeau de la preuve, aurait dû apporter la preuve d'éléments permettant de retenir comme établies dites nuisances, leur importance et leur durée. Au demeurant, les pièces 8 à 10, auxquelles se réfère l'appelante dans son appel, qui ne sont accompagnées d'aucune pièce soutenant les déclarations qu'elles contiennent, n'ont aucune valeur probante. L'appelante confond ici l'avis des défauts et la preuve des défauts.

L'appelante appuie également ses dires sur les photographies produites sous pièces 22 à 25. Il ressort de celles-ci des éléments d'une entrée et de passages d'un immeuble, ainsi que des personnes entrant dans un immeuble. Elles ne permettent toutefois pas de retenir qu'il s'agirait de clients des salons de massage. Il est rappelé que l'appelante louait alors 23 appartements dans ledit immeuble, de sorte qu'on ne peut aucunement exclure qu'il s'agisse de ses propres clients. Il ne saurait à cet égard y avoir de présomption en faveur d'utilisateurs de salons de massage. On ignore en outre la date à laquelle ces différents clichés ont été pris. Il ne peut ainsi être retenu que quelques photographies prises de personnes entrant dans un immeuble prouveraient des immissions excessives dans le droit du locataire de profiter de l'immeuble selon l'usage convenu. Ces clichés ne permettent en effet pas de retenir un comportement bruyant ou dérangeant des personnes photographiées. Dans ces conditions, ces photographies sont également impropres à démontrer un passage ou un usage gênant de personnes utilisant d'autres lieux que ceux loués par l'appelante, de manière excessive et pour la durée visée par la consignation ou par la réduction de loyer demandée. On ne saurait dès lors suivre l'appelante

lorsqu'elle réclame, sur la base de tels éléments, que soit constaté que « les prostituées, les masseuses et leurs clients empruntent désormais aussi l'entrée située à la [...]». Cet élément n'est pas démontré, encore moins quant au moment où il aurait eu lieu et son intensité.

L'appelante invoque encore le témoignage de « [...]» (pièce 24). On peut se référer sur ce point à l'appréciation de l'autorité précédente, convaincante, figurant à la page 7 du jugement querellé, lorsqu'elle relève qu'il résulte essentiellement de l'échange non daté de messages entre les employés de l'appelante et la cliente prénommée [...] que celle-ci s'est plainte, à un moment que l'on ignore, d'avoir croisé des « gens bizarres » et d'avoir été - a priori à une seule occasion - abordée par quelqu'un après avoir constaté qu'il y avait un salon d'escorts. Le tribunal a dès lors indiqué qu'il ne saurait être question de déduire de cette plainte isolée que de tels événements se seraient produits à d'autres occasions. On ne sait ni si cette personne a réellement sous-loué un appartement à l'appelante, ni la date à laquelle elle aurait loué un tel logement. S'agissant de la pièce 21, censée démontrer le préjudice de l'appelante du fait du défaut, on suivra également l'appréciation de l'autorité précédente (page 8 du jugement entrepris), étant relevé au surplus que cette pièce - ni aucun autre élément du dossier d'ailleurs - n'établit un rapport de causalité entre les pertes financières évoquées et le défaut de la chose louée, non prouvé.

L'appelante se réfère encore au témoignage de J._____, directeur de la gérance. Ce témoin a attesté que l'appelante s'était souvent plainte des nuisances liées aux passages en lien avec l'activité de prostitution. Il a toutefois été vague sur la période à laquelle les plaintes de l'appelante ont été émises. Comme vu ci-dessus, la confirmation de telles plaintes n'établit pas la réalité des nuisances dénoncées ni, encore une fois, la durée et l'intensité de dites nuisances.

Au vu de ces éléments, il convient de retenir, à l'instar de l'autorité précédente et conformément à l'art. 8 CC, que l'appelante n'a pas établi les nuisances qu'elle invoque à l'appui d'un état prétendument défectueux des appartements loués, en particulier l'existence

d'inconvénients propres à diminuer dans une mesure non négligeable l'usage desdits appartements, pour une période ou une autre. Le grief d'appréciation inexacte des preuves et de constatation inexacte des faits est à cet égard infondé. On notera encore que si l'appelante invoque de nombreux faits nouveaux, ceux-ci, pour peu qu'ils eussent été considérés comme ayant été prouvés, n'établissent (toujours) pas l'existence des inconvénients dénoncés à la base du défaut invoqué.

5.2.3 A ce stade déjà, on constate qu'au vu des faits établis, l'autorité précédente a nié à juste titre l'existence d'un défaut de la chose. On notera à cet égard que l'appelante (et son administrateur président depuis sa constitution en 1990) connaissait les deux parties de l'immeuble pour les avoir chacune louées dès 1996. Elle savait ainsi parfaitement ce qui se passait dans la partie nord de l'immeuble, pour avoir elle-même favorisé l'activité de prostitution lorsqu'elle sous-louait les appartements sis au nord. Dans la mesure où il est établi qu'elle a loué tous les appartements de l'immeuble notamment entre 1996 et 2009, elle ne pouvait en outre ignorer que les portes internes entre les deux parties de l'immeuble, installées après 1995 mais bien avant qu'elle ne renouvelle en 2013 le contrat de bail ici objet de la procédure, étaient des portes de secours qui devaient comme telles rester ouvertes ou à tout le moins ouvrables. Leur nature ne fait effectivement aucun doute, au vu notamment de la photographie figurant sur la pièce 110 (étiquette « issue de secours » au-dessus de la porte). L'appelante a au demeurant admis qu'en 1995 la partie nord et la partie sud de l'immeuble litigieux ont été séparées au moyen de portes de sécurité destinées à l'évacuation en cas d'incendie et a allégué elle-même les avoir fermées (all. 25 demande et pièce 110), ce qui sous-entendait qu'avant son intervention ces portes étaient ouvertes et donc que les personnes voulant rejoindre la partie nord de l'immeuble par le sud pouvaient passer par l'entrée sise [...].

Dans ces circonstances, on ne peut admettre que l'appelante ait légitimement pu penser, notamment lors de la reconduction du bail à loyer en 2013 ou en 2019, que les deux parties seraient totalement et définitivement séparées, ni que les clients des appartements sis au nord -

qu'elle sous-louait elle-même auparavant – ne continueraient pas à passer par l'entrée du [...]. On ne saurait ainsi considérer, comme le soutient l'appelante, que l'usage convenu entre les parties aurait impliqué une séparation fixe des deux parties de l'immeuble et l'impossibilité de se rendre dans la partie nord en passant par l'entrée sud, de sorte que l'absence de séparation fixe entre les parties nord et sud constituerait un défaut. Au demeurant, comme exposé ci-dessus, faute d'avoir établi l'existence de nuisances non négligeables en résultant, on ne saurait voir cela comme un défaut de la chose louée.

En définitive, l'appelante n'ayant pas apporté la preuve d'un défaut de la chose louée, l'une des conditions posées par l'art. 259a CO pour fonder un droit à la remise en état de la chose, à une réduction proportionnelle du loyer, à des dommages-intérêts et à la consignation du loyer, fait défaut et les conclusions de l'appelante fondées sur de tels droits ne peuvent qu'être rejetées.

6.

6.1 Après avoir contesté les faits, l'appelante se plaint du refus de l'autorité précédente de procéder à une inspection locale ou de mettre en œuvre une expertise, griefs qu'il y a également lieu d'examiner.

Quant aux intimés, ceux-ci soutiennent que c'est à bon droit que l'autorité précédente n'aurait pas mis en œuvre une inspection locale, dans la mesure où l'appelante aurait pu requérir l'audition de certains de ses clients qui auraient subis ces éventuelles nuisances en qualité de témoins. Les intimés relèvent en outre que la décision de ne pas ordonner une expertise ne prêterait pas le flanc à la critique, dès lors que l'appelante n'aurait pas été en mesure de prouver son dommage sur la seule base des relevés établis par elle-même. Elle n'aurait ainsi produit aucun élément susceptible d'être soumis à l'expert pour déterminer le montant de son préjudice, ce d'autant que l'expertise n'aurait pas pour fonction de palier le défaut de moyens de preuve d'une partie.

L'autorité précédente a considéré, s'agissant de l'inspection locale, laquelle avait été requise par l'appelante en vue d'établir l'existence d'un passage entre les deux parties de l'immeuble, que celle-ci était inutile. En effet, elle a relevé que la seule possibilité pour les usagers de la partie nord de l'immeuble d'accéder à la partie sud de celui-ci n'était aucunement déterminante, en l'absence de preuve des répercussions concrètes de ce passage pour l'appelante et ses clients. Quant à la preuve par expertise requise, le tribunal a indiqué que sa mise en œuvre ne paraissait pas justifiée, dès lors qu'il était apparu que l'existence d'un défaut de la chose louée n'était pas démontrée.

6.2 En procédure civile, le droit d'être entendu trouve son expression à l'art. 53 al. 1 CPC, qui reprend la formulation générale de l'art. 29 al. 2 Cst ([Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101] ; ATF 142 III 48 consid. 4.1.1). Il trouve également sa consécration dans diverses autres dispositions du Code ; il en va ainsi du droit à la preuve (art. 152 CPC) (Halde, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019 [ci-après : CR-CPC], 2^e éd., n. 13 ad art. 53 CPC).

