

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 24 octobre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Hack et Kaltenrieder, juges  
Greffier : M. Hersch

\* \* \* \* \*

**Art. 256 al. 1, 259a al. 1 let. b, 259d et 259g CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**\_\_\_\_\_, à Schlieren (ZH), défenderesse, contre le jugement rendu le 19 juin 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**\_\_\_\_\_ et **Y.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 19 juin 2017, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 16 janvier 2018, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail notifiée par V. \_\_\_\_\_ à D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ le 21 novembre 2016 avec effet au 31 décembre 2016, relative au local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...] à [...], était inefficace (I), a dit que V. \_\_\_\_\_ devait remettre en état, dans un délai de trente jours dès jugement définitif, le système de ventilation du local commercial afin d'obtenir un débit d'air de 432 m<sup>3</sup>/h au minimum (II), D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ étant autorisées, en cas d'inexécution de ces travaux dans le délai imparti, à mandater l'entreprise de leur choix pour les exécuter aux frais de V. \_\_\_\_\_ (III), a dit que le loyer mensuel net du local commercial était réduit de 20% du 1<sup>er</sup> février 2015 jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état et de 100% pendant la fermeture du local nécessitée par les travaux (IV), a libéré les loyers consignés par D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ auprès de la [...] à concurrence de 14'392 fr. en faveur de ces dernières et à concurrence du solde en faveur de V. \_\_\_\_\_ (V), a déclaré irrecevable la conclusion g<sup>bis</sup> prise par D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ lors de l'audience du 22 mai 2017 (VI), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'800 fr., par 1'600 fr. à la charge de D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, et par 3'200 fr. à la charge de V. \_\_\_\_\_, cette dernière devant verser à D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ les sommes de 3'200 fr. à titre de remboursement d'avances de frais et de 2'100 fr. à titre de dépens (VII à IX), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

Les premiers juges étaient amenés à statuer sur une action intentée par les locataires D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ contre la bailleuse V. \_\_\_\_\_ tendant à l'annulation de la résiliation de leur bail, à la remise en état du système de ventilation de leur local commercial, à la réduction du loyer jusqu'à et pendant l'exécution des travaux précités et au versement de dommages-intérêts.

En droit, les premiers juges ont d'abord relevé que la conclusion nouvelle g<sup>bis</sup> prise par les locataires lors de l'audience du 22 mai 2017 et tendant au paiement d'un montant de 100'000 fr. par la bailleresse relevait de la procédure ordinaire, alors que les conclusions figurant dans leur demande du 13 janvier 2017 étaient soumises à la procédure simplifiée, de sorte que cette conclusion nouvelle était irrecevable. Ils ont ensuite considéré que les loyers avaient été valablement consignés par les locataires, malgré l'absence de menace de consignation signifiée préalablement. Le congé fondé sur l'art. 257d al. 2 CO était par conséquent inefficace. S'agissant de la ventilation, le débit d'air mesuré dans les locaux, de 215 m<sup>3</sup>/h, était bien inférieur à la puissance promise de 350 m<sup>3</sup>/h, mais également à celle de 432 m<sup>3</sup>/h sur laquelle les locataires pouvaient légitimement compter au vu de l'usage convenu. Les premiers juges ont dès lors retenu que la chose louée était affectée d'un défaut initial de moyenne importance. Selon le contrat de bail, il incombait à la bailleresse de remettre en état, à ses frais, la ventilation défectueuse. Par ailleurs, le défaut constitué par la défectuosité de l'installation de ventilation justifiait en équité une réduction de loyer de 20% jusqu'à complète exécution des travaux de remise en état et de 100% durant la fermeture des locaux nécessitée par lesdits travaux. A cet égard, les loyers consignés pouvaient être déconsignés en faveur des locataires dans cette première proportion. Enfin, les demanderesses avaient échoué à prouver l'ampleur d'une éventuelle perte de chiffre d'affaires liée au défaut affectant les locaux loués, de sorte que leur conclusion correspondante en allocation de dommages-intérêts devait être rejetée.

