

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 août 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Bannenber

Art. 259a al. 1 let. b et 259d CO ; 8 CC ; 157 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Q.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 2 février 2021 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**_____, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 2 février 2021, dont les considérants écrits ont été adressés le 26 février 2021 pour notification aux parties, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal, les premiers juges ou l'autorité précédente) a dit que les loyers consignés par Q._____ auprès de la [...] sur le compte n° [...] étaient immédiatement et intégralement libérés en faveur de R._____ (I), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (II) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III).

L'autorité précédente était appelée à statuer sur une action en réduction de loyer pour défaut de la chose louée et en validation de la consignation des loyers déposée par Q._____, locataire, contre R._____, bailleresse. Les premiers juges ont considéré que la locataire avait échoué à prouver l'existence de nuisances sonores dépassant les limites du tolérable liées à l'exploitation du restaurant-bar du [...]. Faute pour la locataire d'avoir établi l'existence d'un défaut diminuant la valeur de l'appartement loué à la bailleresse, il n'y avait pas matière à réduction de loyer. Partant, l'intégralité des loyers consignés par Q._____ devait être libérée en faveur de R._____.

B. Par acte du 16 avril 2021, Q._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel du jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens qu'il soit constaté que les loyers dus depuis le mois d'août 2020 ont été valablement consignés auprès de la [...] sous compte n° [...] et le demeureront jusqu'à élimination complète des défauts, que la bailleresse R._____ (ci-après : l'intimée) soit astreinte à remédier aux défauts allégués - non-respect par l'exploitant de l'établissement du [...] des horaires d'ouverture, des conditions des autorisations communales délivrées et du règlement communal occasionnant des nuisances sonores insupportables après 22 heures -, le cas échéant par l'envoi d'une mise en demeure puis, à défaut de suite,

d'une résiliation du bail commercial, dans un délai de trente jours dès jugement exécutoire, qu'une réduction de loyer à hauteur de 20 % du loyer mensuel soit accordée à l'appelante à compter du 23 mars 2014 et jusqu'à l'élimination complète des défauts, que les loyers consignés soient soit déconsignés en faveur de l'appelante à hauteur de la réduction de loyer précitée, soit que l'intimée soit le cas échéant condamnée à rembourser à l'appelante le trop-perçu de loyers excédant les loyers déconsignés dans la mesure précitée. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens de l'arrêt à intervenir.

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

1. Par contrat de bail du 31 août 2009, l'intimée, en qualité de bailleuse, représentée par la gérance [...] - la gérance actuelle étant S. _____ (ci-après : la gérance) -, a remis en location à l'appelante, en qualité de locataire, avec effet au 1^{er} septembre 2009, un appartement de deux pièces et demie situé au premier étage de l'immeuble sis rue D. _____, à [...], ainsi qu'une place de parc, pour un loyer mensuel total de 1'310 fr. (1'250 fr. pour l'appartement et 60 fr. pour la place de parc), acompte de charges par 160 fr. en sus.

Depuis le 1^{er} avril 2018, le loyer mensuel total s'élève à 1'222 fr., charges comprises.

2. L'immeuble susmentionné est composé d'un rez-de-chaussée inférieur où se trouve le restaurant-bar du [...] (ci-après également : l'établissement), d'un rez-de-chaussée supérieur comprenant deux locaux commerciaux ainsi qu'un appartement de deux pièces et demie, d'un premier étage comprenant un appartement de quatre pièces et demie ainsi que l'appartement loué par l'appelante, et enfin de combles abritant un appartement de cinq pièces et demie.

3. a) L'immeuble, situé au centre de [...], fait l'angle entre la rue D. _____ et le chemin [...]. Lorsque l'appelante y a emménagé, un établissement public était d'ores et déjà exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble.

b) L'établissement du [...], exploité par B. _____ depuis le mois d'avril 2010, s'étend sur toute la surface du rez-de-chaussée inférieur.

L'essentiel de cette surface - dont la façade, qui donne sur la rue D. _____, est garnie d'une porte d'entrée principale au centre, et de deux portes vitrées flanquées de fenêtres, situées, respectivement, à gauche et à droite de la porte d'entrée - est affecté à l'exploitation d'un restaurant.

Tout à gauche du rez-de-chaussée inférieur - lorsqu'on fait face au bâtiment depuis la rue D. _____ -, là où l'immeuble fait l'angle avec le chemin [...], une surface plus petite, située en retrait par rapport au plan de façade, est affectée à l'exploitation d'un bar.

c) Les fenêtres de l'appartement de l'appelante donnant sur la rue D. _____ se situent sur la droite de la façade de l'immeuble - lorsqu'on y fait face depuis la rue D. _____ -, soit à l'opposé de l'angle avec le chemin [...] et, partant, du bar.

4. a) Le restaurant est ouvert du lundi au samedi de 9 h 30 à 14 h 30 et de 17 h 30 à 22 h 00. Il est fermé le dimanche. Le bar est ouvert du jeudi au samedi, de 23 h 00 à 02 h 00. Aux termes de l'autorisation de prolongation d'ouverture délivrée le 6 août 2013 par la Municipalité de [...], seul l'accès au bar est autorisé entre 22 h 00 et 02 h 00. L'autorisation précise en outre qu'à l'extérieur, les nuisances doivent cesser dès 22 h 00, les discussions tardives et bruyantes n'étant pas tolérées.

b) L'espace ménagé devant l'entrée du bar par le retrait de façade (cf. *supra* ch. 3b) est aménagé en terrasse couverte, donnant sur la rue D._____. Cette terrasse, garnie de deux tables et d'une dizaine de chaises, sert de fumoir pour les clients du bar jusqu'à sa fermeture, à 02 h 00. En hiver, cette terrasse est fermée au moyen de panneaux de plexiglas, un accès, couvert par un rideau, étant toutefois ménagé au niveau de la rue D._____ pour le passage des clients. Durant la belle saison, une seconde terrasse est installée sur le côté du bâtiment bordant le chemin [...] pour les clients du restaurant. A la fermeture de celui-ci, l'accès à cette seconde terrasse est bloqué par la pose d'une chaîne.

5. **a)** Le 14 mars 2014, la gérance a tenu séance en présence du tenancier du [...] et de l'appelante, en lien avec les nuisances sonores prétendument causées par l'exploitation de l'établissement. Par courrier du 18 mars 2014, la gérance, revenant sur cette séance, a invité les intéressés à faire un effort, l'un en invitant la clientèle à respecter le voisinage en faisant moins de bruit à la sortie de l'établissement ou lors de sorties pour fumer après 22 h 00, l'autre en faisant preuve de plus de tolérance, notamment aux bruits de cuisine lors du « coup de feu » du service.

b) Par courrier à la gérance du 23 mars 2014, l'appelante a fait état, entre autres, d'éclats de voix et de rires sonores émanant de l'établissement, dès 22 h 00 en particulier et jusqu'à la fermeture du bar, indiquant que tout excès serait à l'avenir dénoncé à la police.

A la suite de ce courrier, la gérance a proposé à l'appelante de louer un autre appartement pouvant correspondre à ses attentes, situé à [...], dans un endroit plus calme. Par courrier du 12 avril 2014, l'appelante a en substance refusé cette proposition.

c) Le 22 décembre 2014, l'appelante a écrit à Z._____, représentant la gérance, en se plaignant notamment de ce que des travaux bruyants avaient été effectués dans l'établissement le dimanche 26 octobre 2014 au matin, et en le priant de rappeler l'exploitant de

l'établissement à son obligation de se conformer à l'art. 10 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs concernant la vie dans l'immeuble.

Le 23 décembre 2014, la gérance a envoyé à l'appelante un courrier dont il ressort ce qui suit :

« [...] Lors de la visite de l'immeuble [...], Z. _____ s'est effectivement permis de stationner « quelques minutes » son véhicule sur votre place de parc. Lors de votre arrivée et contrairement à vos dires, ce dernier s'est excusé et a déplacé immédiatement sa voiture.

Nous vous remercions à l'avenir d'avoir une attitude polie et de modérer vos paroles envers le gérant ainsi que les autres locataires de l'immeuble. En effet, votre comportement ne permet pas de calmer mais d'envenimer la situation.

Nous nous permettons également de vous rappeler l'article 10 des règles et usages locatifs du canton de Vaud qui stipule que le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit.

En ce qui concerne votre courrier du 22 décembre 2014, nous vous informons que nous n'allons pas entrer en matière concernant votre demande. En effet, votre attitude agressive vous avait déjà été reprochée lors de l'entretien que vous avez eu en date 18 mars 2014, en présence de Messieurs Z. _____ et B. _____. Nous vous avons demandé de faire un effort et constatons que notre discussion n'a pas été constructive et que vous continuez à nous faire part de vos mécontentements. [...] ».

d) Les 27 décembre 2016 et 3 janvier 2017, l'appelante s'est plainte auprès de la gérance de ce que des travaux bruyants avaient été effectués à l'intérieur de l'établissement le dimanche 25 décembre 2016 durant l'après-midi et le lundi 2 janvier 2017 dès la fin de la matinée. Elle signalait en outre avoir fait appel à la police.

Par lettre du 16 janvier 2017, la gérance a envoyé à l'appelante un courrier dont il ressort ce qui suit :

« [...] Par la présente, nous accusons réception de votre correspondance du 27 décembre 2016, reçue le 3 janvier 2017 relative aux problèmes de voisinage rencontrés avec le café-restaurant situé au rez-de-chaussée lors des fêtes de fin d'année.

Après renseignements pris auprès de B. _____, gérant du restaurant, il s'avère que les reproches faits à ce dernier sont inappropriés et exagérés. En effet, B. _____ et ses collaborateurs ont essayé de vous expliquer et de discuter avec vous à plusieurs reprises mais sans succès. En effet, au vu

de votre comportement agressif envers ces derniers, ils n'ont malheureusement pas pu s'exprimer. Pour information, les rénovations qui ont été entreprises étaient nécessaires, ceci afin d'apporter un nouveau visage à cet établissement.

Dès lors, nous vous demandons de bien vouloir cesser de vous comporter ainsi avec B. _____ et ses collaborateurs et de vous informer auprès de notre gérance avant de nous adresser vos courriers. [...] ».

Par courrier du 18 janvier 2017 adressé à la gérance, l'appelante a notamment rappelé avoir fait appel à la police. Par envois des 20 et 27 février 2017, elle est revenue sur les faits rapportés dans ses courriers des 27 décembre 2016 et 3 janvier 2017.

e) Par courrier du 14 mai 2020, l'appelante a signalé à la gérance qu'elle avait été dérangée par des nuisances sonores insupportables au-delà de la fermeture de l'établissement et jusqu'à une heure tardive. Aux termes de ce courrier, les nuisances auraient été générées par un groupe de jeunes occupant la terrasse du bar ; par ailleurs, de telles nuisances auraient donné lieu à l'intervention de la police durant les nuits des 6 au 7 mars 2020, ainsi que du 13 au 14 mars 2020.

Par correspondance du 25 mai 2021, la gérance a indiqué qu'elle allait demander au tenancier de ne plus tolérer de tels agissements et de fermer l'accès à la terrasse.

f) Par envoi du 1^{er} juin 2020, l'appelante a fait état d'une récurrence la nuit du samedi 30 au 31 mai 2020 et a sollicité de la gérance qu'elle obtienne la fermeture de la terrasse et le rangement du mobilier la garnissant à minuit au plus tard, à défaut de quoi elle consignerait son loyer.

Le 15 juin 2020, la gérance a répondu être intervenue auprès de l'exploitant afin que la terrasse soit fermée à 22 h 30 au plus tard.

g) Par courrier du 15 juillet 2020 adressé à l'Association Police Lavaux (APOL), l'appelante s'est en substance plainte de « nuisances sonores à répétition » émanant de la terrasse du Lion d'Or. Par envoi du

16 juillet 2020, le Commandant de l'APOL a indiqué à l'appelante avoir pris note de la problématique dénoncée et a conseillé à l'intéressée de contacter la police en cas de besoin.

h) Le 20 juillet 2020, l'appelante s'est adressée à la gérance en indiquant que la terrasse n'était pas fermée dès 22 h 30 et qu'elle avait subi des nuisances sonores au-delà de minuit les nuits des 17 au 18, 20 au 21 et 26 au 27 juin 2020, ainsi que durant la nuit du 13 au 14 juillet 2020, la police étant intervenue à cette dernière occasion.

Par courrier du 22 juillet 2020, la gérance a indiqué à l'appelante qu'elle interviendrait à nouveau auprès de B. _____ afin que la terrasse soit fermée à 22 h 30 au plus tard.

i) Le 27 juillet 2020, l'appelante s'est plainte auprès de la gérance du vacarme provoqué par seize jeunes consommateurs sur la terrasse de l'établissement durant la soirée du 25 au 26 juillet 2020.

j) Par courrier du 21 août 2020, la gérance a indiqué à l'appelante que l'exploitant du restaurant lui avait confirmé qu'il bloquait l'accès à la terrasse du restaurant dès 22 h 30 et que les nuisances qu'elle percevait pouvaient être le fait de personnes « externes du bâtiment », auquel cas il lui incombait de contacter la police.

k) Par envoi du 21 septembre 2020, l'appelante s'est à nouveau plainte auprès de la gérance de nuisances bruyantes durant les soirées des 17 et 28 août 2020, ainsi que durant celle du 5 septembre 2020. Elle a en outre contesté, photographies à l'appui, le fait que l'accès à la terrasse du bar soit bloqué dès 22 h 30.

l) Par courrier du 10 novembre 2020, la gérance a informé B. _____ que des locataires de l'immeuble avaient formulé des plaintes concernant des nuisances sonores émanant de la terrasse de l'établissement et a invité le susnommé à fermer l'accès à ladite terrasse

au moyen d'une chaîne, ainsi qu'à ranger les meubles la garnissant, ce dès 22 h 30.

Par correspondance du 17 novembre 2020, B._____ a informé la gérance que la terrasse destinée aux clients du restaurant venait d'être démontée. S'agissant de la terrasse du bar, il a indiqué qu'elle servait de fumoir aux clients et qu'il n'entendait pas en bloquer l'accès, faisant valoir qu'une telle mesure ferait fuir la clientèle du bar et qu'un panneau invitait les clients à ne pas faire de bruit sur la terrasse dès 22 h 00.

6. a) Invitée par l'autorité précédente à produire toute pièce ayant trait à la question des nuisances sonores dénoncées par l'appelante, la Police cantonale du commerce a informé le tribunal de ce qu'aucune plainte, avertissement ou sanction relatifs à cette problématique ne concernaient le [...].

b) En cours d'instance, la Police cantonale a produit toutes les mains courantes et extraits du journal des opérations concernant les appels et interventions nocturnes à la rue D._____, à [...], en relation avec des nuisances aux abords de l'établissement du [...].

Ces pièces font état de dix-neuf signalements effectués par l'appelante entre le 23 septembre 2012 et le 6 septembre 2020. Dix-sept de ces signalements ont été donnés entre 00 h 00 et 04 h 00. L'appelante s'est ainsi plainte de la présence de personnes bruyantes sur ou vers la terrasse du bar après minuit (le 1^{er} décembre 2012, ainsi que les 7 et 14 mars, 14 et 31 mai, 14 et 26 juillet, et 6 septembre 2020), de nuisances sonores émanant de l'établissement à une heure tardive (les 23 septembre et 24 novembre 2012, ainsi que les 11 décembre 2014 et 6 décembre 2019), de nuisances sonores à la sortie de l'établissement après minuit (le 1^{er} mars 2014), de bruit devant et dans l'établissement à une heure tardive (le 25 avril 2015), de bruits de rangement et de nettoyage (les samedis 13 décembre 2014 et 24 janvier 2015, ainsi que le dimanche 3 mai 2015), et enfin de bruits de travaux effectués en journée

dans l'établissement (les 25 décembre 2016 et 2 janvier 2017). Les autorités ont donné suite aux signalements précités en contactant l'exploitant du [...] et/ou en se rendant sur place.

La police s'est en particulier rendue sur les lieux le 1^{er} mars 2014 vers 04 h 00 ; après avoir contacté le tenancier téléphoniquement - lequel avait alors indiqué aux autorités que personne ne se trouvait à l'extérieur de son établissement -, la police s'est rendue sur place et a constaté la présence d'une quinzaine de clients sur la terrasse du bar, fumant et discutant « normalement ». Aucune nuisance n'a été constatée par les forces de l'ordre. Les agents de police ont toutefois demandé aux personnes présentes d'éviter de rester sur la terrasse pour discuter et de quitter les lieux au plus vite, par égard pour le voisinage. Par ailleurs, le 25 avril 2015 à 01 h 35, la police a contacté le tenancier en lui demandant de faire cesser les nuisances rapportées par l'appelante et en lui signifiant un avertissement. B. _____ a en outre admis auprès de la police, lorsque celle-ci l'a contacté le dimanche 3 mai 2015 en lien avec les nettoyages bruyants dénoncés par l'appelante, avoir procédé au nettoyage de son établissement le jour en question. En lien avec les travaux bruyants signalés les 25 décembre 2016 et 2 janvier 2017 par l'appelante, le tenancier s'est vu signifier un avertissement par la police. Enfin, la dénonciation du 14 mai 2020 a donné lieu à un constat de trouble à la tranquillité publique par la police. Il ressort des pièces produites par la Police cantonale que les nuisances avaient été causées par un groupe de cinq individus alcoolisés se comportant bruyamment au Parc [...], la situation ayant été dénoncée par plusieurs riverains ; l'extrait du journal des opérations consacré à cet événement ne faisant aucune mention d'un lien avéré avec l'établissement du [...].

Pour le reste, les forces de l'ordre n'ont pas constaté l'existence des nuisances dénoncées par l'appelante, lesquelles sont demeurées sans suite. S'agissant en particulier du bruit émanant prétendument de la terrasse du bar, la police n'y a trouvé personne lors de la plupart de ses interventions sur place, l'établissement étant, dans la majorité des cas, fermé ; les rares fois où la terrasse était effectivement

fréquentée, il était moins de 02 h 00 et les personnes présentes discutaient normalement, sans causer de bruit excessif.

7. a) Invoquant des nuisances sonores nocturnes émanant du [...], l'appelante a consigné ses loyers, à hauteur de 1'222 fr. par mois, à compter du mois d'août 2020.

b) Le 21 août 2020, l'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyers d'une requête de conciliation dirigée contre l'intimée.

c) Par acte du 9 novembre 2020, l'appelante, au bénéfice d'une autorisation de procéder datée du 8 octobre 2020, a saisi l'autorité précédente d'une demande en paiement dirigée contre l'intimée en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que les loyers, valablement consignés depuis le mois d'août 2020, le demeuraient jusqu'à élimination complète du défaut, à ce que l'intimée soit astreinte à remédier aux défauts existants (non-respect par le gérant de l'établissement des horaires d'ouverture et des conditions posées par les autorisations communales délivrées, ainsi que du règlement communal, occasionnant des nuisances sonores insupportables après 22 h 00), à ce qu'une réduction de loyer de 20 % lui soit accordée dès le 23 mars 2014 et jusqu'à élimination complète des défauts, à ce que les loyers consignés soient déconsignés en sa faveur à hauteur du montant de la réduction de loyer accordée, et à ce que l'intimée soit, le cas échéant, condamnée à lui verser le trop-perçu de loyer excédant les loyers déconsignés.

c) Au pied de ses déterminations du 12 janvier 2021, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les conclusions de l'appelante soient rejetées et à ce que l'entier des loyers consignés soient immédiatement libérés en sa faveur.

d) Les parties et le témoin B. _____ ont été entendus lors de l'audience de jugement du 2 février 2021.

Lors de son audition, le témoin a distingué la terrasse destinée aux clients du restaurant, installée en été uniquement de long de la façade de l'immeuble bordant le chemin [...], de la terrasse située devant l'entrée du bar donnant sur la rue D._____, qu'il appelle « le fumoir ». Le témoin a indiqué qu'il ne bloquait pas l'accès au « fumoir » à la fermeture du bar, mais qu'il pliait les deux tables et empilait les chaises s'y trouvant. Seul l'accès à la terrasse estivale destinée aux clients du restaurant était bloquée, lorsqu'elle était installée durant l'été, par une chaîne à la fermeture. Le témoin a indiqué que l'appelante était l'unique locataire de l'immeuble à se plaindre de nuisances sonores émanant de son établissement et qu'il ne rencontrait aucun problème avec les autorités communales ou la police. Il a en outre admis avoir utilisé une perceuse pour installer des rideaux le 25 décembre 2016, de même qu'il a concédé que, lorsqu'il ne partait pas en vacances entre Noël et Nouvel an, il se rendait tous les jours dans son établissement et qu'il lui était alors arrivé d'y effectuer des travaux de réparation et de rénovation.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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 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 est supérieure à 10'000 fr., devant l'autorité compétente pour en connaître, l'appel, écrit et motivé (cf. art. 311 al. 1 *in initio* CPC), est recevable.

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).

3.

3.1 Dans une première partie intitulée « De la situation générale », l'appelante propose un résumé des faits, dont il ressort en substance que les nuisances générées par l'exploitation du [...] seraient allées en augmentant dès la reprise de l'établissement par B._____, au printemps 2010.

Dans la seconde partie de son mémoire, l'appelante se plaint notamment d'une constatation incomplète des faits par le tribunal. Elle relève que le jugement est muet sur l'absence de volonté de B._____ d'empêcher l'accès à la terrasse du bar et de retirer le mobilier la garnissant dès 22 h 00. L'appelante relève en outre que, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, elle ne serait pas la seule locataire à s'être plainte de nuisances émanant de l'établissement du [...], ce qui ressortirait notamment du courrier adressé le 10 novembre 2020 au

susnommé par la gérance. L'appelante fait enfin valoir diverses précisions en lien avec les interventions de la police sur les lieux, s'agissant notamment des heures auxquelles elle a sollicité les services des autorités, de ce que celles-ci ont constaté sur place et des suites données aux interventions.

3.2 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. D'après la jurisprudence, ce devoir de motivation implique que l'appelant doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée, de même qu'il doit développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'il attaque dans la décision dont est appel, ainsi que les moyens de preuve auxquels il se réfère (ATF 138 III 374, loc. cit. ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020). L'appelant ne peut pas se borner simplement à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374, loc. cit. ; TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les références citées ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, Sj 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, *in* Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013 p. 29).

Il résulte de ce qui précède que, 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 pas à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait présenté en deuxième instance avec

celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2).

3.3 La première partie du mémoire d'appel s'apparente à une simple présentation par l'appelante de sa version des faits et ne comporte aucune contestation de l'état de fait retenu par le tribunal. L'appelante ne reprend pas, comme l'exige la jurisprudence, la démarche des premiers juges et ne se livre à aucune critique de leur raisonnement, de sorte que l'autorité de céans ne peut saisir sans effort ni les éventuels moyens soulevés ni l'argumentation hypothétiquement développée à leur appui. Dès lors qu'il n'appartient pas à l'autorité d'appel d'éplucher le dossier pour y trouver les éléments permettant de saisir les griefs invoqués, cette partie du mémoire se révèle irrecevable, faute de motivation.

Pour le reste, il ressort effectivement du courrier adressé le 17 novembre 2020 par B. _____ à la gérance que celui-ci n'entend pas bloquer l'accès à la terrasse du bar après 22 h 00 ; aux débats, il a confirmé qu'il ne fermait pas cette terrasse. L'état de fait a été complété dans ce sens. Par ailleurs, les précisions relatives aux dénonciations faites à la police et aux interventions de celle-ci, de même que le contenu du rapport d'intervention du 14 mai 2020 et du courrier du 10 novembre 2020, ont été insérées dans l'état de fait dans la mesure utile.

4.

4.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu qu'elle avait échoué à établir l'existence d'un défaut diminuant la valeur de l'appartement qu'elle loue à l'intimée. De l'avis de l'appelante, l'existence d'un tel défaut, matérialisé par des nuisances sonores émanant de l'établissement du [...], serait largement documentée et prouvée. Il serait ainsi établi que B. _____ ne se conforme ni à l'autorisation délivrée le 6 août 2013 par la municipalité ni au règlement de police de la commune de [...] (en particulier à son art. 63, selon lequel il est interdit de troubler la

tranquillité et le repos des habitants de 22 h 00 à 07 h 00), vu son refus de condamner l'accès à la terrasse du bar après 22 h 00. Le rangement de cette terrasse dès l'heure précitée permettrait pourtant d'éliminer les nuisances liées aux conversations tardives et bruyantes non seulement des clients, mais aussi des noctambules de passage qui y demeureraient jusqu'au petit matin. Il serait de même établi que le susnommé aurait effectué, en violation de l'art. 64 du règlement précité, des nettoyages un dimanche et des travaux lors de jours fériés, soit des jours de repos public au sens de l'art. 36 dudit règlement, le tenancier s'étant vu signifier des avertissements par la police.

L'appelante relève en outre que ses appels à la police, régulièrement effectués à une heure avancée de la nuit, n'avaient pas un caractère chicanier. La police aurait du reste constaté lors de ses interventions, et ce à plusieurs reprises, que des personnes étaient présentes sur la terrasse du bar après 22 h 00, parfois jusqu'à 04 h 00. Le fait que les autorités n'aient pas constaté de nuisances sonores excessives lors de leurs interventions ne serait pas déterminant en soi, l'appelante soulignant que les agents seraient souvent arrivés sur place longtemps après ses appels ; l'intervention de la police aurait au demeurant un effet dissuasif. Il serait en définitive notoire que des personnes présentes, après 22 h 00, sur la terrasse d'un bar entretiennent des conversations susceptibles de troubler la quiétude nocturne à laquelle tout riverain a droit. Enfin, plusieurs locataires de l'immeuble se seraient plaints du bruit émanant du [...], singulièrement de la terrasse du bar.

De l'avis de l'appelante, l'ensemble des éléments précités suffirait à prouver l'existence des nuisances dont elle se plaint, propres à perturber le sommeil des locataires de l'immeuble. Le défaut de l'appartement loué par l'appelante serait ainsi établi, justifiant une réduction de 20 % du loyer.

4.2

4.2.1 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 du 9 février 2021 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 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées).

4.2.2 S'agissant plus précisément du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou

moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée ; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise ; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives. La notion de seuil de tolérance implique évidemment qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter - et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu -, il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants (sur le tout : TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 2.2 ; TF 4C.36812004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées).

4.2.3

4.2.3.1 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, déjà cité, 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 (ATF 128 III 22 consid. 2d ; TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3). 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 (ATF 129 III 271 consid. 2b/aa *in fine* ; TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1). Seul le moyen

tiré d'une appréciation erronée - respectivement, devant le Tribunal fédéral, arbitraire - des preuves est alors recevable (ATF 127 III 519, loc. cit. ; TF 4A_341/2019 du 15 mai 2020 consid. 3.2).

4.2.3.2 Aux termes de 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 (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés, énoncés à l'art. 168 CPC (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). La doctrine admet cependant que certaines preuves soient considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autres ; ainsi, l'expertise judiciaire ou un titre ont-t-ils en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (Brönnimann, *in* Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berne 2012, n. 17 ad art. 157 CPC ; Guyan, *in* Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 3^e éd., Bâle 2017, n. 6a ad art. 157 CPC).

4.3

4.3.1 Les premiers juges ont retenu que les échanges de courriers intervenus entre l'appelante et la gérance démontraient que celle-là s'était plainte de nuisances sonores émanant du [...] prétendument survenues en 2014, puis durant les fêtes de la fin de l'année 2016, et enfin depuis le mois de mars 2020. Ces plaintes, de même que les dénonciations faites par l'appelante à la police, ne suffisaient toutefois pas à établir la réalité des nuisances dénoncées. Les pièces produites par la Police cantonale ne permettaient pas non plus de retenir l'existence du défaut invoqué par l'appelante dès lors que, tout comme les doléances précitées, elles ne constituaient que le reflet du ressenti de l'intéressée. En définitive, l'appelante avait échoué à démontrer l'existence de nuisances sonores dépassant les limites du tolérable liées à l'exploitation du [...], de sorte que ses conclusions ne pouvaient qu'être rejetées.

4.3.2 L'appelante, qui ne conteste pas que la charge de la preuve du défaut lui incombe, considère que les premiers juges ont erré dans leur appréciation des preuves au dossier. Les critiques développées par l'appelante à cet égard sont toutefois inconsistantes pour les motifs qui suivent.

Il n'est premièrement pas établi que B._____ ne se soit pas conformé aux réquisits de l'autorisation municipale de prolongation d'ouverture ou qu'il ait violé le règlement communal ; le simple fait que les clients du bar soient autorisés à fumer sur la terrasse après 22 h 00 ne suffit pas à retenir que ceux-ci troublent, ce faisant, la tranquillité et le repos du voisinage. Il ne ressort de même aucunement du dossier que des personnes de passage s'installent effectivement et fréquemment sur ladite terrasse jusqu'au petit matin en discutant bruyamment. L'instruction a au contraire permis de d'établir que les personnes – lorsqu'il y en avait – qui se trouvaient sur la terrasse lors des interventions de la police ne causaient aucun trouble et discutaient « normalement », selon les termes des autorités. Par ailleurs, la présence de personnes sur la terrasse après la fermeture du bar n'a été constatée qu'à une seule reprise par la police, le 1^{er} mars 2014 ; là encore, les intéressés – soit des clients de l'établissement, d'après les pièces produites par la police – conversaient de façon normale, sans causer de nuisances.

Certes, le fait que des clients du bar se trouvent encore sur la terrasse à 04 h 00 n'est pas tolérable ; de même, deux avertissements ont été signifiés au tenancier du [...] par la police et il est établi que des travaux et des nettoyages ont été effectués dans l'établissement un dimanche ainsi qu'à l'occasion de deux jours fériés, ce qui n'est pas autorisé. Il s'agit toutefois d'événements isolés remontant à cinq ans pour le plus récent d'entre eux, qui ne sauraient constituer à eux seuls un défaut de la chose louée au sens rappelé ci-dessus. Le reste des appels effectués par l'appelante aux services de police – aux motifs divers et étalés sur huit ans – est demeuré sans suite.

S'il est vrai que l'absence de constat de bruit excessif par les autorités lors de leurs interventions ne constitue pas une preuve absolue de l'inexistence des nuisances sonores décrites par l'appelante, il n'en est pas moins exclu de retenir, comme le souhaite l'intéressée, que les discussions menées par les clients d'un bar sont notoirement propres à perturber le sommeil des riverains, ce d'autant plus qu'il n'est pas établi que d'autres habitants de la commune se soient plaints des mêmes nuisances que l'appelante ; seul le courrier adressé le 10 novembre 2020 par la gérance à B._____ se réfère des plaintes émanant de plusieurs locataires de l'immeuble ; on ne sait toutefois rien de l'identité des locataires en question, ni des motifs de leurs doléances.

L'appelante, à qui il incombait d'établir l'existence du défaut allégué, aurait pu requérir l'audition des autres habitants de l'immeuble en qualité de témoins. Elle n'en a rien fait, alors que ceux-ci auraient pu fournir des informations s'agissant des nuisances dénoncées par l'appelante. Celle-ci aurait de même pu requérir qu'une expertise judiciaire soit diligentée afin qu'il soit procédé, sur une période plus ou moins longue, à la mesure du bruit perçu depuis son appartement dès 22 h 00. Là encore, elle y a renoncé.

En définitive, outre les doléances présentées par l'appelante auprès de la gérance et de la police, on ne dispose d'aucun élément au dossier permettant de retenir l'existence d'un défaut de la chose louée. A défaut de tout élément de preuve venant asseoir la thèse de l'appelante, l'appréciation des preuves du tribunal ne peut qu'être confirmée. Le grief se révèle infondé, entraînant le rejet de l'appel.

5. Au vu de ce qui précède, 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 770 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 sur l'appel.

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 770 fr. (sept cent septante francs), sont mis à la charge de l'appelante Q._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 25 août 2021, est notifié en expédition complète à :

- Me Lionel Ducret (pour Q._____),
- M. Jacques Lauber, aab (pour R._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est 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 :