Conformément à l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. L'art. 152 CPC, qui garantit le droit – non absolu – à la preuve, fixe les conditions minimales auxquelles une partie a droit de faire administrer une preuve qu'elle propose, « toutes maximes confondues ». Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves,

est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 5A_877/2013 du 10 février 2014 consid. 4.1.3, RSPC 2014 p. 254 note Bohnet).

6.3 S'agissant tout d'abord du refus de l'autorité précédente de procéder à une inspection locale, celle-ci l'a dûment motivé en pages 20 et 21 du jugement querellé.

A l'encontre de ce refus, l'appelante invoque que cette preuve portait sur les all. 5, 14, 15 et 28 de sa demande du 24 février 2020. En l'espèce, l'ensemble des prétentions de l'appelante dépend de l'existence d'un prétendu défaut constitué par les nuisances provoquées par les usagers d'un salon de massage ou de prostitution, soi-disant sis dans l'immeuble au [...], lors de leur passage par l'entrée et à travers l'immeuble où se trouvent les appartements loués par l'appelante et lors de la sortie. Une inspection locale pourrait selon elle permettre de constater qu'il existe un passage entre les deux parties de l'immeuble. Ce fait est toutefois déjà prouvé autrement, de sorte qu'une inspection locale ne se justifie pas. Il en va de même de la situation de l'immeuble n° [...] au vu des plans produits au dossier. Pour le surplus, l'inspection locale ne serait pas de nature à établir en aucune manière une immission nuisible et plus que ponctuelle des usagers de la partie nord de l'immeuble dans la partie sud de celui-ci. Dans ces conditions, c'est à bon droit que l'autorité précédente a refusé l'inspection locale demandée. Comme relevé par celle-ci, il n'a pas été démontré que l'appelante avait réellement subi des nuisances reportées sur les personnes à qui elle sous-louait les appartements, dès lors qu'elle n'a pas apporté de témoignages (écrits ou oraux) établissant dites nuisances sur la période litigieuse.

L'appelante invoque encore le fait que le refus d'ordonner une inspection locale aurait impacté négativement la force probante des autres moyens de preuve qu'elle avait offerts à l'appui de ses écritures. Elle a donné pour exemple le fait que l'inspection locale aurait permis d'établir que c'est à tort que le jugement entrepris a retenu que les personnes photographiées auraient pu être ses propres clients, dès lors qu'un

déplacement sur place aurait démontré, au vu de la configuration des lieux, que les personnes photographiées entreraient – sans qu’aucun doute puisse subsister – dans le salon de massage et de prostitution. Cet argument ne saurait être retenu, dès lors que les personnes entrant par la porte sise [...] pouvaient tout aussi bien être les clients de l’appelante qui ne disposaient que de cette porte pour rentrer dans les 23 appartements loués par elle-même. L’inspection locale ne saurait rien amener sur ce point, encore moins démontrer *a posteriori* qu’une personne photographiée à un moment donné serait nécessairement un client d’un salon de massage et non un utilisateur de l’immeuble dans lequel il rentre. Enfin, il est rappelé que la seule possibilité pour les usagers de la partie nord de l’immeuble d’accéder à la partie sud de celui-ci n’est aucunement déterminante, en l’absence de preuve des répercussions concrètes de ce passage pour l’appelante et ses clients.

6.4 S’agissant du refus de mettre en œuvre une expertise afin de déterminer le dommage que l’appelante dit avoir subi, on relèvera que les éléments propres à retenir un défaut à une période ou à une autre n’ont pas été prouvés par l’appelante. En conséquence, il n’y a pas lieu d’établir le chiffre d’affaires réalisé par l’appelante pour la période litigieuse. On relèvera au surplus que l’indemnisation d’un préjudice exige la preuve non seulement d’un dommage et d’un défaut, mais également d’un rapport de causalité naturelle et adéquate entre ces deux derniers éléments. Or, un tel rapport, concernant un défaut qui n’a pas été établi, ne l’a pas été non plus. Cet élément rend encore totalement inutile la mise en œuvre de l’expertise requise, celle-ci n’étant clairement pas propre à établir un lien entre le défaut et le préjudice allégué. Le refus de l’autorité précédente, pour ces motifs déjà, ne prête pas le flanc à la critique, ce qui rend sans objet les arguments de l’appelante quant à la question de savoir si elle avait produit les pièces nécessaires à la mise en œuvre de l’expertise requise.

7.

7.1 En définitive, l’appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

7.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'618 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante devra en outre verser aux intimés de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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 2'618 fr. (deux mille six cent dix-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante A. _____ SA.
- IV.** L'appelante A. _____ SA doit verser aux intimés G. _____ et L. _____, créanciers solidaires, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** 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 Ismael Fetahi (pour l'appelante A. _____ SA),
- Me Robert Lei Ravello (pour les intimés G. _____ et L. _____),

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

- 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 :