**B.** Par acte du 16 février 2018, V. \_\_\_\_\_ a formé appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit donné acte à D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ que V. \_\_\_\_\_ modifiera, dans un délai de 120 jours, le système de ventilation du local commercial afin d'obtenir un débit d'air de 340 m<sup>3</sup>/h et que les conclusions de la demande du 13 janvier 2017 ainsi que les conclusions complémentaires du 18 avril 2017 soient rejetées.

Dans leur réponse du 26 avril 2018, D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Une audience a été tenue le 11 juin 2018, au cours de laquelle la conciliation n'a pas abouti.

**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 du 1<sup>er</sup> décembre 2014, la bailleuse V. \_\_\_\_\_ a remis à bail aux locataires D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> février 2015 un local commercial d'environ 110 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...] à [...], destiné à la danse et au bien-être. Le loyer mensuel a été fixé à 2'570 fr., plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 270 fr. et 64 fr. de frais de conciergerie.

Le contrat précise à son art. 9.1 que le bon entretien de la chose louée, à savoir le maintien de celle-ci en état d'utilisation, est à la charge du bailleur, à l'exception des positions spécifiées dans la rubrique « entretien à la charge du locataire », soit la création d'une douche en lieu et place d'un des WC séparés, dont l'entretien et le remplacement incombent au locataire (art. 9.2 et 6.2 du contrat).

Un plan du rez-de-chaussée annexé au contrat de bail et dont il fait partie intégrante (art. 2.2) indique ce qui suit : « Ventilation Bur. 1 Helio KWLC EC 350 350 m<sup>3</sup>/h » et « Ventilation Bur. 2 Helio KWLC EC 350 350 m<sup>3</sup>/h ». Ce système de ventilation pallie l'absence dans le local en question de fenêtres pouvant s'ouvrir.

Dans les locaux loués, D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ exploitent une école de danse et un espace de bien-être, sous la raison sociale [...] Sàrl ; elles y donnent notamment des cours de pilates et de danse.

Le 2 septembre 2014, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ avaient indiqué à [...], gérant d'immeubles auprès de V.\_\_\_\_\_, que les normes pour l'aération exigeraient une puissance d'aération de 30 m<sup>3</sup>/h par personne, soit pour un maximum de 15 personnes et une réalité de 10 personnes, une puissance de 300 à 450 m<sup>3</sup>/h. Le 3 décembre 2014, [...] avait pris acte que de l'avis des locataires, la ventilation prévue dans le plan technique transmis serait suffisante, en précisant que le débit devrait être sensiblement plus important, la surface concernée ayant été divisée par deux. Il avait indiqué que cette installation possédait différentes vitesses et pouvait être réglée, qu'elle était mise à disposition en l'état et qu'en cas de remplacement nécessaire, V.\_\_\_\_\_ en assumerait les frais.

**2.** L'état des lieux d'entrée a eu lieu le 20 janvier 2015. Le 27 janvier 2015, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont indiqué à V.\_\_\_\_\_ que le système d'aération était défectueux et que de fortes et mauvaises odeurs de cuisine provenant du restaurant d'à côté s'infiltraient dans les locaux ; elle lui ont demandé de faire le nécessaire pour le démarrage de leur activité, le 2 février 2015, soit notamment de remettre en état le système de ventilation, tel que préconisé par l'entreprise J.\_\_\_\_\_ SA, intervenue le jour même.

Le 29 janvier 2015, V.\_\_\_\_\_ a répondu qu'elle mettrait tout en œuvre pour régler la problématique à réception du rapport de la société J.\_\_\_\_\_ SA, précisant que le délai au 2 février 2015 paraissait d'emblée irréaliste.

Dans son rapport du 6 février 2015, J.\_\_\_\_\_ SA a constaté que l'installation de ventilation des locaux litigieux ne fonctionnait plus, les nouveaux locataires ne connaissant pas les commandes. De plus, les filtres à air étaient complètement colmatés. Après leur aspiration et la remise en fonction de la ventilation, le débit d'air demeurait néanmoins très faible en position vitesse deux, la vitesse trois ne fonctionnant pas. J.\_\_\_\_\_ SA précisait encore que, selon ses estimations, le monobloc double flux installé dans les locaux ne pouvait véhiculer que 250 m<sup>3</sup>/h en vitesse trois en permanence, de sorte qu'il fallait faire attention au

nombre de personnes présentes, la législation imposant 36 m<sup>3</sup>/h par personne pour un local sans fenêtres.

Le 20 avril 2015, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, se référant au courriel d' [...] du 3 décembre 2014 et rappelant que la puissance de ventilation de 350 m<sup>3</sup>/h indiquée sur le plan était « juste » pour une occupation moyenne de dix à douze personnes, ont demandé à V.\_\_\_\_\_ de procéder dans les plus brefs délais à la mise aux normes de la ventilation.

**3.** Mandatée par V.\_\_\_\_\_, la société [...] SA a rendu le 29 octobre 2015 un rapport d'expertise, lequel faisait état de débits du monobloc double flux mesurés à environ 215 m<sup>3</sup>/h avec les filtres, respectivement à 280 m<sup>3</sup>/h sans les filtres. La ventilation des locaux litigieux fonctionnait, mais le débit d'air fourni était relativement faible. Il était précisé qu'en fonction de l'affectation des locaux, la réglementation SIA imposait une ventilation beaucoup plus importante : pour une salle de gymnastique, la valeur standard était de 7,2 m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>/h), soit, pour une surface d'environ 90 m<sup>2</sup>, un débit d'air de 650 m<sup>3</sup>/h. De plus, selon la norme SIA, le débit d'air devait être de 36 m<sup>3</sup>/h par personne, c'est-à-dire environ 500 m<sup>3</sup>/h pour l'occupation maximale de quatorze personnes indiquée par les locataires. Le remplacement du monobloc actuel était devisé à 23'700 fr. pour un débit maximum de 340 m<sup>3</sup>/h et à 32'600 fr. pour un débit maximum de 650 m<sup>3</sup>/h.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2015, V.\_\_\_\_\_ a indiqué être disposée à prendre en charge les réparations du système de ventilation. Elle s'engageait, conformément à l'occupation des locaux annoncée lors des négociations puis à la signature du contrat (moyenne de dix à douze personnes), à ce qu'un débit d'air de 340 m<sup>3</sup>/h soit atteint. Si D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ souhaitaient augmenter cette puissance, il conviendrait d'entrer en discussion afin de définir la répartition des frais de ces travaux à plus-value.

Sollicitée le 15 décembre 2015, V.\_\_\_\_\_ a refusé le 4 janvier 2016 de transmettre à D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ une copie du rapport d' [...] SA, rappelant que celles-ci avaient confirmé qu'une puissance d'aspiration de 350 m<sup>3</sup>/h était suffisante et qu'elle était elle-même disposée à procéder aux travaux nécessaires pour que cette puissance soit atteinte. Elle a demandé aux locataires de lui confirmer leur accord à la réalisation de travaux pour l'obtention d'une puissance de 340 m<sup>3</sup>/h, ce que D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont fait le 18 janvier 2016, en demandant que les travaux soient entrepris sans tarder.

Une rencontre dans les locaux litigieux a eu lieu le 17 mars 2016, au cours de laquelle V.\_\_\_\_\_ a pris note des dates de vacances des locataires. Le 1<sup>er</sup> avril 2016, V.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir reçu un devis relatif à la modernisation de l'installation de ventilation, précisant que la différence de coûts entre les monobloc 350 m<sup>3</sup>/h et 650 m<sup>3</sup>/h se montait à 5'000 francs.

Le 29 avril 2016, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont confirmé leur accord s'agissant des travaux pour l'obtention d'une puissance de ventilation de 350 m<sup>3</sup>/h. Elles ont pris acte du fait que la durée des travaux serait de deux semaines durant lesquelles elles seraient contraintes de fermer leur école, précisant à cet égard que la période idéale serait pour elles du 25 juillet au 5 août 2016. Elles ont sollicité de V.\_\_\_\_\_ une compensation, soit une réduction de loyer proportionnelle depuis le 1<sup>er</sup> février 2015 jusqu'au début des travaux et de 100 % pendant la durée des travaux.

**4.** Le 7 juillet 2016, l'avocat mandaté par V.\_\_\_\_\_ a soumis à D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ un avenant au contrat de bail prévoyant que V.\_\_\_\_\_ procéderait aux travaux qui permettraient d'obtenir un débit de ventilation de 650 m<sup>3</sup>/h et que de leur côté, les locataires renonçaient à toute indemnité ou réduction de loyer relative à la ventilation et s'engageaient à conclure un abonnement d'entretien pour la ventilation. Il a précisé que cette proposition n'était pas négociable et constituait la seule alternative à un procès long et coûteux.

Le 13 juillet 2016, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont décliné la proposition de V.\_\_\_\_\_. Elles l'ont mise en demeure d'exécuter du 25 juillet au 5 août 2016 les travaux de remise en état de la ventilation, en vue d'obtenir la puissance préconisée dans le rapport d' [...] ou au minimum de 350 m<sup>3</sup>/h, à défaut de quoi elles saisiraient la commission de conciliation.

Le 23 juillet 2016, l'avocat de V.\_\_\_\_\_, relevant qu'aucune solution amiable n'était envisageable, a invité D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ à saisir la commission de conciliation.

A compter du 30 août 2016, D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont consigné leur loyer auprès de la [...].

Le 7 octobre 2016, V.\_\_\_\_\_ a mis en demeure D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ de s'acquitter des arriérés de loyer à hauteur de 5'808 fr. dans un délai de trente jours, faute de quoi leur contrat de bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Par formules officielles du 21 novembre 2016, elle a résilié leur contrat de bail pour le 31 décembre 2016.

**5.** D.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron le 29 septembre 2016. La conciliation n'ayant pas abouti, elles ont ouvert action le 14 janvier 2017 devant le Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que la résiliation du bail du 21 novembre 2016 soit annulée, à ce que V.\_\_\_\_\_ soit condamnée à remplacer le système de ventilation actuel pour obtenir un débit minimum de 650 m<sup>3</sup>/h dans les 30 jours à compter de l'entrée en force de la décision, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, elles-mêmes étant autorisées à effectuer ces travaux aux frais de la bailleuse si celle-ci n'y avait pas remédié dans le délai fixé, à ce qu'une réduction de loyer de 20% du 1<sup>er</sup> février 2015 jusqu'à la mise en conformité du système de ventilation et de 100% durant la fermeture de l'école en raison des travaux leur soit allouée, à ce que V.\_\_\_\_\_ soit condamnée à leur verser des dommages-

intérêts de 6'200 fr. pendant la fermeture de l'école si les travaux duraient 15 jours, sous réserve d'une durée de fermeture supérieure ou de dommages plus élevés, et à ce que les loyers consignés leur soient restitués à concurrence des montants dus jusqu'à l'élimination des défauts.

Le 18 avril 2017, les locataires ont augmenté leur conclusion en allocation de dommages-intérêts à 9'500 francs.

Le 24 avril 2017, V. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

A l'audience de jugement du 22 mai 2017, D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ ont pris une nouvelle conclusion g<sup>bis</sup> en ce sens que V. \_\_\_\_\_ soit condamnée à leur verser des dommages-intérêts de 100'000 fr., correspondant à la perte du chiffre d'affaires sur la durée du bail et à un tort moral. V. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cette conclusion.

### **En droit :**

**1.** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

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

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

**3.**

**3.1** L'appelante fait d'abord grief aux premiers juges de l'avoir condamnée à procéder à la remise en état du système de ventilation à raison d'une puissance plus importante, soit 432 m<sup>3</sup>/h, que celle qui avait été acceptée par les intimées, par 340 m<sup>3</sup>/h. Par ailleurs, un délai de 30 jours pour la réalisation de tels travaux ne serait pas réaliste compte tenu des agendas des entreprises et des périodes de vacances scolaires.

Les intimées soutiennent pour leur part que le débit de ventilation devrait être de 350 m<sup>3</sup>/h ou plus, cette puissance constituant une qualité promise de la chose louée.

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

La notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage duquel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut 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. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 ; ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut être matériel ou immatériel ; le

défaut juridique (l'absence d'une autorisation administrative par exemple) est un défaut immatériel (TF 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

L'usage convenu et l'état de la chose que peut attendre le locataire résulte en premier lieu de la convention des parties (TF 4A\_606/2015 du 19 avril 2016 consid. 3 ; TF 4A\_159/2014 du 18 juin 2014 consid. 4.1). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (TF 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2).

**3.3** Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf.).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit là d'une question de droit (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

**3.4** En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux à l'usage de « danse et bien-être ». Le plan du rez-de-chaussée de l'immeuble, annexé au bail pour en faire partie intégrante, indiquait la présence d'un système de ventilation d'un débit de 350 m<sup>3</sup>/h, qui devait pallier à l'absence dans les locaux litigieux de fenêtres pouvant s'ouvrir. Les intimées, se fondant sur des renseignements qu'elles avaient obtenus selon lesquels une puissance de 30 m<sup>3</sup>/h par personne était suffisante, ont indiqué à l'appelante que le système de ventilation mis à leur disposition était juste suffisant pour l'activité qu'elles entendaient déployer. Il faut ainsi admettre que la puissance minimale ne pouvait pas être inférieure à ces 350 m<sup>3</sup>/h, ce qui conduit déjà au rejet de la conclusion de l'appelante tendant à ce que la puissance de l'installation soit fixée à 340 m<sup>3</sup>/h. Il faut aussi admettre que l'installation présentait un volume largement inférieur à celui prévu par le bail.

Se pose la question de savoir si, en l'occurrence, c'est à juste titre que les premiers juges, se fondant sur une moyenne de douze personnes présentes aux cours, ont retenu comme base la norme SIA, qui prévoit une puissance minimale de 36 m<sup>3</sup>/h par personne, pour astreindre l'appelante à procéder à des travaux permettant d'obtenir un débit d'air de 432 m<sup>3</sup>/h.

Comme on l'a vu, l'usage convenu et l'état de la chose que peut attendre le locataire résulte en premier lieu de la convention des parties. Or en l'espèce, le contrat de bail est explicite en ce sens que le plan qui en fait partie intégrante prévoit expressément un système de ventilation d'un débit de 350 m<sup>3</sup>/h. Dès lors, l'interprétation du contrat de bail selon la volonté réelle des parties fait apparaître que l'appelante s'est engagée à ce que dans le local litigieux, le débit d'air s'élève à 350 m<sup>3</sup>/h. Les intimées ont d'ailleurs longtemps exigé de l'appelante qu'elle procède aux travaux permettant d'obtenir un tel débit. Certes, celles-ci ne connaissaient pas les normes SIA lors de la conclusion du bail. Toutefois, elles ne peuvent pas plaider l'erreur essentielle, dans la mesure où les normes SIA n'ont pas valeur de loi. Par conséquent, c'est à un débit d'air

de 350 m<sup>3</sup>/h que correspond l'usage convenu du local commercial en question.

Le grief de l'appelante se révèle ainsi partiellement fondé et celle-ci doit être astreinte à remettre en état le système de ventilation du local litigieux afin d'atteindre un débit d'air de 350 m<sup>3</sup>/h au minimum, tel que déterminé dans le contrat de bail.

S'agissant du délai imparti à l'appelante pour procéder aux travaux, de trente jours dès jugement définitif, il doit quant à lui être confirmé, étant précisé que le bail a débuté le 1<sup>er</sup> février 2015. Il appartiendra à l'appelante de s'organiser en conséquence pour procéder aux travaux dans ce délai.

#### **4.**

**4.1** L'appelante soutient qu'aucune réduction de loyer ne devrait être accordée aux intimées en raison du défaut constaté, dans la mesure où ce dernier n'entraverait pas l'usage de la chose louée. Procédant à une appréciation du nombre moyen de clients participant aux cours des intimées, l'appelante arrive à la conclusion que la capacité de ventilation actuelle serait largement suffisante pour l'utilisation qui est faite des locaux par les intimées. Elle qualifie par ailleurs d'excessif le taux de réduction de loyer fixé par les premiers juges, estimant que la réduction ne devrait pas dépasser 10% du loyer.

Les intimées, de leur côté, avancent que les taux de réduction de 20 % depuis le début du bail et jusqu'à complète exécution des travaux et de 100 % pendant la durée des travaux retenus par les premiers juges paraissent parfaitement adéquats.

**4.2** En vertu de l'art. 259a al. 1 let. b CO, en cas de défauts de la chose louée, le locataire peut également exiger une réduction proportionnelle du loyer. A cet égard, l'art. 259d CO prévoit que si l'usage de la chose louée est restreint par un défaut survenant pendant la durée

du bail, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer dans le laps compris entre le moment où le bailleur apprend l'existence de ce défaut et celui où le défaut est éliminé.

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 du 26 juillet 2018 consid. 4 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités du cas concret, parmi lesquelles figurent notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., 2016, n. 1749 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO). Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, *Droit du bail*, *Commentaire pratique [CPra-Bail]*, 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 21 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut (CACI 23 mars 2018/187 consid. 3.2).

La jurisprudence a admis une réduction de 15 % pour une ventilation insuffisante dans une cuisine sans fenêtre ou pour une ventilation défectueuse dans un restaurant, de 20 % pour des odeurs nauséabondes causées par un défaut de ventilation d'un restaurant, de 25 % pour la ventilation insuffisante d'un établissement public et de 50 % pour la ventilation gravement défectueuse d'un restaurant, dans lequel il était impossible de manger (Aubert, *op. cit.*, n. 67 ad art. 259d CO).

**4.3** En l'espèce, il faut d'emblée relever que l'appelante ne conteste pas le taux de réduction de loyer de 100% accordé pour la période durant laquelle les travaux de remise en état conduiront à la fermeture des locaux loués. A juste titre, puisque comme on l'a vu ci-dessus, les travaux de remise en état incombent à l'appelante, si bien qu'elle répond de l'impossibilité des locataires d'utiliser les locaux pour permettre la remise en état de l'installation de ventilation.

L'appelante ne conteste pas non plus que les déficiences présentées par l'installation de ventilation doivent être qualifiées de défauts de moyenne importance.

S'agissant de la question de savoir si de tels défauts doivent conduire à une réduction de loyer, la position de l'appelante selon laquelle ce point devrait dépendre de la fréquentation effective des cours dispensés par les intimées est erronée. Le point déterminant est en réalité de savoir quel a été l'usage convenu par les parties. Or il a été vu plus haut que les locaux ont été loués à l'usage d'un local de danse et de bien-être et qu'un débit d'air de 350 m<sup>3</sup>/h a été convenu. C'est sur la base d'un tel usage et d'une telle puissance de ventilation qu'il a pu être confirmé que l'installation de ventilation, dans son état actuel, présentait un défaut en raison d'un débit d'air insuffisant. On en déduit qu'en l'état, les locaux loués ne correspondent pas à l'usage convenu entre parties et restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée. Peu importe le nombre effectif de participants aux cours dispensés par les intimées. Celles-ci, conformément aux accords passés entre les parties, doivent pouvoir disposer de locaux à l'usage de danse et de bien-être, dont la puissance de ventilation doit s'élever à 350 m<sup>3</sup>/h, ce qui n'est pas le cas en l'état. L'appelante n'en disconvient pas, puisqu'elle admet elle-même dans son appel qu'actuellement, la capacité de ventilation des locaux loués s'élève à 250 m<sup>3</sup>/h.

En ce qui concerne la quotité de la réduction de loyer, les premiers juges l'ont fixée à 20%, en équité. En comparaison des exemples jurisprudentiels cités, mais également en tenant compte du large pouvoir

d'appréciation dont les premiers juges jouissent en la matière, il convient de confirmer ce taux. On relèvera à cet égard que ce taux est inférieur à celui auquel on parviendrait si l'on se limitait à un calcul selon la méthode proportionnelle, cas dans lequel le taux de réduction devrait s'élever à près de 30 %, compte tenu d'une puissance de ventilation de 250 m<sup>3</sup>/h contre 350 m<sup>3</sup>/h selon l'usage convenu entre parties.

## **5.**

**5.1** Dans un dernier moyen, l'appelante estime que les premiers juges auraient à tort retenu que la procédure de consignation du loyer avait été valablement menée par les intimées. Elle-même n'aurait à aucun moment définitivement refusé d'exécuter les travaux de remise en état de la ventilation défectueuse. Elle aurait en revanche été légitimée à conditionner l'exécution de ces travaux à la renonciation par les intimées à toute réduction de loyer. Partant, en l'absence de consignation respectant les dispositions légales, la résiliation de bail signifiée aux intimées pour non-paiement du loyer serait parfaitement valable.

Les intimées considèrent au contraire qu'au vu de l'attitude de l'appelante, elles auraient été parfaitement légitimées à faire application de l'art. 108 CO, ce qui les dispensait d'impartir à l'appelante un délai raisonnable pour réparer le défaut et de la menacer de consigner le loyer en cas d'inexécution.

**5.2** Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2). Le locataire doit faire valoir ses prétentions devant l'autorité de conciliation dans les trente jours à compter de l'échéance du premier loyer consigné (art. 259h al. 1 CO).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32 consid. 3a). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144 consid. 1b). C'est au créancier qu'il incombe d'établir les faits permettant de conclure à l'inutilité de la fixation d'un délai, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO (Weber, Berner Kommentar, 2000, n. 69 ad art. 108 CO). En matière de consignation, le fardeau de la preuve est supporté par le locataire qui entend faire l'économie des démarches formelles prescrites par l'art. 259g al. 1 CO (TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.2.1).

**5.3** En l'espèce, il est exact que l'appelante n'a jamais déclaré renoncer définitivement à l'exécution des travaux de remise en état de la ventilation pour la rendre conforme à l'usage convenu entre parties. Elle a toutefois décidé de conditionner la réalisation de ces travaux à la renonciation par les intimées à toute réduction de loyer fondée sur les défauts de l'installation litigieuse. La position de l'appelante était à ce sujet déterminée, puisque, sous la plume de son avocat, elle a indiqué le 7 juillet 2016 aux intimées que « *cette proposition n'est pas négociable et constitue la seule alternative à un procès long et coûteux* », puis le 23 juillet 2016 qu'« *à la lecture de votre courrier, je ne peux que constater qu'une solution amiable n'est pas envisageable. Je vous laisse donc le soin de saisir la commission de conciliation* ». Il en découle qu'aussi longtemps que les intimées ne renonçaient pas à toute réduction de loyer, l'appelante refusait d'exécuter les travaux de réparation de l'installation de ventilation.

L'appelante considère qu'elle était légitimée à conditionner la réalisation de ces travaux à la renonciation à toute réduction de loyer. On peut en douter. Même si la question d'une réduction de loyer est en quelque sorte l'accessoire d'un défaut, en ce sens que la réduction du loyer suppose l'existence d'un défaut, il n'en demeure pas moins que ces questions sont bien distinctes. Savoir si l'objet loué est affecté d'un défaut est une chose ; savoir si un défaut peut donner lieu à une réduction de loyer en est une autre. En réalité, l'appelante a conditionné son intervention sur l'installation défectueuse à la renonciation des intimées à faire valoir leurs droits - fondés ou pas, là n'est pas la question - à une demande en réduction de loyer. Cette manière de procéder ne mérite pas protection. Rien n'empêchait l'appelante de réaliser les travaux de réparation, qu'elle ne contestait d'ailleurs pas, puis de résister, le cas échéant en justice, à toute demande de réduction de loyer formée par les intimées. Aussi, avec les premiers juges, il faut admettre que les intimées étaient fondées à déduire de l'attitude adoptée par l'appelante que cette dernière n'entendait pas exécuter inconditionnellement les travaux litigieux et que, partant, il apparaissait à l'évidence que la fixation d'un délai raisonnable pour exécuter les travaux, avec la menace de consigner les loyers en cas d'inexécution, demeurerait sans effet. Il faut ainsi admettre que la procédure de consignation a été valablement menée par les intimées.

**6.** Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé au chiffre II de son dispositif en ce sens que l'appelante doit remettre en état, dans un délai de trente jours dès jugement définitif, le système de ventilation du local commercial mentionné sous chiffre I afin d'atteindre un débit d'air de 350m<sup>3</sup>/h au minimum. Pour le surplus, le jugement querellé doit être confirmé.

En première instance, les intimées avaient elles-mêmes partiellement succombé sur le débit d'air et entièrement s'agissant de la perte du chiffre d'affaires et du tort moral. Dès lors, nonobstant

l'admission partielle de l'appel, la répartition des frais et dépens de première instance opérée par les premiers juges à raison d'un tiers à la charge des intimées et de deux tiers à la charge de l'appelante peut être confirmée.

L'appelante, qui a conclu en appel à devoir obtenir un débit d'air de 340 m<sup>3</sup>/h alors qu'elle a été condamnée en première instance à parvenir à un débit d'air de 432 m<sup>3</sup>/h, obtient partiellement gain de cause sur cette question, mais succombe sur tous les autres points litigieux, soit le délai de remise en état de 30 jours dès jugement définitif imparti pour procéder aux travaux, la réduction de loyer accordée et la question de la validité de la résiliation du bail.

Par conséquent, il convient de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'075 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), à raison de trois quarts, soit 1'556 fr., à la charge de l'appelante et d'un quart, soit 519 fr., à la charge des intimées, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. Pour les mêmes motifs, l'appelante versera une indemnité de dépens réduite d'un quart aux intimées. Ainsi, la charge des dépens pouvant être estimée à 3'000 fr. par partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), l'appelante versera, après compensation, des dépens de deuxième instance de 1'500 fr. aux intimées, créancières solidaires (art. 106 al. 2 CPC).

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

- I. L'appel est partiellement admis.
  
- II. Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :

II. La défenderesse doit remettre en état, dans un délai de trente jours dès jugement définitif, le système de ventilation du local commercial mentionné sous chiffre I afin d'atteindre un débit d'air de 350 m<sup>3</sup>/h au minimum.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'075 fr. (deux mille septante-cinq francs), sont mis par 1'556 fr. (mille cinq cent cinquante-six francs) à la charge de l'appelante V. \_\_\_\_\_ et par 519 fr. (cinq cent dix-neuf francs) à la charge des intimées D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles.

**IV.** Les intimées D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, verseront à l'appelante V. \_\_\_\_\_ la somme de 519 fr. (cinq cent dix-neuf francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'appelante V. \_\_\_\_\_ versera aux intimées D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, créancières solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me José Zilla (pour V. \_\_\_\_\_),
- Me Denis Gobet (pour D. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_),

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

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :