

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 juin 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Favrod et M. Abrecht
Greffière : Mme Bertholet

Art. 259 et 259a CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **G.**_____, à Nyon, contre le jugement rendu le 25 juillet 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.H.**_____, à Commugny, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 25 juillet 2013, dont les considérants ont été notifiés à l'appelante le 13 décembre 2013, le Tribunal des baux a donné ordre à la défenderesse G. _____ de faire exécuter, dans le respect des règles de l'art et dans un délai de deux mois dès jugement définitif et exécutoire, les travaux suivants dans la villa louée par le demandeur A.H. _____: la remise en état de l'aire de stationnement située devant la villa, la remise en état des dalles instables de la terrasse, la suppression de la trace d'humidité présente sur le plafond du rez-de-chaussée et la remise en état du frigidaire (I), a dit que la défenderesse est débitrice du demandeur d'un montant de 8'554 fr. 80 à titre de réduction de loyer au 30 juin 2013 et qu'à compter du 1^{er} juillet 2013 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel net acquitté par le demandeur est réduit comme il suit: 2% pour les défauts constatés sur l'aire de stationnement, 3% pour les défauts constatés sur le portail d'accès au jardin, 2% pour les défauts constatés sur certaines dalles de la terrasse et 2% pour les problèmes de réception de signal constatés sur la télévision (II), a libéré les loyers consignés par le demandeur sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès de [...] à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre II, soit 8'554 fr. 80, en faveur du demandeur et le solde en faveur de la défenderesse (III), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont examiné si les défauts dont se prévalait le demandeur justifiaient une réduction de loyer et, cas échéant, dans quelle mesure. Ils ont nié l'existence de défauts s'agissant des deux branches de pin, de l'endommagement des murs extérieurs, du manque d'isolation de la porte d'entrée de la villa, du courant d'air extérieur provenant de la hotte d'évacuation de la cuisine et des dégâts de peinture sur les rebords des fenêtres extérieures. Ils ont considéré que l'endommagement du panneau décoratif en bois recouvrant la porte du frigo, cassé et sans poignée, et la tache de moisissure d'une surface

d'environ 15 cm, constatée lors de l'inspection locale, devaient être qualifiés de défauts mineurs qui ne donnaient pas lieu à une réduction de loyer, la période litigieuse n'étant pas suffisamment longue. Les premiers juges ont en revanche estimé que le problème de réception des services de télévision, le déplacement de certains pavés de l'aire de stationnement, le mauvais fonctionnement du four, le déplacement des dalles de la terrasse et l'impossibilité de fermer le portail du jardin constituaient des défauts mineurs qui, en raison de leur persistance, donnaient droit à une réduction de loyer de l'ordre de 2 à 3% selon les défauts. Constatant que les défauts liés à l'aire de stationnement, aux dalles de la terrasse, à la trace d'humidité et au frigidaire existaient encore, les premiers juges ont ordonné à la défenderesse d'y remédier dans un délai de deux mois dès jugement définitif et exécutoire. Enfin, ils ont considéré que la poursuite de la consignation des loyers, dont les conditions formelles "paraissaient" remplies, ne se justifiait plus, de sorte qu'il y avait lieu de libérer les loyers consignés en faveur du demandeur à concurrence du montant de 8'554 fr. 80 et en faveur de la défenderesse pour le solde.

B. Par acte du 27 janvier 2014, G._____ a fait appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais, à la réforme des chiffres I, II et III de son dispositif en ce sens que toutes les conclusions en exécution des travaux et en réduction de loyer prises par A.H._____ soient rejetées et qu'en conséquence, la totalité des loyers consignés par celui-ci soit libérée en faveur de celle-là. L'appelante a produit un onglet de pièces sous bordereau et a requis l'audition de B.H._____ en qualité de témoin.

A.H._____ s'est déterminé spontanément le 26 mars 2014, faisant valoir que l'appel était tardif. Interpellé, il a déposé une réponse le 27 mai 2014, concluant, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

L'appelante et l'intimé ont déposé spontanément des observations respectivement les 10 juin et 30 juin 2014, soit

postérieurement à la délibération de la Cour de céans, de sorte qu'il n'en a pas été tenu compte. Ces éléments n'amènent au demeurant rien de neuf aux débats.

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

1. Le demandeur A.H._____ et la défenderesse G._____, représentée par la gérance R._____ S.A., sont liés par un contrat de bail signé respectivement les 18 et 22 décembre 2009 portant sur la villa sise [...] à Commugny pour un loyer mensuel net de 4'800 francs. Le contrat de bail, conclu pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 janvier 2011, était renouvelable d'année en année et résiliable moyennant respect d'un préavis de quatre mois. Le contrat prévoyait un certain nombre de dispositions complémentaires, dont il ressort notamment que le demandeur aurait la jouissance du jardin et l'entreprendrait à ses frais, la taille des haies et des arbres étant à sa charge (ch. 6.13), qu'il assurerait lui-même et à ses frais le service d'eau chaude et le chauffage au moyen des installations existantes (ch. 6.14) et qu'il supporterait les frais de la consommation d'eau, d'électricité et les taxes communales (ch. 6.18). Il a été procédé à l'état des lieux le 5 janvier 2010.

La villa objet du bail a été construite en 1988.

Selon facture du 29 mai 2007, la société [...] a fait des travaux, savoir le ponçage, la pose d'une couche de fond et la pose d'une couche d'émail extérieur, sur les fenêtres extérieures et les petites bordures de cadre.

Selon descriptif de la villa publié sur le site internet [...], deux places de parc extérieures étaient mises à disposition.

2. Par courriel du 26 janvier 2010, le demandeur a signalé à la gérance les défauts qu'il avait constatés dans la villa. Parmi ceux-ci

figuraient notamment la mauvaise isolation de la porte principale, les charnières endommagées de la porte du placard situé sous les plaques de cuisson, les dégâts de peinture sur le rebord des fenêtres de la cuisine et des chambres, les stores de la chambre nord-est et de la salle de bain nord-est qui se bloquaient et ne fermaient pas complètement ainsi que la présence d'humidité, de condensation et de moisissures dans les salles de bain.

Le 27 janvier 2010, la gérance a informé le demandeur qu'elle sollicitait l'intervention de la société [...] aux fins de contrôler et de réparer les stores de la chambre et de la salle de bain.

Les 15 juin et 6 décembre 2010, la société [...] a adressé à la défenderesse deux factures, la première relative au remplacement du store de la salle de bain effectué en mai 2010, la seconde relative au remplacement du store de la chambre effectué en novembre 2010.

Le 10 décembre 2010, la gérance a, ensuite d'un entretien téléphonique avec le demandeur, lancé un appel d'offres concernant la "reprise du muret en béton dans lequel est scellé la clôture en bordure de la place de stationnement ainsi que la consolidation des pavés qui s'affaissent et de désolidarisent de la surface pavée".

Par courriel du 13 décembre 2010, le demandeur a signalé à la gérance que les pavés de l'aire de stationnement s'étaient déplacés ensuite de récentes pluies et neige et que le radiateur électrique situé près de la porte d'entrée ne fonctionnait plus.

Par courriel du 4 avril 2011, le demandeur a prié la gérance de lui "confirmer son intention concernant la réparation de l'aire de stationnement" et lui a signalé la chute d'une des branches principales du pin dans le jardin.

Le 5 avril 2011, la gérance a lancé un appel d'offres s'agissant de ce qui pouvait et/ou devait être fait pour le pin dont une branche s'était cassée.

Par courriel du 18 avril 2011, le demandeur a informé la gérance du risque de chute d'une autre branche du pin.

Le 20 avril 2011, la gérance a confié à l'entrepreneur [...] les travaux de "[c]oupe de la grosse branche du pin et évacuation ainsi que contrôle et si nécessaire coupe ou pansement d'une autre branche qui semble sur le point de se casser".

Par courriel du 21 avril 2011, le demandeur a requis la gérance d'envoyer une entreprise de toute urgence pour s'occuper du pin dont une des branches principales menaçait de tomber et lui a rappelé qu'il attendait la réparation de l'aire de stationnement.

Par courriel et pli recommandé du 23 mai 2011, le demandeur a informé la gérance que les défauts liés aux branches du pin et à l'aire de stationnement n'avaient pas été éliminés. Il lui a fixé un délai au 30 mai 2011 pour y remédier, faute de quoi il consignerait son loyer. Il a encore signalé le déplacement de certaines dalles de la terrasse et des dégâts d'humidité à la base des murs extérieurs.

Par ordre de travail du 26 mai 2011, la gérance a confié à l'entrepreneur [...] les travaux de "cerclage de plusieurs branches du pin qui risquent de se détacher du tronc et entraîner la mort de l'arbre".

Par courriel du 25 juillet 2011, le demandeur a informé la gérance que les problèmes liés à la branche du pin qui menaçait de tomber, aux dalles de la terrasse et à l'aire de stationnement n'avaient pas été réglés. Il lui a signalé trois nouveaux défauts, savoir le portail d'entrée qui ne fermait plus et ne pouvait sécuriser l'accès au jardin ou empêcher un chien d'en sortir, l'affaiblissement des charnières de la porte

d'un des placards de la cuisine et le store de la salle de bain qui était bloqué et ne fermait plus.

Par courriel et pli recommandé du 27 juillet 2011, le demandeur a mis la défenderesse en demeure de résoudre dans un délai de dix jours les problèmes signalés dans le courriel précité, faute de quoi il consignerait son loyer.

Par courrier du 27 juillet 2011, la gérance a informé le demandeur que deux ordres de travail avaient été adressés à l'entrepreneur [...] afin de remédier aux problèmes du pin et qu'il lui appartenait de contacter ce dernier afin de fixer un rendez-vous, qu'elle était en attente d'une détermination de la défenderesse s'agissant du problème des dalles de la terrasse et que, pour ce qui était de l'aire de stationnement, l'affaissement était dû au stationnement répété de son véhicule à moitié sur l'extrémité du dallage et de la zone herbeuse.

Par télécopie du 27 juillet 2011, la gérance a rappelé à l'entrepreneur [...] les mandats qu'elle lui avait confiés par courriers des 20 avril et 26 mai 2011.

Par ordre de travail du 27 juillet 2011, la gérance a confié à la société [...] le contrôle et la réparation du portail du jardin.

Le 29 juillet 2011, la gérance a lancé un appel d'offres concernant la remise à niveau et la consolidation des dalles du chemin d'accès et de la terrasse.

Par courriel du 23 août 2011, le demandeur a signalé à la gérance la présence d'animaux non domestiques dans le grenier.

Le 29 août 2011, la société [...] a adressé une facture à la défenderesse pour les travaux effectués le 4 août précédent, savoir la dépose de cales de la gâche pour permettre l'ouverture et la fermeture du portail, le dégrippage des vis de fixation de la gâche, l'ajustage, le

resserrage de la poignée et la lubrification de la serrure et des gonds. Il a relevé que "[l]es gonds ne sont pas cassés, l'usure est normale, les scellements des poteaux du portail bougent dans le sol ce qui dérègle et empêche son fonctionnement normal, le réglage des gonds est déjà au maximum".

Le 31 août 2011, l'entreprise [...] a fait parvenir à la gérance une offre pour la remise à niveau et la consolidation des dalles de la terrasse. Elle a relevé que "[l]e travail d'ajustement ne pourra être garanti dans le temps au vu de la vétusté du terrassement existant. Il est cependant possible de faire un ajustement d'appoint à moindre frais, afin de garantir un usage sécurisé au vu de la différence de niveau périlleuse entre certaines dalles, et le porte-à-faux dangereux des deux demi-dalles sur la terrasse". L'offre a été signée pour accord par la gérance le 15 septembre 2011.

Par courriel du 27 septembre 2011, l'entreprise [...], à laquelle la gérance avait notamment adressé son appel d'offres du 10 décembre 2010 relatif à l'aire de stationnement, a écrit au demandeur ce qui suit:

"Début 2011, j'ai été voir sur place. Pour moi, l'affaissement est [dû] au remblayage contre le mur en béton. J'ai proposé à la Régie R. _____ S.A. de [compléter] l'espace entre le mur et les pavés avec des pavés. Les dit pavés n'existe plus [sic]. La régie R. _____ S.A. devait regarder [s'il] restait encore des pavés vers la villa ou me communiquer si nous remplacions la totalité des pavés".

Par ordre de travail du 6 octobre 2011, la gérance a confié à la société [...] le traitement des fouines.

Le 25 octobre 2011, la gérance a confié à la société [...] les travaux de curage des canalisations et des drains situés sur le pourtour de la villa.

Le 31 octobre 2011, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative au changement des charnières d'une des portes de l'agencement de la cuisine.

Le même jour, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative à son intervention du 25 octobre précédent.

Le 9 novembre 2011, l'entreprise [...] a adressé à la gérance une facture pour les travaux de remise à niveau et de consolidation des dalles de la terrasse qu'il avait effectués au début du mois de novembre 2011. Il a réitéré la remarque qu'il avait faite dans son offre du 31 août 2011 relative à la vétusté du terrassement existant.

Le 18 novembre 2011, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative aux travaux de curage des canalisations et des drains situés sur le pourtour de la villa effectués le 1^{er} novembre 2011.

Le 21 novembre 2011, l'entrepreneur [...] a adressé à la gérance deux factures, l'une pour la coupe de la grosse branche du pin, l'autre pour la pose d'un câble visant à retenir l'autre branche du pin.

Par ordre de travail du 25 novembre 2011, la gérance a confirmé à l'entreprise [...] qu'elle pouvait reprendre les travaux sur les trois dalles de la terrasse qui s'étaient espacées et procéder aux travaux de consolidation de la zone de pavés de l'aire de stationnement.

Le 2 décembre 2011, la société [...] a adressé à la gérance une facture relative à la taille du pin.

Le 13 décembre 2011, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture pour la réparation du store bloqué effectuée le 20 octobre 2011.

Par courriel du 15 décembre 2011, l'entreprise [...] a informé la gérance qu'elle n'avait pas prévu d'entreprendre les travaux sur l'aire de stationnement avant la fin de l'année, compte tenu de ce qu'ils étaient relativement conséquents et de la météo du mois de décembre. Elle lui a

indiqué qu'elle avait en revanche réservé une plage horaire le 21 décembre suivant pour fixer les quatre dalles qui bougeaient.

Par courriel du 16 décembre 2011, le demandeur a rappelé à la gérance le problème d'isolation lié à la porte d'entrée principale et a constaté que les travaux commencés par l'entreprise [...] n'avaient jamais été terminés.

Par courriel du 22 décembre 2011, l'entreprise [...] a informé la gérance qu'elle avait, la veille, fixé les trois dalles de la terrasse qui bougeaient ainsi que trois autres dalles qui bougeaient légèrement en insistant. Elle a précisé ce qui suit: "cette intervention ne sera pas comptabilisée, étant donné que cela faisait suite à ma première intervention, mais merci de prendre note, qu'à partir de ce jour je considère cette intervention comme terminée".

Le 6 janvier 2012, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture pour le remplacement d'un contacteur défectueux.

Par courriel du 17 janvier 2012, l'entreprise [...] a informé la gérance du prix de la réfection partielle de la place de parc, en expliquant que le projet était de laisser la bordure en terre, faute de disposer de suffisamment de pavés, et de consolider les 80 cm suivants avec une dalle en béton. Elle a relevé qu'il était prévu de préparer le terrain, soit d'enlever les pavés, dans le courant de la quatrième semaine, puis de créer la base en béton, en fonction de la météo, de laisser sécher et de reposer les pavés. Le projet a été approuvé par la gérance par courriel du 18 janvier 2012.

Par courriel et pli recommandé du 7 mars 2012, le demandeur a rappelé à la gérance le défaut lié à l'isolation de la porte d'entrée et a signalé trois nouveaux problèmes, savoir les charnières d'une autre porte de placard de la cuisine, l'interrupteur de la lumière de l'escalier qui ne fonctionnait pas de façon régulière et le siège de toilette en bois qui s'était

fendu. Il lui a fixé un délai au 25 mars suivant pour y remédier, faute quoi il consignerait son loyer.

Le 12 mars 2012, l'entreprise [...] a adressé à la gérance une facture pour les travaux effectués sur l'aire de stationnement selon demande de la gérance du 25 novembre 2011.

Par courrier du 16 mars 2012, le demandeur a adressé à la gérance un état de situation des défauts au 5 mars 2012, dont il ressort ce qui suit:

" Défaut	Durée du défaut (Demande - Résolution)	[...]
Branche du sapin à retirer ou sécuriser	7 ½ mois (18 avril 2011 - 2 décembre 2011)	[...]
Enlever la 2ème branche tombée du sapin	7 ½ semaines (4 avril 2011 - 25 mai 2011)	[...]
Réparer et sécuriser les dalles de la terrasse	9 mois, 1 semaine (23 mai 2011 - 1 mars 2012)	[...]
Réparer l'aire de stationnement	1 an, 2 mois (13 décembre 2010 - 1 mars 2012)	[...]
Réparer le portail d'entrée (ne ferme pas)	5 semaines (25 juillet 2011 - 30 August [sic] 2011)	[...]
Porte placard cuisine	6 semaines (25 juillet 2011 - 5 September [sic] 2011)	[...]
Store salle de bain ne ferme plus (bloqué en position haute)	2 mois, 4 semaines (25 juillet 2011 - 20 octobre 2011)	[...]
Animaux dans le grenier	3 mois (23 août 2011 - 24 novembre 2011)	[...]
Réparation des murs extérieurs	5 mois, 1 semaine (23 mai 2011 - 1 novembre 2011)	[...]"

Par lettre du 20 mars 2012, la gérance a informé le demandeur qu'elle transmettait copie de son pli du 7 mars précédent à la défenderesse pour qu'elle se détermine sur le problème d'isolation et a joint copies des ordres de travail adressés aux sociétés [...] et [...] pour la réparation de la porte de l'agencement de la cuisine et de l'interrupteur. Elle a relevé que le siège en bois des WC était sans défaut lors de son entrée dans la villa, de sorte que son remplacement lui incombait conformément à l'art. 9 des Règles et Usages locatifs du canton de Vaud.

Le 22 mars 2012, la gérance a lancé un appel d'offres concernant la réparation de la porte d'entrée de la villa qui, selon le locataire, était voilée et générait une importante perte de chaleur.

Le 30 mars 2012, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative à la pose d'un nouvel interrupteur.

Le 28 avril 2012, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative au changement des charnières de la porte de la poubelle de la cuisine.

Par courrier du 8 mai 2012, la gérance a indiqué au demandeur qu'elle avait constaté qu'une remorque-container était stationnée sur la place de parc extérieure, lui a rappelé l'art. 9 let. h des Dispositions générales pour habitation, garage et place de parc faisant partie intégrante du contrat de bail et l'a prié de lui remettre copies de la carte grise de la remorque et de l'attestation d'assurance.

Le 15 mai 2012, la gérance a confié à la société [...] les travaux de réparation de la porte d'entrée de la villa.

Le 24 août 2012, la société [...] a adressé à la défenderesse une facture relative à la remise en état de la porte d'entrée.

Par courriel et pli recommandé du 28 août 2012, le demandeur a signalé à la gérance les défauts liés au joint d'isolation frontal du four, au store de la chambre nord-est qui se bloquait lors de la fermeture et au portail d'entrée qui ne fermait pas et restait bloqué. Il a relevé que M. [...] avait indiqué, sur sa facture, que les scellements des poteaux du portail bougeaient dans le sol ce qui déréglait et empêchait son fonctionnement normal, mais qu'il n'avait pas, lors de son intervention, réglé ce problème. Il a imparti à la gérance un délai au 28 septembre suivant pour procéder à la réparation de ces défauts, sous peine de consigner son loyer.

Par lettre du 29 août 2012, la gérance a indiqué au demandeur que le remplacement du joint d'isolation frontal du four lui incombait dès lors qu'il s'agissait d'un menu travail de réparation, qu'un bon de travail avait été adressé à la société [...] pour la réparation du store et que des devis avaient été demandés pour le problème lié au portail de jardin, mais qu'en toute hypothèse, le délai fixé au 28 septembre pour y remédier était trop court.

Par ordre de travail du 29 août 2012, la gérance a confié à la société [...] le soin de procéder au contrôle du store de la chambre nord-est.

Le 29 août 2012, la gérance a lancé un appel d'offres concernant la "consolidation des scellements des poteaux du portail du jardin qui bougent dans le sol, ce qui dérègle et empêche le maintien du portail en position fermée".

Par courrier du 31 août 2012, le demandeur a informé la défenderesse que la porte d'entrée avait été réparée le 24 août précédent.

Le 18 septembre 2012, l'entreprise [...] a adressé à la gérance une facture pour l'ajustage du portail.

Par courriel du même jour, L._____ a expliqué à la gérance qu'ensuite de sa demande et de son téléphone du 12 septembre 2012, il était passé chez le demandeur, à l'improviste, pour voir le travail et avait constaté qu'il était possible de remédier au problème immédiatement en meulant l'arrêt du portail. Sur place, il aurait rencontré le demandeur qui lui avait fait remarquer que le courrier du 29 août 2012 était une demande de devis et non un ordre d'intervention et qu'il allait s'attirer des problèmes avec la gérance. L._____ lui aurait répondu qu'il travaillait dans l'intérêt de ses clients et des locataires et qu'ensuite de son intervention le portail serait à nouveau fonctionnel. Le demandeur lui aurait dit qu'il ne l'avait pas vu ce jour. L._____ a joint à son courriel une

photo de l'arrêt du portail, une fois meulé, sur laquelle on pouvait voir que les pièces étaient parallèles.

Par ordre de travail du 2 octobre 2012, la gérance a confié à la société [...] le contrôle et la réparation de la prise télé-réseau.

Par courriel et pli recommandé du 14 octobre 2012, le demandeur a signalé à la gérance un problème de réception des services de télévision provenant "probablement" de l'antenne et l'a priée de remédier à ce défaut le plus rapidement possible, mais au plus tard le 24 octobre 2012, sans quoi il consignerait son loyer.

Par courrier du 5 novembre 2012, la gérance a indiqué au demandeur qu'il bénéficiait d'une antenne satellite, aménagement qui le dispensait du raccordement au télé-réseau.

Une visite de la villa a eu lieu le 3 décembre 2012 en présence des parties.

Par courriel du 3 décembre 2012, la gérance a envoyé à L. _____ des photos du portail prises le même jour et lui a demandé si la pièce meulée avait été modifiée depuis son intervention le 18 septembre 2012.

Par courriel du même jour, L. _____ a déclaré à la gérance qu'il pouvait dire, sur la base de ces photos, que "quelque chose a[vait] été touché" et a suggéré de commander une nouvelle pièce d'arrêt.

Par courriel et pli recommandé du 21 décembre 2012, le demandeur a énuméré la liste des défauts qui persistaient, savoir l'isolation du rez-de-chaussée qui provenait, ensuite de la réparation de la porte d'entrée, de la hotte d'aspiration de la cuisine, les pavés de l'aire de stationnement qui recommençaient à se déplacer, les dalles de la terrasse qui bougeaient à nouveau, la peinture extérieure des fenêtres, l'état des murs extérieurs et l'humidité dans les salles de bain. Il a fixé à la gérance

un délai au 14 janvier 2013 pour y remédier à défaut de quoi il consignerait son loyer. S'agissant de l'aire de stationnement, le demandeur a mis en cause la mauvaise qualité du travail de la "société de bricolage" mandatée qui n'avait pas mis en place un support latéral solide afin d'immobiliser les pavés comme l'avait recommandé l'entreprise spécialisée [...].

Par courriel et pli recommandé du 31 décembre 2012, le demandeur a signalé à la gérance la présence d'une trace d'humidité au plafond du rez-de-chaussée et lui a fixé un délai au 14 janvier 2013 pour y remédier, faute de quoi il consignerait son loyer.

Le 9 janvier 2013, la société [...], dont l'intervention avait été sollicitée par le demandeur, a adressé à celui-ci un devis de remise en état de l'antenne terrestre sur la toiture permettant la réception des chaînes suisses et françaises en numérique.

Par courriel du 21 janvier 2013, la société précitée a confirmé au demandeur que l'antenne sur la toiture était inadaptée à la réception numérique terrestre, les antennes sélectives et l'amplification en place ne permettant pas la réception, dans son intégralité, des chaînes disponibles.

Par courriel et pli recommandé du 17 février 2013, le demandeur a informé la gérance que les supports de la porte en bois du frigidaire étaient cassés et lui a fixé un délai au 20 février suivant pour le tenir informé de ses intentions, faute de quoi il consignerait son loyer.

Le 3 avril 2013, la société [...], dont l'intervention avait également été sollicitée par le demandeur, a adressé à celui-ci un devis de réparation du four d'un montant de 1'003 fr. 70, une offre d'échange pour un nouvel appareil d'un montant de 1'708 fr. 15 et un rapport de travail, dans lequel il était indiqué que le four litigieux avait entre 25 et 28 ans.

Par courrier du 16 avril 2013, le demandeur a transmis copies de ces trois documents à la défenderesse et lui a indiqué qu'à l'heure

actuelle, le four était hors d'usage non seulement en raison des charnières et du joint de la porte défectueux, mais également en raison des résistances qui ne fonctionnaient plus.

Selon décompte produit par le demandeur le 30 avril 2013, la température de son rez-de-chaussée aurait été inférieure à 18°C pendant 392 matinées sur la période du 1^{er} janvier 2010 au 9 avril 2013.

Par ordre de travail du 2 mai 2013, la gérance a confié à l'entreprise [...] le remplacement du four.

Par ordre de travail du même jour, la gérance a confié à la société [...] les travaux de "recherche et assèchement de la fuite d'eau constatée dans la salle de douche au 1^{er} étage de la villa".

Par courriel du 28 juin 2013, la société [...] a expliqué à la gérance qu'elle était intervenue auprès du demandeur les 6 mai et 19 juin 2013 et avait constaté ce qui suit:

"Au 1^{er} étage: dégât d'humidité de faible importance sur le mur mitoyen douche/petite chambre et retour sous fenêtre (moisissures cat. 0, selon normes OFSP). Env. 3 m², 4 lés à changer, plâtre à gratter, lissage, peinture murs petite chambre.

Cause: (rapport officiel [...] à suivre) **joints silicone de tub, de rosaces (mitigeur) et de fixation porte-savon défailants.**

Au 1^{er} étage: (**nouveau!**) dégât de crépi face escalier. Mur mitoyen avec salle d'eau - baignoire.

Cause: (rapport officiel [...] à suivre) **joints silicone de tub, de rosaces (mitigeur) et de fixation porte-savon défailants.** Env. 8 m² [d]e crépi à gratter, réfection, peinture 15 m² env."

3. Le 31 août 2011, le demandeur a ouvert le compte de consignation n° [...] auprès de la banque [...]. Il a consigné les loyers des mois de septembre 2011 à mars 2012, puis ceux des mois de juin 2012 à janvier 2013.

4. Le 8 septembre 2011, le demandeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après: Commission de conciliation) d'une requête en conciliation.

La conciliation n'ayant pas abouti lors de l'audience du 5 juin 2012, la Commission de conciliation a rendu le 6 juin 2012 une proposition de jugement à l'encontre de laquelle le demandeur et la défenderesse ont formé opposition, respectivement les 15 et 20 juin 2012.

Le 28 juin 2012, le demandeur a saisi la Commission de conciliation d'une deuxième requête en conciliation.

Par demande du 6 juillet 2012, le demandeur a conclu à ce qu'il soit constaté que la consignation avait été effectuée conformément aux dispositions légales (I), à ce qu'une réduction de loyer à hauteur de 30% lui soit accordée dès le 13 décembre 2010 jusqu'au 1^{er} mars 2012 (II) et à ce que les loyers consignés soient libérés en sa faveur à hauteur du montant de la réduction de loyer à laquelle il avait droit depuis le 13 décembre 2010 (III). La réduction de loyer concernait les défauts suivants: le risque de chute d'une branche de pin, le déplacement des dalles de la terrasse, l'affaissement de l'aire de stationnement, les charnières des placards de la cuisine, le store de la salle de bain qui ne fermait pas complètement, les infiltrations d'eau sur les murs extérieurs et les dégâts dans le grenier liés à la présence d'animaux.

Par demande du 20 juillet 2012, la défenderesse a conclu à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée au demandeur (I) et à ce que la totalité des loyers consignés soit déconsignée en sa faveur (II).

Le 10 septembre 2012, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation tentée lors de l'audience du même jour ensuite de la requête déposée par le demandeur le 28 juin 2012 et a délivré à ce dernier une autorisation de procéder.

Par décision du 26 septembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des causes ouvertes par le dépôt des deux demandes précitées.

Par demande du 10 octobre 2012, le demandeur a notamment conclu à ce que son loyer mensuel net soit réduit de 10% pour la période du 26 janvier 2010 au 23 août 2012 (II) et à ce qu'il soit dit que la défenderesse est débitrice des parts de loyer payées en trop pour la période du 27 janvier 2012 au 23 août 2012 et lui en doit immédiat paiement avec intérêt à 5% l'an dès le 24 août 2012 (III). La réduction de loyer concernait les défauts suivants: la porte d'entrée voilée laissant passer les courants d'air, le placard de la cuisine qui ne fermait plus et l'interrupteur de l'escalier défectueux.

Le 26 octobre 2012, le demandeur a saisi la Commission de conciliation d'une requête en conciliation.

Le 31 octobre 2012, le demandeur s'est déterminé sur la demande déposée le 20 juillet précédent par la défenderesse et a confirmé les conclusions qu'il avait prises au pied de sa demande du 6 juillet précédent.

Le 4 décembre 2012, la défenderesse a requis l'audition de B.H. _____ en qualité de témoin.

Le 6 décembre 2012, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation tentée lors de l'audience du 4 décembre 2012 ensuite de la requête déposée par le demandeur le 26 octobre 2012 et a délivré à ce dernier une autorisation de procéder.

Par décision du 11 décembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction de la cause ouverte par la demande du 10 octobre 2012 avec la cause déjà pendante entre les parties.

Par demande du 21 décembre 2012, le demandeur a conclu à ce qu'il soit dit que son loyer mensuel net soit réduit de 20% à compter du 25 juillet 2011 et jusqu'à réparation des défauts (I) et à ce que les loyers consignés soient libérés en sa faveur à hauteur du montant de la réduction de loyer à laquelle il avait droit conformément au chiffre I (II). La réduction

de loyer concernait les défauts suivants: le portail d'accès à la propriété qui ne fermait pas et restait bloqué, la mauvaise qualité de réception des émissions de télévision par l'antenne extérieure et le four défectueux.

Le 7 janvier 2013, la défenderesse s'est déterminée sur la demande déposée le 10 octobre 2012 par le demandeur et a conclu au rejet des conclusions prises au pied de cette demande.

Le 16 janvier 2013, le Tribunal des baux a procédé à l'audition des parties assistées de leurs conseils respectifs. La défenderesse a renouvelé sa requête tendant à la tenue d'une inspection locale et a maintenu sa requête tendant à l'audition du témoin B.H. _____, laquelle avait demandé sa dispense de comparution. Il a été procédé à l'audition du témoin L. _____.

Il ressort du témoignage de ce dernier qu'il s'était rendu deux fois chez le demandeur pour remettre en place les dalles de la terrasse qui s'étaient déplacées, en précisant qu'il s'agissait en l'espèce d'une dizaine de dalles qui s'étaient affaissées sur quelques centimètres, savoir la largeur "de doigt". Il a indiqué qu'il avait reçu un deuxième ordre de travail pour s'occuper de l'aire de stationnement et a expliqué qu'il avait enlevé les pavés, coulé une dalle en béton et remis les pavés sur une septantaine de centimètres, de sorte que les pavés étaient désormais collés et ne pouvaient plus bouger. Il a indiqué qu'il s'était également occupé, en été 2012, des poteaux du portail en les remettant parallèles. Il a exposé qu'un travail d'une heure avait suffi à permettre le bon fonctionnement du portail qui pouvait se fermer correctement et que les descellement et rescellement des poteaux - suggérés par une entreprise au demandeur - auraient nécessité un travail énorme et étaient, à son avis, inutiles. S'agissant des photos qui lui avaient été présentées par la gérance le 3 décembre 2012, il a déclaré que la pièce d'arrêt posée sur le portail avait été meulée depuis son intervention. Il a précisé que son intervention sur les dalles de la terrasse datait de 2011 alors que celles sur l'aire de stationnement et sur le portail dataient de 2012. Il a expliqué que le problème du déplacement des dalles était, s'agissant des maisons des

années 80, usuel et susceptible de se reproduire et que le dallage sur "lit de sable" – commun dans le quartier du demandeur – n'était plus utilisé. Il a confirmé les remarques faites dans son offre du 31 août 2011 concernant le danger résultant de la différence de niveaux entre les deux demi-dalles, mais a relevé que ces dernières avaient été fixées avec des vis, de sorte qu'elles ne pouvaient désormais plus se déplacer, contrairement à celles qui reposaient sur le sable. Il a encore indiqué que la réalisation d'un système de pose de dalles sur du béton coûtait beaucoup plus cher.

Par décision du même jour, protocolée au procès-verbal de l'audience précitée, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction de la cause introduite par la demande du 21 décembre 2012 avec la cause déjà pendante entre les parties.

Le 7 février 2013, le témoin B.H. _____ a requis sa dispense de comparution dans le cadre de la procédure opposant son époux à la défenderesse.

Le 21 février 2013, la Présidente du Tribunal des baux a informé le témoin B.H. _____ qu'elle était dispensée de comparution à l'audience appointée le 1^{er} mai 2013.

Le 1^{er} mars 2013, le demandeur a saisi la Commission de conciliation d'une requête en conciliation.

Le 26 mars 2013, la Commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation tentée lors de l'audience du même jour et a délivré au demandeur une autorisation de procéder.

Par demande du 16 avril 2013, le demandeur a conclu à ce qu'ordre soit donné à la défenderesse de procéder à la réparation immédiate des défauts affectant la chose louée, savoir :

"- l'arrivée d'un courant d'air de l'extérieur provenant de la hotte d'évacuation de la cuisine;

- l'affaissement de l'aire de stationnement située devant la villa;
- le décolllement des dalles sur la terrasse;
- l'encadrement des fenêtres principalement à l'étage dont la peinture s'écaille;
- des dégâts affectant les murs extérieurs de la villa en raison du manque d'irrigation et des infiltrations d'eau;
- l'humidité et le mauvais état des boiseries dans les salles de bain;
- une trace d'humidité au plafond du rez-de-chaussée provenant probablement d'une fuite de la douche à l'étage supérieur;
- les deux supports de la porte du frigidaire sont cassés" (I),

à ce qu'à compter du 1^{er} janvier 2012 et jusqu'à la réalisation des travaux mentionnés sous chiffre I, son loyer soit réduit de 30% (II), à ce qu'il soit autorisé, jusqu'à la réalisation des travaux prévus sous chiffre I, à consigner son loyer sur le compte n° [...] ouvert auprès de [...] (III) et à ce qu'une fois les travaux prévus sous chiffre I achevés, les loyers consignés soient libérés en sa faveur à hauteur du montant de la réduction de loyer à laquelle il avait droit conformément au chiffre II (IV).

Par décision du 19 avril 2013, la Présidente du Tribunal de baux a ordonné la jonction de la cause ouverte par la demande du 16 avril précédent avec la cause déjà pendante entre les parties.

Le 1^{er} mai 2013, le Tribunal des baux a procédé, en présence du demandeur, assisté de son conseil, du conseil de la défenderesse, celle-ci ayant été dispensée de comparution personnelle, et du témoin P._____, à l'inspection locale de la villa litigieuse; les constatations suivantes ont été effectuées:

"Extérieur:

- Aire de stationnement
Les pavés se trouvant sur la gauche de l'aire de stationnement sont détachés sur presque toute la longueur et sur une largeur d'environ 40-50 centimètres.
- Portail du jardin
Le poteau gauche du portail n'est pas parallèle à la porte et au poteau droit.
Le portail se ferme mal.
- Dalles
Les dalles menant à l'entrée de la maison ainsi que sur la terrasse présentent des différences de niveau. Plusieurs d'entre elles ne sont plus fixées au sol et bougent sous les pieds.
- Crépis extérieur
Le crépi se décolle au bas des murs extérieurs de la maison.
- Arbre

L'une des deux branches principales de l'arbre se trouvant dans le jardin s'affaisse vers l'extérieur.

- Boiseries

La peinture de la boiserie extérieure des fenêtres est écaillée.

- Porte d'entrée

La porte d'entrée a été réparée et le joint remplacé de sorte qu'il ne subsiste plus de problème à cet égard.

Intérieur, rez-de-chaussée:

- Frigidaire

Le panneau décoratif en bois recouvrant la porte du frigidaire est cassé. Le frigidaire reste néanmoins fonctionnel, sans poignée toutefois.

- Four

La fonction "air chaud" du four ne fonctionne plus. Le joint et la charnière gauche sont cassés, de sorte que le four ne ferme plus correctement.

- Hotte d'aspiration de la cuisine

Aucun courant d'air provenant de l'extérieur par la hotte d'aspiration n'est perceptible au moment de l'inspection locale.

- Antenne télévision

Au moment de la visite, le programme de la recherche des chaînes de télévision n'est parvenu à en capter aucune.

- Plafond

Le plafond de la pièce située en face de la cuisine et partiellement sous la salle de bain présente une tâche de moisissure d'une surface d'environ 15 centimètres de diamètre.

Intérieur, premier étage :

- Chambre d'amis

Un décollement du papier peint sur une surface d'environ un mètre carré est visible sur le mur que la pièce partage avec la salle de bain. Il règne dans cette chambre une forte odeur d'humidité.

- Salle de bain

Il règne également une odeur d'humidité dans la salle de bain jouxtant la chambre d'amis."

Le demandeur et la défenderesse ont déposé une plaidoirie écrite respectivement les 30 juin et 12 juillet 2013.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. Tel est le cas en l'espèce, le loyer mensuel net s'élevant à 4'800 francs.

Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 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).

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 310 CPC; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, n. 475, p. 205; Sterchi, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 310 CPC ; CACI 16 août 2013/417).

b) Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a).

c) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui. Selon la jurisprudence de la Cour de céans, ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (JT 2011 III 43 c. 2).

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante sont toutes postérieures au jugement entrepris de sorte qu'elles sont recevables et ont été prises en compte dans la mesure de leur utilité pour l'examen de la cause. En revanche, s'agissant du témoin B.H. _____, dont l'audition a été requise en deuxième instance, on relève que l'appelante ne s'est pas opposée à sa dispense de comparution en première instance et n'a pas insisté sur la nécessité de l'entendre. Cette réquisition de preuve doit dès lors être rejetée.

3. a) L'appelante conteste l'existence des défauts constatés par les premiers juges ainsi que les réductions de loyer auxquelles ils ont donné lieu.

b/aa) Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 c. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le

type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, Zurich 2009, n. 2061). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a et les réf. citées, publié in SJ 1997 p. 661).

bb) 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 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 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1). La doctrine est partagée en ce qui concerne les menus défauts. D'après certains auteurs, ils ne justifient aucune réduction dans la mesure où ils n'affectent pas l'usage des locaux (Lachat, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, pp. 226 s. et les réf. citées; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, Lausanne 2011, n. 64 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO), alors que pour d'autres, seuls ceux qui relèvent du devoir d'entretien et de réparation du locataire au sens de l'art. 259 CO ne sont pas couverts par l'art. 259d CO (Higi, in *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 8 ad art. 259d et les réf. citées).

Selon la jurisprudence fédérale, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. 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, c. 3.2, CdB 2009, p. 83; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.3 et 3.6, CdB 2004, p. 33).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique n'est pas contraire au droit fédéral (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2; ATF 130 III 504 c. 4.1).

A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2% pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003, CdB 2004, p. 33). Une réduction de loyer de 5% a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur (CREC I 18 août 2011/222 c. 3c/bb), d'un four inutilisable (CREC I 1^{er} octobre 2009/501 c. 3), de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC I 22 août 2012/43 c.

5c/bb), de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CREC I 28 mars 2012/29 c. 5). Dans le canton de Genève, la Cour de justice a admis une diminution de loyer de 5% dans le cas d'un appartement où la porte palière n'était pas étanche aux fuites d'air et où le papier peint devait être refait dans une pièce secondaire (salle de jeux) (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009, http://justice.geneve.ch/jurisprudence/Fiches/tableau_259d_co.html).

cc) La réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Commentaire SVIT précité, n. 11 ad art. 259d CO; Aubert, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259d CO; Lachat, op. cit., p. 255).

c) L'appelante soutient que le problème de réception du service de télévision ne peut être qualifié de persistant et qu'il ne saurait dès lors donner lieu à une réduction de loyer de 2%.

Les premiers juges ont constaté l'existence de ce défaut, qui avait été signalé par courriel et pli recommandé du 14 octobre 2012 à la gérance, lors de l'inspection locale de la villa litigieuse qui a eu lieu le 1^{er} mai 2013, aucune chaîne n'ayant pu être captée. L'appelante n'a pas établi qu'il y aurait été remédié ensuite de cette inspection locale, ni au demeurant à ce jour. Elle se contente en effet de l'affirmer dans son appel et l'intimé conteste que cela soit le cas. Le problème de réception du service de télévision s'est dès lors étendu sur une période de plus d'une année, de sorte que l'on peut le qualifier, à l'instar des premiers juges, de persistant. C'est en vain que l'appelante fait valoir que la durée de la gêne ne serait pas suffisamment longue en l'espèce, en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003, dans lequel le défaut avait perduré sur une période de 66 mois; alors qu'il était question dans cet arrêt d'un défaut esthétique qui ne restreignait pas directement l'usage de l'appartement en location mais l'entrée de l'immeuble, le défaut lié à la réception du service de télévision constitue une perte de jouissance qui nécessite que des mesures soient prises plus rapidement.

L'appelante ne saurait par ailleurs faire valoir qu'elle aurait, par courrier du 5 novembre 2012, réagi immédiatement à l'annonce du défaut, celle-ci s'étant contentée de nier l'existence de ce dernier en indiquant à l'intimé qu'il bénéficiait d'une installation satellite et n'avait pas besoin d'un raccordement de réseau.

Vu la restriction de l'usage de la chose engendrée par l'absence de télévision, le taux de réduction appliqué par les premiers juges de 2 % ne procède quoi qu'il en soit pas d'un excès de pouvoir d'appréciation, un taux supérieur étant au demeurant envisageable. La réduction de loyer accordée jusqu'au 30 juin 2013, fixée à un montant de 820 fr. 60 (157 fr. 81 [4'800 fr. x 12 / 365] x 260 jours x 2%), doit par conséquent être confirmée.

d) L'appelante considère ensuite qu'aucune réduction de loyer n'est due en lien avec le dysfonctionnement du four, l'intimé ne s'en étant jamais plaint avant sa correspondance du 16 avril 2013 et le four ayant été remplacé le 13 mai suivant. Elle relève que l'intimé, dans son courrier du 28 août 2012, avait uniquement signalé le problème lié au joint frontal du four, dont le remplacement lui incombait conformément aux Règles et usages locatifs du canton de Vaud.

Dans ses courriel et pli recommandé du 28 août 2012, l'intimé a signalé à la gérance que le joint frontal du four était défectueux. Dans sa demande du 21 décembre 2012, il a allégué que son four était défectueux en se référant à son annonce du 28 août précédent. On doit ainsi admettre qu'avant le courrier de l'intimé du 16 avril 2013, auquel étaient annexés le devis de réparation, l'offre d'échange et le rapport de travail de la société [...], l'appelante n'avait pas connaissance du fait que le four aurait été hors d'usage en raison notamment de l'endommagement des charnières et du dysfonctionnement des résistances. L'appelante était d'autant plus fondée à considérer qu'il s'agissait uniquement d'un problème de joint que l'intimé n'a pas réagi à son courrier du 29 août 2012, dans lequel elle lui faisait savoir qu'il s'agissait d'un menu travail de réparation à la charge du locataire.

Cela étant, dans un arrêt zurichois, il a été retenu que, si le remplacement d'un joint pouvait être qualifié de menu travail d'entretien s'agissant d'un robinet (citant Permann, Kommentar zum Mietrecht, 2^e éd., Zurich 2007, n. 3 ad art. 259 CO), tel n'était en revanche pas le cas s'agissant d'un lave-vaisselle (citant en ce sens Higi, op. cit., n. 21 ad art. 259 CO); il ne pouvait en effet être exigé du locataire qu'il se procure dans des commerces spécialisés le modèle du joint adapté à la marque de l'appareil litigieux. A cela s'ajoutait le fait qu'un montage inapproprié pouvait conduire à des dégâts importants (MGer du 14 mai 2007 c. 4c publié in MP 2007 218). Le même raisonnement doit être tenu s'agissant d'un four, dont les pièces de rechange varient en fonction des modèles et des marques, et a fortiori s'agissant du four de l'intimé vieux de 25 ans au moins. Le remplacement du joint du four n'étant ainsi pas un menu travail d'entretien au sens de l'art. 259 CO, il appartenait à l'appelante de s'en charger.

Ainsi, il convient de distinguer la période du 28 août 2012 au 15 avril 2013 où seul le joint du four était défectueux de celle du 16 avril au 13 mai 2013 où le four était en panne. Un joint de four défectueux ne constitue en principe pas un défaut suffisamment important pour justifier une réduction de loyer dès lors que la gêne qui en résulte est minime. Il n'est quoi qu'il en soit pas établi en l'espèce que l'usage du four ait été restreint de ce fait, une perte de chaleur, dont on ignore l'intensité, ne restreignant pas l'emploi de cet appareil dans une mesure suffisante. En outre, la période durant laquelle le four a été en panne n'est pas suffisamment longue pour qu'une réduction de loyer se justifie, dès lors qu'il a été changé rapidement. En conséquence, aucune réduction de loyer ne doit être allouée en lien avec le four et l'appel doit être admis sur ce point.

e) S'agissant de l'aire de stationnement, l'appelante estime que le défaut n'est pas établi et qu'il ne constitue pas une gêne persistante qui permettrait d'accorder une réduction de loyer de 2% à l'intimé.

Il ressort de l'instruction que les pavés de l'aire de stationnement se sont affaissés et désolidarisés à deux reprises. Le premier déplacement des pavés remonte aux alentours du 10 décembre 2010, date à laquelle l'appelante a, suite d'un entretien téléphonique avec l'intimé, lancé un appel d'offres portant sur "la consolidation des pavés qui s'affaissent et de désolidarisent de la surface pavée" et a donné lieu à l'avis écrit du 13 décembre 2010. Le second déplacement des pavés a été signalé à la gérance le 21 décembre 2012. L'appelante nie l'existence d'un défaut de la chose louée en faisant valoir que l'usage des places de parc extérieures reste approprié puisqu'il ne serait pas impossible, selon les premiers juges (cf. jugement, p. 19), d'y parquer deux véhicules. Quand bien même le parage de deux véhicules ne serait pas devenu impossible, on conçoit aisément que le déplacement de pavés sur presque toute la longueur et sur une largeur d'environ quarante à cinquante centimètres, comme cela a été constaté lors de l'inspection locale le 1^{er} mai 2013, ait pour effet de compliquer le parage et que la situation se péjore, les pavés se désolidarisant les uns après les autres. Compte tenu de ce que l'intimé pouvait s'attendre, selon le descriptif de la villa publié sur internet avant sa location, à disposer de deux places de parc extérieures, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'il s'agissait d'un défaut qui restreignait l'usage de la chose louée. Il en va par ailleurs de même s'agissant du premier déplacement des pavés, le témoin L. _____ ayant déclaré sur ce point avoir enlevé les pavés, avoir coulé une dalle en béton et avoir remis les pavés sur une septantaine de centimètres (cf. procès-verbal d'audition du 16 janvier 2013).

Le défaut, signalé par écrit pour la première fois le 13 décembre 2010, a été réparé le 1^{er} mars 2012, soit 445 jours plus tard. Il n'a pas été allégué ni établi que le défaut, après sa réapparition, annoncée le 21 décembre 2012, aurait été éliminé. Partant, il y a lieu, avec les premiers juges, de qualifier ce défaut de persistant et de considérer qu'il justifiait une réduction du loyer de l'intimé de l'ordre de 2%.

Il n'y a dès lors pas lieu de s'écarter de la réduction de loyer fixée par les premiers juges à un montant de 2'010 fr. 50 (157 fr. 81 [4'800 fr. x 12 / 365] x 637 x 2%) pour la période du 13 décembre 2010 au 1^{er} mars 2012 (445 jours) et pour celle du 21 décembre 2012 au 30 juin 2013 (192 jours).

f) L'appelante se plaint de la réduction de loyer de 2% accordée pour le problème relatif aux dalles de la terrasse. Une telle réduction serait totalement disproportionnée avec la gêne qui a pu être ressentie par le locataire, notamment pour la période d'hiver.

A l'instar du problème lié au déplacement des pavés de l'aire de stationnement, celui ayant trait à l'instabilité des dalles de la terrasse s'est également répété à deux reprises. Il a été signalé puis réparé une première fois, respectivement les 23 mai et 21 décembre 2011 – comme cela ressort du courriel de l'entreprise [...] daté du 22 décembre 2011 –, puis annoncé à nouveau le 21 décembre 2012. La réfection du défaut ensuite de sa seconde annonce n'a été ni alléguée ni établie.

Les premiers juges ont retenu que l'instabilité de certaines dalles de la terrasse, si elle ne créait pas une situation dangereuse, pouvait en revanche causer une gêne au locataire. Cette appréciation peut être confirmée, dès lors que le jeu causé par le déplacement de quelques centimètres d'une dizaine de dalles et la différence de niveau entre ces dernières déprécient l'usage de la terrasse et créent une certaine insécurité pour les usagers qui peuvent trébucher et risquer de chuter.

Compte tenu de ce que près de sept mois – le 21 décembre 2011, et non le 12 mars 2012 comme cela ressort du jugement entrepris, devant être retenu comme date de réfection – se sont écoulés avant que les dalles de la terrasse ne soient fixées pour la première fois et de ce que ce défaut, qui est réapparu en fin d'année 2012, n'a en l'état pas été éliminé, c'est à juste titre que les premiers juges ont qualifié celui-ci de persistant.

En revanche, il y a lieu d'admettre avec l'appelante que les désagréments liés à l'instabilité des dalles de la terrasse ne sauraient affecter l'intimé durant la période d'hiver (cf. CREC I du 4 mars 2009/1 c. 4). Cette considération amène à limiter la réduction de loyer fixée à 2% par les premiers juges aux périodes d'été comprises entre le 1^{er} avril et le 31 octobre. Il y a dès lors lieu d'accorder à l'intimé une réduction de loyer pour la période du 23 mai au 31 octobre 2011 (162 jours et celle du 1^{er} avril au 30 juin 2013 (91 jours) d'un montant de 798 fr. 50 (157 fr. 81 [4'800 fr. x 12 / 365] x 253 x 2%).

g) Enfin, l'appelante revient sur le défaut lié à la fermeture du portail qui a été éliminé et pour lequel une réduction de loyer de 3% paraît disproportionnée.

L'impossibilité de fermer le portail du jardin a été signalée à la gérance par courriel du 25 juillet 2011. La société [...] a procédé à la réparation du portail, puis a adressé à l'appelante une facture y relative, respectivement les 4 et 29 août suivant. Contrairement à l'appréciation des premiers juges, il y a lieu de considérer que le défaut a été réparé ensuite de l'intervention de la société précitée. Cela ressort de l'état de situation des défauts au 5 mars 2012 dressé par l'intimé et joint à son courrier adressé le 16 mars 2012 à la gérance. Compte tenu de ce que la société mandatée par la gérance est intervenue dans les dix jours suivant l'avis de défaut, ce dernier ne saurait donner lieu à une réduction.

Par courriel et pli recommandé du 28 août 2012, l'intimé a à nouveau signalé à la gérance le problème de fermeture du portail. Le 18 septembre 2012, L._____ a informé la gérance qu'il était intervenu le 12 septembre précédent chez l'intimé et avait procédé aux travaux nécessaires en meulant l'arrêt du portail. Il a toutefois été constaté, lors de la visite des parties sur place le 3 décembre 2012, que le portail ne fermait toujours pas. On ne retiendra pas, à l'instar des premiers juges, que le portail aurait été retouché après l'intervention de L._____ par l'intimé, ni que celui-ci en aurait fait un usage inadapté. Les explications données à la gérance par l'entrepreneur prénommé dans son courriel du 3

décembre 2012 et ses déclarations lors de son audition du 16 janvier 2013 ne permettent en effet pas d'établir que l'intimé aurait manipulé le portail. Ainsi, le problème du portail n'a pas été résolu depuis son annonce le 28 août 2012, jusqu'au 30 juin 2013, soit durant 307 jours.

On ne saurait admettre qu'une multitude de menus défauts qui, pris isolément, ne justifieraient pas une réduction de loyer, ne soient pas pris en compte uniquement pour ce motif. En outre, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation. Or, le problème du portail constitue un cas limite qui, s'il était le seul établi, ne justifierait pas une réduction de loyer. Toutefois, compte tenu de l'ensemble des circonstances, et notamment des nombreux menus défauts qui n'ont pas justifié une réduction de loyer, ainsi que de la retenue que s'impose la Cour d'appel civile, il n'y a pas lieu de revoir l'appréciation des premiers juges sur ce point.

Ainsi, il y a lieu d'admettre une réduction de loyer pour la période du 28 août 2012 au 30 juin 2013 (307 jours) d'un montant de 1'453 fr. 40 (157 fr. 81 [4'800 fr. x 12 / 365] x 307 x 3%).

h) Eu égard aux considérants qui précèdent, le moyen de l'appelante doit être partiellement admis, celle-ci étant débitrice de l'intimé d'un montant de 5'083 fr. à titre de réduction de loyer au 30 juin 2013 et les loyers consignés étant libérés à concurrence de ce montant en faveur de l'intimé et pour le solde en faveur de l'appelante.

4. a) En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé dans le sens du considérant qui précède.

b) L'appelante obtenant partiellement gain de cause sur le montant de la réduction de loyer accordée à l'intimé, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 685 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à sa charge par moitié, le solde étant mis à la charge de l'intimé.

c) Les dépens de deuxième instance sont compensés. L'intimé remboursera en outre à l'appelante la moitié de l'avance de frais de deuxième instance, par 342 fr. 50 (art. 106 et 111 CPC; art. 2, 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 201 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre II et III de son dispositif comme il suit:
 - II. La défenderesse est débitrice du demandeur d'un montant de 5'083 fr. (cinq mille huitante-trois francs) à titre de réduction de loyer au 30 juin 2013.

A compter du 1^{er} juillet 2013 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel net acquitté par le demandeur est réduit comme il suit:

- 2% pour les défauts constatés sur l'aire de stationnement;
- 3% pour les défauts constatés sur le portail d'accès au jardin;
- 2% pour les défauts constatés sur certaines dalles de la terrasse;
- 2% pour les problèmes de réception de signal constaté sur la télévision.

III. Les loyers consignés par le demandeur sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès d' [...] sont libérés comme suit:

- à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre II, soit 5'083 fr. (cinq mille huitante-trois francs), en faveur du demandeur;
- le solde en faveur de la défenderesse.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 685 fr. (six cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante G._____ 342 fr. 50 (trois cent quarante-deux francs et cinquante centimes) et à la charge de l'intimé A.H._____ par 342 fr. 50 (trois cent quarante-deux francs et cinquante centimes).

IV. L'appelante G._____ doit payer à l'intimé A.H._____ la somme de 342 fr. 50 (trois cent quarante-deux francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Philippe Conod (pour G. _____),
- Me Jean-Claude Perroud (pour A.H. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :