

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 août 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. de Montvallon et Segura, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 8 CC ; 29 al. 2 Cst. ; 259a, 259d CO ; 157, 191, 311 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 12 décembre 2022 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à
[...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 décembre 2022, dont la motivation a été adressée le 25 mai 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que L._____ devait prendre toute mesure propre à réduire le bruit produit par le fonctionnement de l'appareillage du pressing situé aux rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], de telle sorte que le niveau sonore perceptible depuis la chambre à coucher et le bureau (situés en façade Nord) de l'appartement de 4,5 pièces au 1^{er} étage du même immeuble, loué à N._____, ne dépasse pas les niveaux d'évaluation de 28 dB(A) (décibels A) de jour (7h-19h) et de 25 dB(A) de nuit (19h-7h), dans un délai de trois mois dès jugement définitif et exécutoire (I), a prononcé l'ordre figurant sous chiffre I sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 du Code pénal suisse (CP ; RS 311) (II), a dit que le loyer mensuel net de l'appartement pris à bail par l'appelante était réduit de 2,5% (calculé hors des jours de fermeture du pressing) à compter du 14 février 2014, aussi longtemps que le défaut de bruit n'était pas supprimé par L._____ (III), a dit que L._____ devait payer à N._____ la somme de 4'199 fr. 85, avec intérêts à 7% l'an dès le 1^{er} septembre 2018 (intérêt moyen) à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 14 février 2014 au 31 décembre 2022 (hors dimanches, jours fériés et fermeture COVID-19 en 2020) (IV), a dit que les loyers consignés par N._____ auprès de la Banque Cantonale Vaudoise sur le compte T [...] étaient libérés comme il suit : en faveur de N._____, à hauteur de 4'199 fr. 85, et en faveur de L._____ à hauteur du solde (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le tribunal était saisi d'une demande de N._____ qui, en sa qualité de locataire, se plaignait en substances de nuisances, liées au bruit, aux vibrations et aux odeurs, provenant de l'activité d'un pressing qui occupe l'étage sous le sien. Les premiers juges ont retenu l'existence dans l'appartement de N._____ de nuisances sonores excessives et continues provenant du pressing depuis la fin de l'année 2011. Ils ont considéré que ces nuisances constituaient un défaut de

moyenne importance. En revanche, ils ont estimé que N._____ n'était pas parvenue à démontrer que ces nuisances perdureraient la nuit. Le tribunal a retenu que les odeurs désagréables issues du pressing ne survenaient que de manière très ponctuelle et n'étaient pas récurrentes et durables au point d'excéder les limites de la tolérance et de répondre à la définition de défaut. Les premiers juges ont considéré qu'on pouvait attendre de L._____ qu'elle prenne toute mesure propre à réduire le bruit produit par le fonctionnement de l'appareillage du pressing. Se fondant sur des exemples jurisprudentiels en la matière, le tribunal a considéré qu'au vu des circonstances d'espèce, une réduction de loyer de 2.5% se justifiait aussi longtemps que le défaut lié au bruit n'était pas supprimé par L._____.

B. a) Par acte du 26 juin 2023, N._____ (ci-après : l'appelante) a fait appel de ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres III, IV et V de son dispositif en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement qu'elle avait pris à bail soit réduit de 30% (calculé hors jours de fermeture du pressing) à compter du 14 février 2014, aussi longtemps que le défaut de bruit et d'odeur n'est pas supprimé par L._____ (ci-après : l'intimée), à ce que celle-ci soit condamnée à payer à l'appelante la somme de 49'425 fr. 25, avec intérêts à 7% l'an dès le 1^{er} septembre 2018 (intérêt moyen) à titre de trop perçu de loyer pour la période du 14 février 2014 au 26 juin 2023 (hors dimanches et jours fériés), à ce que les loyers consignés par l'appelante auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, sur le compte [...], soient libérés en sa faveur à hauteur de 49'425 fr. 25, plus intérêts à 7% dès le 1^{er} septembre 2018, le solde étant libéré en faveur de l'intimée. A titre subsidiaire, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) L'intimée a déposé une réponse le 6 septembre 2023 et a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) Par courrier du 20 septembre 2023, le conseil de l'appelante a sollicité un court délai pour se déterminer sur la réponse.

Le 22 septembre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a précisé aux parties qu'il n'entendait pas ordonner un second échange d'écritures, sous réserve d'un éventuel droit de réplique qui réaliserait les conditions de son exercice.

Le 27 septembre 2023, l'appelante a déposé des déterminations.

Par courrier du 2 octobre 2023, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité desdites déterminations au motif qu'un second échange d'écritures avait été expressément exclu.

Le 13 octobre 2023, l'appelante a déposé une nouvelle pièce, soit un courrier envoyé le 6 octobre 2023 par la gérance de l'immeuble à l'appelante.

Le 23 octobre 2023, l'intimée a conclu à l'irrecevabilité de cette pièce nouvelle au motif qu'elle serait sans lien avec le litige en cause.

Par avis du 25 octobre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la recevabilité des déterminations ainsi que de la pièce nouvelle déposées par l'appelante les 27 septembre et 13 octobre 2023 respectivement serait examinée dans le cadre de l'arrêt à intervenir.

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

1. **a)** Par contrat de bail à loyer conclu le 27 janvier 1994, l'appelante N._____, en qualité de locataire, a pris à bail de [...] un

appartement de 4.5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...]. L'époux de l'appelante, [...], s'était porté garant du paiement du loyer.

Le bail était initialement conclu du 1^{er} février 1994 au 1^{er} avril 1996, renouvelable de six mois en six mois sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance suivante. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 2'240 fr., y compris un acompte de chauffage et eau chaude de 140 francs.

L'art. 2 du contrat stipule qu'un intérêt de 7% l'an est dû sur toute prestation échue découlant du bail.

b) A compter du 1^{er} juin 1999, l'appelante est devenue seule titulaire du bail, selon un avenant signé le 9 juin 1999. Elle y réside désormais avec son fils, [...].

c) L'intimée L._____, dont le siège est à [...], a acquis la propriété de l'immeuble cité ci-dessus le 4 janvier 2002, la gérance de l'immeuble étant alors assurée par [...].

d) Depuis le 1^{er} avril 2008, le loyer mensuel net de l'appartement occupé par l'appelante s'élève à 2'062 fr., y compris 140 fr. de charges.

2. Au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause, à droite de l'entrée menant aux logements, se trouvent des locaux commerciaux d'environ 60 m², dans lesquels est exploité un pressing depuis juin 2000.

Z._____ a repris l'exploitation du pressing depuis le 1^{er} décembre 2011.

3. Il résulte de la déposition de Q._____, gérant d'immeubles auprès de [...] (ci-après : la gérance), que l'appelante se plaint de vibrations et de mauvaises odeurs provenant du pressing depuis 2011 ou 2012. Le prénommé s'est rendu plusieurs fois chez l'appelante ainsi que

dans le pressing mais n'a jamais rien constaté lors de ses passages.Z._____ A la reprise de l'exploitation du pressing, Z._____ a racheté l'aménagement déjà existant. Elle n'a changé par la suite que deux machines : un grand lave-linge industriel, qu'elle a remplacé par deux machines à laver standard du commerce, d'une capacité de 6 et 8 kg, ainsi que le compresseur, qu'elle a fait remplacer par un modèle plus silencieux.

4. **a)** Le 23 janvier 2014, Z._____ a répondu en ces termes à un courrier du gérant Q._____ qui faisait part des doléances de l'appelante relativement aux nuisances provenant du pressing :

« [...] J'accuse réception de votre lettre du 8 janvier 2014 qui a retenu mon attention.

Pour vous répondre, je vous informe que le compresseur a été changé l'année passée (en avril), afin de remédier aux nuisances sonores.

Je précise qu'il est silencieux et n'émet aucun désagrément. [...]

En ce qui concerne les vapeurs, une installation, conseillée par notre concierge, va prochainement être installée conformément aux règles et usages locatifs. [...] ».

b) Le 14 février 2014, le gérant Q. _____ a écrit à l'appelante un courrier, dont le contenu est le suivant :

« [...] Par la présente, nous nous référons à vos plaintes de bruit et mauvaises odeurs envers le pressing de [...].

A ce sujet, nous nous permettons de vous transmettre, en annexe, la réponse de [...] qui confirme que son compresseur a été changé en avril 2013 afin de remédier aux nuisances sonores.

Dès lors, nous vous informons que pour nous, cette affaire est terminée. [...] ».

L'appelante a répondu, par courrier du 25 février 2014, ce qui suit [sic] :

« Suite à votre courrier du 14 février 2014, je tiens à vous signaler les points suivants. Pour ma part le problème n'est pas clos. Au contraire je pense qu'il faut vraiment éliminer ce problème.

Cela fait plusieurs années que je me plains de ces nuisances. Des modifications ont été faites car le bruit est moins violent mais le bourdonnement persiste ainsi que les vibrations. [...]

Pour les émanations de vapeurs et de produits chimiques. C'est tout simplement scandaleux que l'on laisse passer des mois avant d'interdire ce genre de pratique de la part d'un locataire. [...]

Lors de votre visite vous nous aviez dit que vous prendriez des dispositions pour venir contrôler les nuisances et que des sondes serraient posées afin de quantifier les bruits sourds et les vibrations mais après votre visite nous avons reçu une lettre nous expliquant que de votre côté le cas était clos.

Je ne peux comprendre comment vous pouvez clore un dossier sur la simple justification que des travaux ont été effectués pour éliminer le bruit.

Les travaux que le pressing a effectués lors de son changement de propriétaire n'étaient pas adéquats pour un immeuble locatif. Il faut maintenant résoudre ce problème d'une façon ou d'une autre. [...] »

c) Sur demande de la gérance, les conduits de ventilation du pressing donnant sur l'extérieur ont été prolongés le long de la façade de l'immeuble, jusqu'au niveau d'un massif de buissons donnant sur la route d'accès au garage. Le gérant Q. _____ a déclaré lors de son audition que

ces travaux avaient été effectués pour le confort des locataires de l'immeuble, dès lors que lui-même n'avait jamais perçu d'odeurs lors de ses différents passages.

d) Le 29 juillet 2014, l'appelante a écrit au gérant Q. _____ afin de se plaindre notamment des odeurs de produits chimiques provenant du pressing en ces termes :

« [...] Le pressing est toujours au même stade.
Un tuyau pour éloigner les odeurs de produits chimiques ne sont que déplacer [sic]. S'il y a du vent cela revient. De plus elle laisse les fenêtres ouvertes donc les odeurs montent directement. [...] ».

Enfin, le 10 décembre 2014, l'appelante a de nouveau adressé au gérant [...] un courrier, dont le contenu est le suivant [sic] :

« [...] Le pressing est vraiment une nuisances récurrente. Le bruit n'est pas fort mais les vibrations sont vraiment insupportables et persistante. Avant il n'y avait que le compresseur maintenant c'est les machines en plus que l'on entend.
La nouveauté, le compresseur est rechargé pendant la nuit ce qui m'empêche de dormir. Pas à cause du bruit mais des vibrations qu'il y a dans mon lit.
Pour les odeurs, dès que le pressing ouvre une fenêtre ou la porte d'entrée, le tuyau mit en place ne sert plus à rien et les odeurs montent.
Le fait est que l'ancienne locataire avait une exploitation de pressing. Alors qu'actuellement il s'agit d'une blanchisserie industrielle.
De plus il y a des chargements tous les matins avant 7H00 et il faut enlever la barrière car nous sommes dans une rue piétonne ainsi que tous les soirs. [...] »

5. Il ressort d'un certificat médical établi le 9 mars 2015 par le docteur [...], dermatologue, qu'aussi bien l'appelante que son fils [...] souffrent d'une « dermatite atopique sévère compliquée d'un eczéma de contact irritatif aéroporté (produits chimiques) ». Le certificat précise encore que les produits chimiques du pressing situé en-dessous de l'appartement de l'appelante peuvent précipiter cet eczéma et qu'une aération ou une ventilation adaptée serait indiquée.

6. Par contrat de « bail à loyer pour surfaces commerciales » à l'usage d'une blanchisserie-pressing conclu le 22 juin 2015, l'intimée a

repris, en qualité de bailleresse, le bail du pressing dont Z._____ est locataire. Ce contrat contient notamment la clause suivante :

« 21 Conditions particulières

[...]

Afin de diminuer les nuisances dues à l'utilisation des machines à laver et sécher ainsi que du compresseur, la locataire s'engage à isoler phoniquement les plafonds de toute la surface.

L'exploitation durant les dimanches et jours de fêtes est interdite.

[...] »

7. a) Jusqu'à sa mise hors service au printemps de l'année 2019, la machine de nettoyage chimique du pressing a été régulièrement contrôlée par l'Association inspectorat du nettoyage des textiles en Suisse (ci-après : AINTS), qui agit sur mandat de la Direction générale de l'environnement du Canton de Vaud. Il ressort d'un « certificat environnemental » établi par l'AINTS le 22 mai 2014, valable jusqu'à la fin du mois de mai 2016, que le pressing était alors conforme aux exigences environnementales, légales et techniques pour le nettoyage chimique des textiles.

Un nouveau contrôle a eu lieu dans le pressing le 16 juin 2016.

Lors d'un contrôle du 10 août 2017, l'employé de l'AINTS a indiqué que l'exploitation dudit établissement était conforme aux exigences définies par les autorités cantonales. Dans son compte-rendu à l'attention du pressing, ledit employé a ajouté ce qui suit [sic] :

« [...] Vous recevrez prochainement le protocole de contrôle complet mais pas un certificat AINTS parce que votre machine n'est pas équipée avec une sonde pour mesurer la concentration du perclos dans la tambour à la fin de la charge. »

b) Entendu à cet égard, [...], technicien et chef d'entreprise de la société TIP & TOP Pressing Service SA, spécialisée dans la maintenance de machines de nettoyage chimique, a confirmé que l'AINTS ne délivre parfois pas un certificat, même si l'appareil d'un pressing est aux normes. Tel est notamment le cas si la machine ne dispose pas de sonde. Interpellé, le témoin R._____, a indiqué que l'AINTS procédait toujours à

des analyses chimiques lors de son contrôle et que, si le contrôleur attestait qu'une machine était aux normes, c'est que c'était bien le cas.

8. En juin 2017, dans la mesure où l'appelante se plaignait de bruits nocturnes provenant de la blanchisserie, la gérance a fait installer une « horloge avec contacteur » doté d'une minuterie qui interrompait l'alimentation en électricité des machines du pressing – mais pas des lumières – entre 20h00 et 7h00.

Interpellée, [...] a déclaré qu'elle avait repris l'horaire d'ouverture de l'ancienne exploitante, à savoir, durant la semaine, de 7h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h30 et, le samedi, de 8h00 à 13h00. Elle a affirmé que le pressing n'avait jamais été exploité en-dehors de ces horaires et qu'il n'y avait jamais eu de travail la nuit ou le dimanche. Elle a indiqué qu'elle ne mettait pas de machine en route le soir, à son départ, mais qu'il arrivait que des machines non terminées continuent à tourner, précisant que l'électricité des appareils se coupait de toute manière à 20h00 puisqu'elle ne touchait pas à la minuterie de l'horloge avec contacteur.

La société [...] a été chargée par l'intimée d'examiner en substance le fonctionnement de la minuterie. Dans une facture – non signée – du 8 septembre 2022, elle a précisé en particulier ce qui suit :

« Vérification de l'horloge et du contacteur de commande pour coupure des machines » en ordre

Horaires : du lundi au samedi de 07h00 à 20h00, dimanche fermé ».

9. Le 26 mai 2018, plusieurs locataires de l'immeuble, soit l'appelante, B._____, X._____ et P._____, ont adressé à la gérance un courrier, dont le contenu est le suivant [sic] :

« [...] Vous louez une surface commerciale à un pressing dans un immeuble locatif. Madame N._____ vous a signalé à mainte

occasion les nuisances que cela provoquait malheureusement sans résultat ou actions sérieuses de votre part.

Les nuisances et atteintes sont les suivantes

Produits chimiques :

Pour éliminer l'émanation de produits chimiques, vous avez déplacé une partie des odeurs par un tuyau qui sort maintenant quelques mètres plus loin. Dès qu'il y a du vent les odeurs se répandent dans les appartements. Il en est de même quand les fenêtres du pressing sont ouvertes. De plus ces odeurs sont aussi transportées par la ventilation des salles de bains.

La modification de la ventilation n'a absolument pas résolu le problème. Nous avons eu plusieurs fois des odeurs tellement fortes que s'en était insupportable et que les yeux nous piquaient. Tous les appartements ainsi que les corridors sentaient les produits chimiques.

Bruits et vibration :

Les bruits et les vibrations sont tellement importantes que cela nous réveille et nous subissons ces nuisances de jour comme de nuit. On entend les machines tourner jusqu'au 2^{ème} étages.

Le pressing a été exploité plusieurs années et nous n'avions aucune nuisance. Mais la nouvelle locataire exploite les locaux commerciaux comme des locaux industriels. Le pressing est devenu une blanchisserie quasi industrielle qui charge et décharge tous les jours de grandes quantités de vêtements et autres linges.

Nous vous prions de bien vouloir résoudre ce problème rapidement car cela n'est pas acceptable de devoir supporter ces nuisances et atteintes à nos santés. [...] ».

Entendue en qualité de témoin, B._____, qui habite depuis janvier 2000 au 2^e étage de l'immeuble, dans l'appartement situé au-dessus de celui de l'appelante, a déclaré qu'elle avait constaté des vibrations dans son logement pendant la journée et pensait que celles-ci étaient causées par la mise en route du compresseur du pressing. Elle a indiqué que ces vibrations avaient augmenté lors du changement d'exploitante du pressing. Elle a précisé qu'elle n'avait jamais perçu de bruit la nuit. Elle a exposé qu'à une reprise, elle s'était rendue chez l'appelante et avait constaté des vibrations chez elle, expliquant que ces vibrations étaient plus conséquentes que ce qu'elle percevait dans son propre logement. Elle a indiqué que les vibrations avaient disparu au bout d'un moment et qu'elles n'existaient plus lorsqu'elle avait signé le courrier du 26 mai 2018. Il ressort encore de son témoignage qu'elle subissait également des nuisances olfactives provenant du pressing ; il s'agissait d'odeurs écœurantes et très incommodantes, si bien que ses enfants devaient fermer les fenêtres de leurs chambres. Ces odeurs sont apparues après la reprise du pressing par la nouvelle exploitante. Le témoin a encore précisé qu'elle n'avait pas constaté d'odeurs lorsqu'elle s'était

rendue dans l'appartement de l'appelante. Elle a enfin indiqué que les odeurs ont disparu après que les conduits d'aération du pressing ont été prolongés.

Le témoin X._____, qui habite dans l'immeuble depuis 2009, au 2^e étage, à côté de B._____, a déclaré qu'elle sentait des odeurs typiques de pressing dans son logement, lorsque les fenêtres étaient ouvertes ; il s'agissait d'odeurs chimiques, désagréables. Elle a indiqué qu'elle avait senti ces odeurs depuis son emménagement et que les travaux de dérivation de la sortie d'aération n'avaient pas apporté d'amélioration, car la sortie des conduits était désormais plus proche de son logement. Elle a relevé qu'elle voyait des nuages qui sortaient de la ventilation du pressing et se demandait s'il s'agissait de la vapeur ou d'autre chose. En particulier, elle se demandait si les émanations qu'elle ressentait n'étaient pas dangereuses pour sa santé. Elle avait constaté des dépôts blanchâtres sur le rebord de la fenêtre de sa chambre, ne pouvant pas en définir l'origine avec certitude. Elle a relaté qu'à une occasion, l'odeur était tellement forte qu'elle toussait et qu'elle avait les yeux qui piquaient. Elle a précisé qu'elle avait également senti des odeurs très fortes et très chimiques dans le couloir et dans le garage. Elle a encore déclaré que ces odeurs étaient alors [ndr : soit en 2019] moins fréquentes et qu'elle les ressentait une fois tous les cinq ou six mois. Elle a précisé que, lors de ses visites chez l'appelante, elle n'avait pas constaté d'odeurs ou de bruit provenant du pressing.

P._____, qui habite depuis 2001 au premier étage de l'immeuble, dans l'appartement situé à côté de celui de l'appelante, a déclaré qu'elle sentait des odeurs chimiques dans les chambres situées du côté du pressing depuis 2018, mais que ses filles, qui occupaient auparavant ces chambres, s'en plaignaient depuis 2015 déjà. Elle a expliqué que ces odeurs étaient très incommodantes et sentaient parfois si fort que cela prenait à la gorge et piquait les yeux. Interpellée, elle a estimé que les odeurs étaient très fortes cinq à six fois par année, précisant qu'elle n'avait plus ressenti d'odeurs depuis quelques semaines. Elle a indiqué avoir constaté ces odeurs lorsqu'elle était à la maison, en

semaine, pendant la journée, précisant qu'elle était rarement chez elle dans la journée pendant la semaine. Interpellée, elle a expliqué qu'elle ne se souvenait pas si elle avait senti ou non des odeurs de pressing dans l'appartement de l'appelante. Interrogée sur l'existence d'éventuelles nuisances sonores, P._____ a déclaré qu'elle n'avait jamais entendu de bruit provenant du pressing dans son appartement, ajoutant qu'elle n'était pas très « fiable » sur ce point, dès lors qu'elle souffrait d'une perte auditive de 20 % sur l'une de ses oreilles.

Le gérant Q._____ a déclaré lors de son audition que les locataires lui avaient parlé d'odeurs de lessive et avaient indiqué que ces odeurs n'étaient perceptibles que de temps en temps et non pas en permanence.

10. a) Le 18 juillet 2018, la protection juridique de l'appelante a adressé un courrier à la gérance, contenant notamment ces lignes :

« Il y a quatre années environ, un nouveau pressing s'est installé au bas [de] l'immeuble. Les nuisances ont débuté dès cette période-là. En effet, notre assurée supporte depuis de nombreuses années des odeurs écœurantes de produits chimiques. Lesdits produits chimiques lui ont causé, occasionnellement, une irritabilité des yeux ainsi qu'une dermatite sévère compliquée d'un eczéma de contact irritatif aéroporté constaté par le Dr [...] le 9 mars 2015. Une copie dudit certificat est annexée à la présente.

La modification de la ventilation n'a pas résolu les problèmes susmentionnés attendu que, dès qu'il y a du vent, les odeurs se répandent dans les appartements de l'immeuble.

Par ailleurs, notre assurée souffre également des nuisances sonores, tels que des bruits sourds et continus, ainsi que des vibrations provenant des machines dudit pressing. Lesdites nuisances ont lieu de jour comme de nuit empêchant ainsi notre assurée de se reposer et lui rendant la vie infernale. [...]

Notre assurée vous a communiqué à de nombreuses reprises lesdites nuisances. Or, quatre années plus tard, elles sont toujours présentes et notre assurée les subit continuellement. [...]

Au vu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir entreprendre les démarches nécessaires à la suppression des nuisances susmentionnées dans un délai d'un mois, soit jusqu'au 17 août 2018 au plus tard.

A défaut de la suppression des défauts, notre assurée consignera le loyer sur un compte bloqué jusqu'à disparition de ceux-ci. »

La gérance a répondu à la protection juridique, par courrier du 22 août 2018, en ces termes :

« [...] nous réitérons encore une fois que les affirmations de votre cliente sont totalement disproportionnées et ne reflètent pas la réalité [...]

Concernant le certificat établi par le docteur [...], nous relevons que ce dernier n'émet qu'une hypothèse entre les problèmes de dermatite et les émanations provenant de la blanchisserie.

Néanmoins, nous avons requis auprès de la responsable du pressing une liste des produits utilisés avec leurs composants ; une fois celle-ci en notre possession, nous ne manquerons pas de revenir à vous.

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons que votre menace de consignation de loyer est totalement abusive en relation avec cette affaire. [...] »

b) A compter du 28 août 2018, l'appelante a consigné son loyer auprès de la Banque Cantonale Vaudoise, sur le compte T [...].

11. a) La gérance a mandaté l'entreprise H._____ (ci-après : H._____), active dans le nettoyage de conduits de ventilation, afin de rechercher l'origine des bruits perçus par la locataire X._____ dans son appartement situé au 2^e étage de l'immeuble. Il ressort d'un rapport daté du 12 septembre 2018 de l'entreprise précitée que le bruit en question provenait d'un ventilateur de plafond installé dans la chambre à coucher de l'appartement de l'étage inférieur loué par P._____. Aucun bruit provenant du pressing n'a été constaté dans l'appartement de la locataire X._____.

Le témoin X._____ a confirmé que, depuis que le ventilateur de plafond avait été désinstallé, elle n'avait plus aucun problème de bruit.

b) Par courrier du 10 octobre 2018, la gérance a informé la locataire B._____, en sa qualité de signataire de la pétition du 26 mai 2018, que les vibrations dont elle se plaignait ne provenaient pas des machines de la blanchisserie, mais d'un ventilateur installé chez un locataire de l'immeuble. La gérance a ensuite indiqué que, s'agissant des produits chimiques, elle maintenait sa position, à savoir que les normes en vigueur étaient respectées. Compte tenu de ces informations, la gérance a demandé à la locataire B._____ de lui retourner un double du courrier, au pied duquel se trouvait un coupon-réponse laissant le choix entre deux réponses : « OUI, les nuisances ont totalement disparues [sic] » ou « NON, les nuisances persistent ». B._____ et son époux ont retourné à la

gérance le courrier en question après l'avoir signé et coché la réponse confirmant la disparition des nuisances.

L'appelante n'a jamais confirmé que le problème de bruit dont elle se plaignait aurait été résolu.

12. Le 26 septembre 2018, le Dr [...] a établi un certificat médical dont il ressort que l'appelante présente, depuis plus de quatre ans, des phénomènes irritatifs et/ou allergiques dans son environnement domestique et que ces symptômes s'améliorent dès qu'elle se trouve à l'étranger. Ce médecin a encore relevé que les traitements lourds par injection pour calmer la problématique étaient globalement insuffisants et entraînaient de nombreux effets secondaires. Il a enfin indiqué qu'il était primordial, d'un point de vue médical, de pouvoir assainir l'environnement domestique de l'appelante.

13. La gérance a mandaté l'entreprise H. _____ afin de procéder au contrôle des installations de ventilation des machines à laver et à sécher du pressing, en relation avec les problèmes d'odeurs dont se plaignait l'appelante. Il ressort d'un rapport du 12 octobre 2018 de l'entreprise, adressé à l'intimée, ce qui suit :

« [...] Les machines à laver et les machines à sécher de l'établissement sont équipées de systèmes de ventilation dont le refoulement de l'air chaud et humide est rejeté en extérieur via des conduits de ventilation en spiro galvanisés.

Ces conduits de ventilation sortent sur l'extérieur au niveau de la façade de l'immeuble et au pied de ce dernier.

Afin de ne pas provoquer de nuisances, les conduits de ventilation ont été prolongés le long de la façade et jusqu'au niveau d'un massif de buissons et taillis donnant sur la route d'accès au garage pour les véhicules.

Lors de nos différents passages sur place, nous n'avons jamais constaté de refoulement d'odeur au-dessous du balcon de la locataire plaignante et qui pouvait provenir des installations de ventilation de la blanchisserie.

En effet, les refoulements d'air humide se font toujours en direction du buisson et de la route. [...] ».

Le témoin [...], de l'entreprise [...], a déclaré qu'il avait procédé aux tests avec des produits olfactifs et des fumigènes et qu'il

n'avait constaté aucun refoulement vers l'immeuble. Selon lui, même en cas de vent, il ne devrait pas y avoir de refoulement vers la façade, mais plutôt vers le haut de l'immeuble. Il a exposé que la ventilation était raccordée directement aux machines, de sorte qu'elle captait toutes les odeurs. Il a relevé que, dans les locaux du pressing, il n'avait constaté que des odeurs de linge et de lessive, mais pas d'odeurs de produits chimiques. Il a ajouté qu'il n'avait pas non plus constaté de mauvaises odeurs à la sortie de la ventilation. Il a enfin précisé que l'installation de la ventilation du pressing était distincte de celle de l'immeuble.

14. a) Il ressort d'un courrier adressé le 7 janvier 2019 par l'entreprise T. _____ à l'exploitante du pressing ce qui suit :

« [...] Pour donner suite à votre appel téléphonique de ce jour, nous vous confirmons que lors de nos interventions dans votre pressing, nous n'avons pas constaté de bruit particulier à l'exception du compresseur (installé dans les toilettes). Lorsque [...] s'est rendu dans l'immeuble pour rechercher l'origine de la nuisance perçue par votre voisine, c'est le seul bruit qui était manifeste, et qui posait un problème. C'est pourquoi il avait été remplacé en 2012 par un modèle hyper-silencieux. S'agissant des autres machines, nous n'avons rien constaté d'anormalement bruyant ou vibratoire. Nous vous confirmons qu'elles ont été installées par des professionnels, en particulier la machine à sec Renzacci. Par ailleurs, nous vous recommandons de vérifier auprès de votre voisine si la gêne persiste. Si tel est le cas, le problème ne peut pas provenir de notre installation puisque vous n'utilisez plus ni la machine à sec ni le compresseur depuis plusieurs mois. [...] ».

b) Le témoin R. _____ a déclaré que c'est lui qui avait monté le pressing pour l'ancienne exploitante, soit celle dont Z. _____ avait repris le commerce, et que sa société T. _____ s'occupait depuis lors de la maintenance des machines. Il a exposé qu'il s'était rendu à trois reprises sur place pour des problèmes de bruit. La première fois, aux alentours de l'année 2012, il a constaté que le compresseur d'air comprimé était légèrement audible dans la cage d'escalier et l'a donc changé contre un autre modèle, plus silencieux. Une deuxième fois, le jour et l'heure des nuisances ne correspondaient pas aux heures de fonctionnement du pressing, si bien que le bruit devait venir d'un autre endroit. Enfin, en 2014 ou en 2015, il s'était rendu avec le gérant dans l'un

des appartements de l'immeuble, situé en léger décalage par rapport au pressing, mais n'y avait pas perçu de bruit.

Il ressort ensuite de l'audition du témoin R. _____ que les machines pour le nettoyage chimique doivent subir des contrôles obligatoires tous les deux ans et que, si un défaut grave est constaté lors d'un de ces contrôles, le pressing peut se voir signifier une interdiction d'exploiter. En cas de défaut moyen, un délai est imparti à l'exploitant du pressing pour mettre aux normes l'installation et un nouveau contrôle est effectué une année après. Dans le pressing en cause, les contrôles étaient régulièrement effectués.

Il résulte encore de la déposition du témoin R. _____ que la machine de nettoyage chimique a été mise hors service au printemps de l'année 2019. En effet, une fuite du liquide frigorigène a été constatée, ce qui impliquait de devoir changer tout le groupe frigorigène. L'exploitante du pressing a alors décidé de la mettre hors service plutôt que de supporter les coûts de sa réparation et du contrôle subséquent. Cette machine a été intégralement déconnectée et dépolluée par la société T. _____. Depuis lors, le pressing sous-traite le nettoyage à sec à une autre blanchisserie. Interpellé, le témoin R. _____ a déclaré que les émanations chimiques provenant d'une machine de nettoyage chimique sont rares et exceptionnelles et que, selon les normes, elles doivent être en-dessous du seuil olfactif, ce qui est contrôlé par l'AINTS. Interpellé, le témoin R. _____ a indiqué que le mobilier du pressing consistait en deux tables à repasser, une calandre - soit une repasseuse à rouleaux pour les tissus de grande surface -, une machine de nettoyage chimique, laquelle est hors service, deux machines à laver ménagères, ainsi qu'un sèche-linge. Il a exposé que les machines à laver étaient posées sur des « silent blocs » [ndlr : coussinets anti-vibrations] ; le sèche-linge n'était pas sur des « silent blocs », mais ses composants qui font du bruit l'étaient. Il a relevé que le nouveau compresseur était de petite taille, de type qu'utilisent les dentistes, et qu'il était très silencieux.

c) Z._____ a déclaré lors de son audition qu'elle n'utilisait plus la machine de nettoyage chimique depuis sa mise hors service en 2019. Il résulte de son témoignage que cette machine nécessitait l'utilisation d'un produit spécifique, dénommé perchloroéthylène ; à savoir un produit liquide, qui remplace la lessive. Avant 2019, elle utilisait la machine de nettoyage chimique au maximum trois jours par semaine, à raison de trois programmes par jour au plus. La durée du cycle de lavage de la machine était de quarante minutes à une heure.

Interrogée sur les produits qu'elle utilisait actuellement, Z._____ a indiqué qu'il s'agissait de produits standard du commerce domestique, comme « Vanish » ou encore de petites bouteilles de produits spécifiques pour les différentes sortes de taches.

Z._____ a exposé que son activité commerciale avait diminué depuis qu'elle n'utilisait plus la machine de nettoyage chimique et qu'elle confiait cette tâche à un autre pressing. Elle a affirmé qu'elle n'avait pas de livraison de linge le soir ou le matin et que, s'agissant des habits pour le nettoyage à sec, c'est elle-même qui les transportait chez sa collègue, en principe lorsqu'elle rentrait le soir, en précisant que ce n'est pas tous les jours qu'elle avait des habits à lui amener.

Interpellée sur la fréquence d'utilisation des diverses machines du pressing, Z._____ a déclaré que cela dépendait de la quantité de linge qu'elle avait à traiter. Ainsi, elle employait le sèche-linge au minimum une fois par jour, étant précisé que la durée de son utilisation pouvait varier. Lorsqu'elle avait des habits à calandrer, elle ne se servait pas du sèche-linge sur l'entier de la durée du programme, mais sur un cycle court de cinq à huit minutes, pour une fonction de type « défroissage ». Elle a affirmé utiliser le sèche-linge sur un cycle long de vingt-cinq minutes au maximum une fois par semaine, lorsqu'elle devait sécher des vestes. Elle a estimé la fréquence d'utilisation de la calandre à deux ou trois fois par semaine au plus. S'agissant des deux lave-linges, elle a déclaré s'en servir tous les jours. Elle a estimé qu'elle les utilisait ensemble sur toute la journée deux à trois fois par semaine ; le reste des

jours, les deux machines tournaient ensemble sur la demi-journée environ et, sur l'autre demi-journée, elle les utilisait ensemble d'une manière plus sporadique. Enfin, elle a indiqué qu'il arrivait que les deux lave-linges et le sèche-linge fonctionnent en même temps, sur une heure au maximum, environ deux fois par semaine.

15. Le 10 mars 2021, le tribunal a procédé à l'inspection du logement loué par l'appelante, ainsi que du pressing.

Il ressort des constatations du tribunal que, dans l'appartement de l'appelante, un hall distribue les différentes pièces. Un couloir, sur la gauche, conduit à une première chambre utilisée comme bureau, puis à la chambre à coucher du fils de l'appelante et enfin à deux salles de bains. Les fenêtres de ces deux chambres donnent sur le côté cour de l'immeuble. A la droite du hall se trouvent la chambre à coucher de l'appelante, la cuisine et la pièce à vivre. Les fenêtres de ces trois pièces s'ouvrent sur la rue, du côté de l'entrée de l'immeuble. Le tribunal n'a constaté aucun bruit provenant du pressing dans la chambre à coucher de l'appelante, dans la chambre utilisée comme bureau et dans la chambre du fils de l'appelante, étant précisé qu'avant d'inspecter l'appartement, le tribunal a constaté qu'une machine à laver et le sèche-linge étaient en marche au pressing. Dans le couloir, un bruit extrêmement léger, ressemblant à un bourdonnement, était perceptible, sans que son origine n'ait pu être déterminée. A travers la fenêtre ouverte, le tribunal a constaté la présence de deux tuyaux métalliques parallèles au sol, positionnés quelques centimètres au-dessus de celui-ci, en provenance du pressing, et dont les ouvertures se situaient, au niveau du sol, sur la gauche de la chambre utilisée comme bureau. Le tribunal n'a détecté aucune odeur particulière dans le logement de l'appelante.

Le pressing se trouve au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux et se compose d'une grande pièce, ainsi que d'un second local de petite taille. Il s'agit d'une petite structure. Dans la grande pièce, le tribunal a constaté la présence d'un sèche-linge en cours de fonctionnement, ainsi que d'une machine de nettoyage à sec. Sur la droite

de la pièce étaient disposées une table à repasser avec vapeur et une calandre. Le petit local dispose d'une fenêtre s'ouvrant sur le côté cour de l'immeuble. Contre le mur situé sur la gauche de la fenêtre se trouvaient une machine à laver ménagère de la marque Schulthess, hors service, et deux machines à laver ménagères de la marque Fust / Novamatic, dont l'une était en train de laver du linge. Deux tuyaux métalliques sortaient de la grande pièce, passaient par le second local, pour aboutir à l'extérieur de l'immeuble. Il s'agissait des tuyaux observés par la fenêtre de la chambre du fils de l'appelante. La gérante du pressing a expliqué que l'un des deux tuyaux correspondait à l'évacuation de l'air du sèche-linge et l'autre à celle de la calandre. Le tribunal a constaté que le tuyau d'évacuation du sèche-linge vibrait. A l'arrière de la machine de nettoyage à sec se trouvait un compresseur ; lorsque la gérante du pressing l'a mis sous tension, le bruit qu'il s'est mis à produire était peu audible. Sur demande du tribunal, la gérante s'est ensuite servie de la planche à repasser et le bruit du compresseur s'est accentué légèrement par à-coups. Le tribunal n'a perçu aucune odeur dans le pressing.

16. a) Le 7 décembre 2021, l'après-midi, les acousticiens de l'entreprise [...], chargée par le tribunal de procéder à une expertise acoustique dans le cadre du présent procès, ont effectué des relevés des niveaux de bruits causés par les installations du pressing dans l'appartement de l'appelante.

b) Il ressort du rapport d'expertise, établi par [...] le 14 janvier 2022, que les relevés ont été effectués dans les deux chambres donnant en façade nord (chambre à coucher et bureau), dès lors qu'il s'agit des pièces les plus exposées au bruit, selon les indications fournies par l'appelante.

Chaque appareil du pressing (deux lave-linges « Novamatic », un sèche-linge « AGA spa », une station de repassage « Ghidini » et une calandre « Miele ») a été testé séparément, en essayant de reproduire son utilisation habituelle et en recherchant les phases de fonctionnement produisant les bruits les plus élevés. Ainsi, les machines à laver et à

sécher ont fonctionné avec du linge dans le tambour, tandis que la calandre et la station de repassage ont été mesurées pendant que l'exploitante du pressing repassait du linge. S'agissant des machines à laver, les relevés ont été réalisés durant un programme de rinçage, puis d'essorage. En outre, plusieurs relevés ont été effectués durant chaque phase de bruit, en supprimant les bruits perturbateurs extérieurs (circulation routière, trains, etc.) et intérieurs (activités dans les autres appartements, bruit d'eau, ascenseur, etc.). Enfin, pour chaque appareil du pressing, la phase de fonctionnement la plus bruyante a été retenue.

c) Les mesures effectuées indiquent que seul le bruit produit par le fonctionnement du sèche-linge se dégageait nettement du bruit de fond, lequel était de 20 dB(A) dans la chambre à coucher et de 21 dB(A) dans le bureau ; l'émergence du bruit était de 10 dB(A) dans la chambre à coucher et de 6 dB(A) dans le bureau. Ce bruit était donc clairement audible dans les deux pièces de l'appartement. Il était constitué de phases bruyantes de quelques secondes, produites durant la rotation du tambour, entrecoupées de moments de calme.

Pour les autres équipements testés, les bruits mesurés équivalaient aux niveaux du bruit de fond, à savoir lorsque toutes les installations étaient arrêtées. Les bruits de fonctionnement de ces appareils étaient donc pratiquement inaudibles.

L'auteur du rapport relève qu'il est peu probable que l'ensemble des appareils du pressing fonctionnent en même temps mais que, si tel était le cas, les valeurs obtenues (31 dB(A) dans la chambre à coucher et 30 dB(A) dans le bureau) seraient proches du bruit du sèche-linge seul, dès lors que la contribution de cette installation au bruit est nettement prépondérante.

d) Pour pouvoir juger de la gêne produite par le bruit de fonctionnement des appareils testés, l'expert a comparé les valeurs mesurées à la version actuellement en vigueur de la norme SIA 181 (version de 2020), tout en relevant que cette norme n'avait probablement

pas de caractère obligatoire dans le cas présent, dès lors que la date précise de la mise en place de chaque équipement de pressing, permettant de déterminer quelle version de la norme SIA 181 s'appliquait, n'était pas connue. Il a donc utilisé les valeurs définies par la version 2020 de la norme SIA 181 en tant que point de comparaison, afin de quantifier l'éventuelle gêne subie par l'appelante.

Le rapport relève que les exigences de la norme SIA précitée fixent des niveaux maximaux à ne pas dépasser, étant précisé que ceux-ci dépendent notamment des horaires d'apparition du bruit. Ainsi, si les bruits se produisent exclusivement de jour (7h-19h), l'exigence est moins sévère. Dans le cas d'espèce (affectation mixte de l'immeuble, bruit continu, immeuble d'habitation en location), le « niveau d'évaluation » déterminé séparément pour chaque installation ne doit pas dépasser 28 dB(A) pour un bruit apparaissant uniquement de jour (7h-19h) et 25 dB(A) pour un bruit se produisant également de nuit (19h-7h). Le « niveau d'évaluation » est calculé sur la base du niveau moyen mesuré, auquel on additionne des facteurs correctifs pour tenir compte de l'absorption du local de réception, ainsi que de l'audibilité du caractère tonal et impulsif du bruit perçu.

En l'occurrence, les bruits produits par les équipements testés, à l'exception du sèche-linge, se situaient entre 18 et 21 dB(A). Ces bruits ne présentaient par ailleurs pas d'émergence audible par rapport au bruit de fond. En retenant des facteurs de correction, l'expert a constaté que les « niveaux d'évaluation » de ces équipements étaient inférieurs à 21 dB(A) et respectaient les exigences de la norme SIA 181 (version 2020).

En revanche, les niveaux de bruit mesurés durant le fonctionnement du sèche-linge atteignaient des valeurs de 30 dB(A) dans la chambre à coucher et de 27 dB(A) dans le bureau. En tenant compte des facteurs de correction, le « niveau d'évaluation » calculé pour le sèche-linge était de 36 dB(A) dans la chambre à coucher et de 33 dB(A)

dans le bureau. Cela signifie que les « niveaux d'évaluation » calculés ne satisfaisaient pas aux exigences minimales de la norme SIA 181 (version 2020). Dans la chambre à coucher, le dépassement était de 8 dB(A), avec un fonctionnement exclusivement de jour, et de 11 dB(A) en cas de fonctionnement durant les heures de nuit. Dans le bureau, les dépassements atteignaient 5 dB(A) en cas de fonctionnement de jour et 8 dB(A) durant les heures de nuit.

L'expert a souligné que la comparaison des niveaux de bruit produits par le sèche-linge avec les précédentes normes SIA 181 (datant de 1988 et 2006) mettaient également en évidence des dépassements des exigences minimales.

e) En définitive, l'expert est arrivé à la conclusion que le bruit produit par le fonctionnement du sèche-linge était distinctement audible dans l'appartement de l'appelante. En comparaison avec les valeurs limites de la norme SIA 181 (version 2020), les « niveaux d'évaluation » déterminés pour cette source de bruit ne satisfaisaient aux exigences minimales ni en cas de fonctionnement de jour (7h-19h), ni en cas de fonctionnement de nuit (19h-7h). Partant, le bruit du sèche-linge entendu dans l'appartement de l'appelante devait être considéré comme gênant pour les habitants. En revanche, les autres installations testées produisaient des niveaux de bruit nettement moins élevés, n'émergeaient quasiment pas du bruit de fond et étaient donc pratiquement inaudibles dans l'appartement en cause. Ces bruits respectaient par ailleurs les exigences de la norme SIA 181 (version 2020), de sorte qu'ils devaient être considérés comme non-dérangeants.

f) [...] a indiqué avoir effectué les mesures avec un collègue qui se trouvait dans le pressing, alors que lui-même relevait les bruits dans l'appartement de l'appelante. Il a expliqué que, lors des mesures de bruits, le sol ne bougeait pas, de sorte qu'il n'y avait pas de vibration au sens technique du terme. Il a précisé que, lorsque les gens parlaient de « vibrations » en relation avec du bruit, cela indiquait souvent des bruits à

basse fréquence. Il a exposé que l'oreille humaine repérait nettement les différences de bruits à partir de 5 décibels ; ainsi, 8 décibels représentaient une différence significative. Il a ajouté que, pour déterminer si la norme SIA 181 était violée ou non, il fallait prendre en compte les « niveaux d'évaluation » et non les niveaux de bruit mesurés. Interpellé, il a précisé que, s'agissant du sèche-linge, il avait calculé la moyenne du bruit perçu sur l'entier du cycle et que, de son avis, les phases d'arrêt entre deux tours du sèche-linge n'avaient pas d'impact sur la mesure.

Interpellé, l'expert [...] a exposé que, de son expérience, le fait qu'on perçoive le bruit du sèche-linge dans l'appartement de l'appelante venait de l'absence de désolidarisation de cet appareil de la paroi ou du sol dans le pressing. Il a expliqué que ce problème pouvait être réglé assez simplement, par exemple en installant le sèche-linge sur des pieds souples, le désolidarisant ainsi du sol et du mur.

17. a) L'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron d'une requête le 27 septembre 2018. Après avoir constaté l'échec de la conciliation, la commission a délivré à l'appelante une autorisation de procéder le 14 février 2019, reçue le 18 février 2019.

b) L'appelante a saisi le Tribunal des baux d'une demande le 19 mars 2019, au pied de laquelle elle a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre l'intimée :

« I. Condamner L. _____ à procéder aux travaux d'isolation phonique, olfactive, et anti-vibration respectivement d'émanations toxiques des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] actuellement exploités en pressing ;

II. Condamner [...] à effectuer les travaux consistant à réviser, respectivement refaire à neuf le système de ventilation ainsi que procéder aux travaux d'isolation phonique et anti-vibratoire de l'appartement loué à N. _____, [...], dans un délai de 30 jours dès l'entrée en fonction en force de la décision ;

III. Condamner L. _____ à faire respecter l'interdiction du travail de nuit aux locataires des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] actuellement exploités en pressing ;

A défaut L. _____ doit résilier le bail des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis L. _____ actuellement exploités en pressing, conformément à l'art. 257f al. 2 et 3 CO ;

IV. Dire qu'en cas d'inexécution des chiffres I à III ci-dessus, des mesures d'exécution forcée seront ordonnées en ce sens que :

a. L'injonction donnée sous chiffre I à III ci-dessus l'est sous la menace de l'amende prévue par l'art. 292 CP ;

b. Une amende d'ordre de CHF 100.- est mise à charge de L. _____ pour chaque jour d'inexécution, conformément à l'art. 343 al. 1 let. c CPC ;

V. Constater la validité de la consignation de loyer effectuée par Madame N. _____, auprès de la BANQUE CANTONALE VAUDOISE sur le compte n° [...] « consignation de loyer » dès et y compris le loyer afférent au mois de septembre 2018 ;

VI. Dire qu'une réduction de loyer nette de 30% est accordée à N. _____ dès le 14 février 2014 et jusqu'à l'élimination totale des défauts conformément aux chiffres I à III ci-dessus ;

VII. Condamner L. _____ à restituer à N. _____ le trop-perçu mensuel de loyer prélevé cas échéant en trop à compter du 1^{er} septembre 2018 et jusqu'à la date d'entrée en force du jugement, avec intérêts à 7% l'an à la date moyenne entre les dates précitées ;

VIII. Dire que l'entier des frais de justice, y compris de pleins dépens en faveur de N. _____, sont mis à charge de L. _____. »

A l'appui de sa demande, l'appelante a en particulier requis l'interrogatoire de l'appelante et l'audition du fils de celle-ci – qui exerce la profession d'architecte – en qualité de témoin.

Par réponse du 12 juillet 2019, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelante et à ce que la totalité des loyers consignés soit déconsignée en sa faveur.

c) Le 30 septembre 2019, le tribunal a tenu une audience d'instruction, au cours de laquelle [...] ont été entendus en qualité de témoins.

Le 4 décembre 2020, l'appelante a produit une clé USB contenant un enregistrement audio effectué par son fils [...] censé démontrer l'existence de bruits nocturnes dans l'appartement.

d) Lors de l'inspection locale du 10 mars 2021, le conseil de l'appelante a maintenu sa réquisition tendant à l'audition du fils de l'appelante en qualité de témoin et a requis l'interrogatoire de l'appelante.

e) L'entreprise [...] a été mandatée afin de réaliser une expertise acoustique, consistant à relever les bruits produits par les différentes installations techniques utilisées dans le pressing. Une séance de mise en œuvre a eu lieu le 2 novembre 2021, à laquelle ont participé les parties au procès et leurs conseils, le fils de l'appelante, ainsi que l'exploitante du pressing.

Le rapport d'expertise a été rendu le 14 janvier 2022.

f) Le 29 juin 2022, le tribunal a tenu une audience d'instruction, au cours de laquelle [...] a été entendu comme témoin-expert. Le conseil de l'appelante a réitéré à cette occasion sa réquisition tendant à l'audition du fils de l'appelante, ainsi qu'à l'interrogatoire de cette dernière.

g) Le tribunal a tenu son audience de jugement le 30 novembre 2022. A cette occasion, le conseil de l'appelante a réitéré sa réquisition tendant à l'audition du fils de l'appelante, précisant qu'il exerçait la profession d'architecte. Le conseil de l'intimée s'est opposé à cette requête pour le motif que le fils de l'appelante avait participé à l'inspection des locaux litigieux. Après avoir procédé à l'audition de Z. _____ en qualité de témoin, la présidente a informé les parties que le tribunal, par appréciation anticipée des preuves, refusait l'audition du fils de l'appelante, ainsi que l'interrogatoire de cette dernière.

En droit :

1.

1.1

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

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 En tant qu'il découle de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit de répliquer s'applique à toutes les procédures administratives et judiciaires. Il n'est applicable que dans la mesure où les déterminations de l'instance précédente ou de la partie adverse contiennent de nouveaux éléments qui sont admissibles au plan procédural et susceptibles d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.2).

Le droit de réplique peut être exercé par les parties après chaque prise de position de la partie adverse. En d'autres termes, ce droit existe indépendamment du fait que le CPC prévoie ou non l'opportunité de prendre position sur l'argumentation de la partie adverse ou que le tribunal ordonne ou non un second échange d'écritures (ATF 146 III 97 consid. 3.4.2).

De manière générale, l'autorité qui rend une décision dans un délai inférieur à 10 jours après l'envoi de la réponse viole le droit à la réplique (cf. la casuistique présentée à TF 5D_112/2013 du 15 août 2013

consid. 2.2.3). On peut à l'inverse admettre de manière générale qu'après un délai de 20 jours, la partie a renoncé à son droit à la réplique (TF 1B_407/2012 du 21 septembre 2012 consid. 2.2).

Si l'avocat ne s'estime pas en mesure de rédiger immédiatement une prise de position élaborée pour son mandant, il doit avertir le tribunal qu'il a l'intention de lui remettre une prise de position, ou au moins requérir un délai auprès de l'autorité judiciaire (TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.2 ; TF 4A_635/2018 du 27 mai 2019 consid. 3.3, RSPC 2019 p. 385). Lorsque le tribunal refuse la requête tendant à ce qu'un délai de réplique lui soit fixé, la partie doit déposer sa réplique spontanée dans le délai raisonnable fixé par la jurisprudence et, si elle ne le fait pas, son droit à la réplique n'est pas violé lorsque la décision est rendue deux mois plus tard (CACI 25 février 2021/86 confirmé par TF 4A_216/2021 du 2 novembre 2021 consid. 4.2.3 et 4.3.2).

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable.

Le 20 septembre 2023, soit dans le délai de dix jours après que la réponse lui a été notifiée, le conseil de l'appelante a sollicité un court délai pour se déterminer sur cette écriture. Par avis du 22 septembre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a précisé qu'il n'entendait pas ordonner un second échange d'écritures, sous réserve d'un éventuel droit de réplique qui réaliserait les conditions de son exercice. L'appelante a déposé ses déterminations spontanées le 27 septembre 2023. L'appelante ayant agi dans le délai raisonnable de dix jours usuellement admis par la jurisprudence après le refus du Juge délégué de fixer un délai de réplique, ses déterminations spontanées sont recevables.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2).

Il convient de distinguer entre vrais et pseudo nova. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo nova sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise (ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié *in* RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

3.2 Le 13 octobre 2023, l'appelante a déposé une nouvelle pièce, soit un courrier adressé le 6 octobre 2023 par la gérance de l'immeuble à l'appelante. Ce document constitue un vrai nova qui a été produit par l'appelante moins de dix jours après sa réception, soit sans retard, si bien que cette pièce est recevable.

L'appelante requiert son audition ainsi que celle de son fils, en qualité de témoin. Cette réquisition doit être examinée avec le grief développé par l'appelante en lien avec le refus de cette même réquisition par les premiers juges.

4.

4.1 Dans un premier grief, l'appelante estime donc que c'est à tort que le tribunal a refusé de l'entendre en qualité de partie et de procéder à l'audition de son fils, [...], en qualité de témoin. Elle invoque une violation de son droit à la preuve et de la maxime inquisitoire.

Les violations dont se plaint l'appelante portent toutes sur le droit à la preuve et non sur l'application de la maxime inquisitoire sociale, si bien qu'il convient de les examiner sous cet angle.

4.2

4.2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 et réf. cit.). Le droit à la preuve est ainsi une composante du droit d'être entendu ; il se déduit également de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Le droit à la preuve suppose qu'un fait doive être prouvé (art. 150 al. 1 CPC), qu'il soit pertinent, qu'il ne soit pas déjà prouvé, qu'il soit allégué de manière suffisamment motivée (TF 5A_753/2018 du 1^{er} juillet 2019 consid. 2.1.1.1), que la preuve en ait été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure et que les moyens de preuve soient admissibles et adéquats (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 135 III 295 consid. 7.1 ; TF 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 4.2.1.1, non publié à l'ATF 144 III 541 ; TF 5A_753/2018 précité consid. 2.1.1.1). Il implique en d'autres termes que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid. 3.1 ; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2).

Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures doivent être ordonnées, ni ne

dictent au juge civil comment forger sa conviction (TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2, non publié *in* ATF 144 III 136, et réf. cit.).

Une preuve offerte est adéquate si elle est apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 4A_427/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.1.1, *in* : Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2018 p. 187, note Trezzini ; TF 4A_253/2019 du 5 septembre 2019 consid. 3.4.1).

Le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquérir une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et réf. cit.). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est évidemment fautive, contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, repose sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Il faut en définitive que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait

qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 3).

Le droit à la preuve est violé lorsque le juge refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte et portant sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 et 7.1).

4.2.2 Selon l'art. 191 CPC, le tribunal peut auditionner les deux parties ou l'une d'entre elles sur les faits de la cause (al. 1), après les avoir exhortées à répondre conformément à la vérité et les avoir rendues attentives à la peine applicable en cas de mensonge délibéré (al. 2). Il ressort du Message du Conseil fédéral qu'en raison de la « partialité de leur auteur », la force probante des dépositions est « faible » et qu'elles « doivent être corroborées par un autre moyen de preuve » (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 pp. 6841, spéc. p. 6934 ; CACI 30 mars 2022/173 consid. 3.2.2 ; CACI 31 mars 2017/133).

Le juge ne peut néanmoins parvenir à la conclusion que la force probante de la déclaration faite par une partie « en sa propre faveur », prise isolément, doit *in concreto* être qualifiée de faible que lorsqu'il a administré cette preuve (TF 5A_56/2018 du 6 mars 2018 consid. 4.2.2). Ainsi, un interrogatoire habilement mené par le juge en contradictoire peut être un bon moyen de recherche de la vérité et permet au juge d'acquérir une conviction personnelle de la crédibilité de la partie interrogée. Ce n'est qu'après avoir procédé à cet interrogatoire que le juge peut parvenir à la conclusion que cette valeur probante est faible dans le cas concret (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 4A_189/2018 du 6 août 2018 consid. 3.2.2). Si l'interrogatoire d'une partie constitue un moyen de preuve, il s'agit de permettre la preuve des propres allégations de la partie là où les faits litigieux ne sont connus que des parties, ainsi en matière de droit de la famille, de contrats oraux et de dispositions du for intérieur. Ce moyen est équivalent aux autres et est pleinement apte à la preuve, pour

autant que cela soit compatible avec l'ensemble des preuves administrées (CACI 30 mars 2022/173 consid. 3.2.2 ; CACI 25 mai 2021/244 consid. 3.2.2 ; CACI 27 avril 2015/205 ; CACI 7 avril 2017/83). En outre, ce n'est pas la crédibilité comme qualité personnelle de la partie interrogée qui est déterminante, mais bien la crédibilité d'allégations concrètes. Ce sont les déclarations concrètes qui doivent être examinées par une analyse méthodique de leur contenu - existence de critères de réalité, absence d'indices de fantaisie -, pour décider si les indications relatives à un fait déterminé proviennent d'un vécu effectif de la personne interrogée (TF 5A_550/2019 du 1^{er} septembre 2020 consid. 9.1.3.1).

En ce qui concerne la preuve par témoignage, l'art. 169 CPC dispose que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe. Il n'est pas arbitraire de prendre en considération les liens professionnels et familiaux qui unissent des témoins à une partie dans le cadre de l'appréciation des preuves (TF 4A_282/2019 du 4 novembre 2019 consid. 5). Ces liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage : en raison de ces liens ou de l'intérêt d'un témoin à l'issue de la procédure, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier (TF 4A_181/ 2012 du 10 septembre 2012 consid. 3, RSPC 2013 p. 25 ; CACI 19 novembre 2019/605 consid. 5.2 ; CACI 31 mars 2017/133 consid. 3.2.3).

4.3

4.3.1 Le tribunal a refusé, par appréciation anticipée des preuves, l'audition du fils de l'appelante, [...]. Le jugement relève que le conseil de l'intimée s'était opposé, à l'audience du 30 novembre 2022, à cette audition au motif que [...] avait participé à certaines séances tenues par le tribunal, notamment à l'inspection des locaux litigieux.

Le procès-verbal de l'inspection locale du 10 mars 2021 ne mentionne pas la présence de [...]. Il ne ressort toutefois pas des écritures de l'appelante que celle-ci conteste qu'il ait été présent. En particulier, elle

ne paraît pas s'être opposée à ce grief lors de l'audience du 30 novembre 2022.

L'appelante soutient que c'est à tort que cette audition a été refusée et qu'elle était adéquate pour démontrer les nuisances auditives et olfactives dont elle se plaint. Elle ne s'exprime toutefois pas sur les motifs invoqués par les premiers juges pour justifier du refus. Or, en l'espèce, ce n'est pas en raison d'un défaut d'adéquation du moyen de preuve que celui-ci a été écarté, mais bien pour un motif procédural.

L'appréciation du tribunal ne peut être que confirmée. En effet, le témoignage requis était altéré en raison de la participation du témoin à des opérations d'instruction. [...] était informé non seulement de la procédure mais y avait aussi participé, de sorte que les conditions d'une audition pertinente n'étaient manifestement plus réunies. Pour ce motif déjà, c'est à juste titre que l'audition requise a été refusée.

Par surabondance, s'agissant de l'adéquation de la preuve, au vu du lien familial avec l'appelante et de son intérêt personnel à la cause, [...] logeant dans l'appartement litigieux, ses déclarations auraient dû être appréciées avec une distance toute particulière. On pouvait dès lors douter que ce témoignage soit apte à prouver les faits dont se prévalait l'appelante, si bien que c'est à juste titre que le tribunal l'a écarté, par appréciation anticipée des preuves.

4.3.2 Le tribunal a également refusé l'interrogatoire de l'appelante, en qualité de partie, par appréciation anticipée des preuves. Si le jugement querellé ne précise pas le fondement de cette appréciation, on déduit de l'ensemble de ses considérants que le tribunal a estimé que les déclarations de l'appelante étaient impropres à prouver des faits qui n'auraient pas été corroborés par d'autres pièces du dossier.

Comme évoqué plus haut, cette appréciation aurait normalement dû avoir lieu après l'audition de la partie concernée. Cela étant, il est manifeste en l'espèce que les déclarations de l'appelante n'auraient eu qu'une valeur probante limitée au vu de son intérêt à la

cause. Au demeurant, il lui était possible, ce qu'elle a d'ailleurs fait, de proposer des témoignages de tiers (en l'espèce, les autres locataires de l'immeuble) pour prouver ses allégations, si bien que son droit à la preuve n'était pas réellement atteint si son audition était refusée. Dès lors, le tribunal pouvait procéder à une telle appréciation de manière anticipée.

4.4 En définitive, les griefs de l'appelante quant à la violation de son droit à la preuve doivent être écartés, ce qui scelle également – pour les mêmes motifs – les réquisitions tendant à ce que la Cour de céans procède aux auditions litigieuses.

5.

5.1 L'appelante se plaint ensuite de plusieurs constatations inexactes des faits qui seront examinées successivement ci-dessous.

5.2

5.2.1 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Il en résulte que la partie demanderesse doit établir les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et réf. cit. ; TF 4A_592/2020 du 12 octobre 2021 consid. 3.1). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux ou demeure dans le doute, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_592/2020 précité op. cit. ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7).

L'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid.

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

5.2.2 Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis, selon son intime conviction (TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2^e éd., n. 19 ad art. 157 CPC).

5.3 L'appelante reproche tout d'abord au tribunal d'avoir retenu que les horaires d'exploitation du pressing étaient du lundi au samedi de 7h00 à 20h00. A son sens, les premiers juges se sont fondés pour cela à tort sur un document – non signé – établi le 8 septembre 2022 par [...], élaboré par une entreprise mandatée « constamment » par la gérance de l'intimée. Au demeurant, l'exploitante aurait admis que les machines pouvaient continuer à tourner au-delà de la fermeture du magasin. A son sens l'existence de nuisances nocturnes devrait dès lors être admise dans la mesure où la minuterie coupant l'électricité à 20h00 pouvait être désinstallée. Au surplus, les plaintes de [...] respectivement l'enregistrement effectué par celui-ci devraient amener à admettre l'existence de ces nuisances.

Il convient tout d'abord de constater que le grief relève de l'appréciation des preuves et il sera examiné ainsi.

La position de l'appelante ne saurait être suivie. En effet, il ressort du jugement attaqué que les heures d'exploitation ont été établies non seulement par le document litigieux mais également par les témoignages des locataires et de l'exploitante (cf. jugement attaqué p. 37). Les horaires retenus portent tant sur l'exploitation elle-même que sur le temps durant lequel il a été admis que les machines pouvaient fonctionner, soit entre 7h00 et 20h00. Au surplus, on ne perçoit pas pour quelle raison la constatation factuelle faite par [...] que l'électricité est coupée à 20h00 ne devrait pas être admise. A ce titre, les explications de l'appelante indiquant que la minuterie peut être désinstallée par l'exploitante ne reposent sur aucun moyen de preuve mais relèvent de la simple conjecture. Quant à l'attestation de l'entreprise précitée, il n'y a toutefois pas de doute, même si elle n'est pas signée, qu'elle en émane bien. En outre, le seul fait que l'appelante en conteste aujourd'hui la neutralité est insuffisant. En effet, il ne ressort pas du dossier, et l'appelante ne le soutient pas, qu'elle aurait fait valoir ces griefs en première instance lors de la production de la pièce. En outre, son allégation n'est aucunement étayée. C'est donc à bon droit que le tribunal s'est fondé sur la pièce produite pour attester de la conformité de la minuterie.

On déduit du grief de l'appelante que celle-ci considère que ses propres déclarations, respectivement le témoignage de son fils, permettraient d'invalider le raisonnement des premiers juges. Toutefois, comme on l'a vu plus haut, tel ne serait pas le cas.

Enfin, l'enregistrement effectué par [...] est sans valeur probante. Il n'est pas possible de déterminer où, quand et dans quelles conditions la prise de son a eu lieu, si bien que le tribunal ne pouvait pas utiliser ce moyen de preuve. Ainsi, en dehors de ses propres allégations, l'appelante n'apporte aucune preuve démontrant que le temps

d'utilisation desdites machines ne serait pas conforme aux horaires précités. Elle échoue donc à démontrer le fait dont elle voudrait se prévaloir (art. 8 CC).

En définitive, c'est à juste titre que le tribunal n'a pas retenu l'existence de nuisances nocturnes, soit perturbant le sommeil (cf. également consid. 6.7 *infra*).

5.4

5.4.1 L'appelante reproche également au tribunal de ne pas avoir retenu l'existence de nuisances en lien avec les odeurs provenant du pressing.

En réalité, après analyse des témoignages, il a au contraire relevé que l'existence d'odeurs désagréables provenant du pressing était établie (jugement attaqué p. 31). Il a toutefois considéré que la toxicité pour la santé de ces odeurs, respectivement le caractère récurrent des émanations, n'étaient pas démontrés.

5.4.2 On déduit de l'argumentation de l'appelante qu'elle considère que le caractère toxique des odeurs aurait été nié à tort. Elle se fonde sur une plainte des voisins, sur les témoignages, sur les certificats médicaux versés par ses soins au dossier ainsi que sur diverses pages internet relatives au perchloroéthylène. Il convient tout d'abord de relever que certains éléments sur lesquels l'appelante fonde son raisonnement n'ont manifestement pas été produits en première instance, soit les références internet à un article du journal le Parisien, à une page du site de l'Office fédéral de l'environnement et à celle de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST). L'appelante n'expose pas en quoi ces références - qui ne sont manifestement pas des pièces - seraient recevables en appel. Cela étant, cette question peut rester indécise, le grief devant en tous les cas être rejeté.

S'il ressort du témoignage de Z._____ que celle-ci a utilisé jusqu'en 2019 du perchloroéthylène en lien avec la machine de nettoyage

à sec du pressing, il n'est aucunement établi dans le cas d'espèce que les odeurs - respectivement les émanations - provenant du magasin seraient constituées de ce produit. A ce titre, les documents produits par l'appelante, de nature générale, ne sauraient le démontrer. En outre, la plainte des voisins du 26 mai 2018 (pièce 12) fait état d'odeurs incommodantes, qui parfois étaient suffisamment fortes pour « piquer » les yeux. Quant aux voisins qui ont témoigné, B._____ a parlé d'odeurs écœurantes et incommodantes, X._____, d'odeurs typiques de pressing, désagréables et chimiques, qui, à une occasion, l'ont fait tousser et avoir les yeux « qui piquent » et P._____ d'odeurs très incommodantes, qui prenaient parfois à la gorge. Si X._____ a évoqué des inquiétudes pour sa santé, aucun des témoins n'a mentionné un effet concret. Quant aux certificats médicaux des 9 mars 2015 et 26 septembre 2018, ils n'attestent pas d'une causalité entre les émanations et les problèmes de santé de l'appelante et de son fils mais n'évoquent que de manière générale l'influence de l'environnement sur la santé des prénommés. Enfin, l'origine des dépôts blanchâtres sur le rebord des fenêtres, mentionnés par l'appelante et dont X._____ a parlé, n'a pas pu être identifiée. En définitive, aucun de ces éléments ne permet de confirmer le caractère toxique des émanations provenant du pressing, étant précisé que ce n'est pas parce qu'une substance est utilisée dans le cadre du processus de nettoyage à sec que celle-ci serait rejetée, dans une dose dangereuse, dans le voisinage. A ce titre, on relèvera que la machine de nettoyage à sec a été régulièrement inspectée, comme l'ont mentionné les premiers juges, si bien qu'il ne saurait y avoir de présomption de pollution.

5.5

5.5.1 L'appelante critique encore le fait que le tribunal a admis, selon l'expérience générale de la vie, que les lave-linges présents dans le pressing ne supportaient pas l'utilisation de produits autres que ceux pouvant être achetés dans la grande distribution et donc autorisés pour un usage domestique. Elle estime qu'il s'agit d'un domaine technique, relevant de l'expertise, et que l'exploitante du pressing pourrait utiliser des produits professionnels. A nouveau, ce grief tient de l'appréciation des preuves.

5.5.2 Les règles générales d'expérience sont des principes découlant de l'expérience générale de la vie, qui sont familiers à tous sur la base d'une connaissance évidente des comportements humains ou d'une connaissance générale des corrélations naturelles (ATF 143 III 297 consid. 6.7.1 ; TF 5A_550/2019 du 1^{er} septembre 2020 consid. 5.4.3). Lorsque le juge procède à une déduction exclusivement à l'aide d'une règle générale d'expérience - sans la tirer d'indices concrets ni l'obtenir par l'appréciation des preuves administrées, questions relevant dans ce cas du domaine du fait -, il rend un jugement de probabilité fondé sur des expériences faites dans d'autres cas et pouvant, pour cette raison, prétendre s'appliquer de manière générale dans le futur aux cas semblables ; dans ces situations, les règles d'expérience, à savoir l'expérience générale de la vie et les autres critères d'expérience tirés des domaines du savoir, des sciences ou des techniques, atteignent un tel degré de généralité et d'abstraction qu'elles assument la même fonction normative que les normes juridiques, de sorte à relever du domaine du droit (ATF 140 I 285 consid. 6.2.1).

5.5.3 En l'espèce, les premiers juges ont pu constater lors de l'inspection locale que les machines présentes, et utilisées, étaient des modèles standards et non des machines professionnelles. Ils en ont ainsi déduit, selon leur propre expérience, que les produits utilisés étaient dès lors également standards. Cette appréciation ne saurait prêter le flanc à la critique.

Au demeurant, il convient de rappeler qu'il appartenait à l'appelante de démontrer quels types de produits étaient éventuellement utilisés afin de prouver l'impact des émanations sur sa santé (art. 8 CC, cf. consid. 5.2.1 *supra* et les principes rappelés à la page 28 du jugement attaqué). Dans son grief, elle tente de procéder à un renversement de ce fardeau en arguant d'une certaine manière que le tribunal aurait dû retenir l'existence de l'usage de produits toxiques. Toutefois, aucun élément au dossier - et l'appelante n'y fait d'ailleurs pas référence - ne permet d'étayer une telle position. Le grief doit donc être écarté.

5.6 L'appelante reproche en outre au tribunal de ne pas avoir admis que les nuisances olfactives étaient récurrentes et durables au point d'excéder les limites de la tolérance et de constituer un défaut.

L'appelante se réfère aux témoignages des autres locataires de l'immeuble, aux plaintes produites (essentiellement émanant de sa part) et aux certificats médicaux. Comme évoqué plus haut, aucun de ces éléments ne permet d'étayer avec un degré de preuve suffisant la récurrence des nuisances. Les premiers juges ont d'ailleurs relevé que les témoignages étaient lacunaires sur ce point, d'une manière que l'appelante ne conteste pas valablement. Quant à l'allégation de la quantité de produits toxiques utilisés, l'appelante se fonde sur les rapports d'inspection mais procède à une pure interprétation personnelle du stock des produits chimiques sans pouvoir démontrer que leur usage n'était pas conforme. Le grief doit donc être écarté.

5.7

5.7.1 L'appelante critique enfin le fait que le tribunal a retenu que le pressing était fermé pendant 46 jours en 2020 en raison du COVID-19. Elle considère que ce point n'est pas démontré et qu'il n'est pas établi que le magasin tombait sous l'interdiction d'exploiter, ni qu'une telle interdiction aurait été respectée.

5.7.2 Selon la jurisprudence, les faits notoires ne doivent être ni allégués, ni prouvés et peuvent être retenus d'office, même en deuxième instance (ATF 137 III 623 consid. 3). Est notoire le fait dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; TF 5A_689/2019 du 5 mars 2020 consid. 2.2.3). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.3).

5.7.3 En l'espèce, il n'y a pas de doute que la fermeture des magasins en raison de la pandémie de COVID-19 constitue un fait notoire, dans la mesure où ce fait ressort de l'Ordonnance 2 du 13 mars 2020 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (Ordonnance 2 COVID-19), dans sa teneur dès le 17 mars 2020 (RO 2020 773). A son art. 6 al. 2, cette ordonnance prévoyait la fermeture notamment des magasins et des marchés (let. a), les pressings ne faisant pas partie des exceptions figurant à l'al. 3. Dès lors, c'est à juste titre que le tribunal a retenu que le magasin litigieux était fermé durant le confinement, soit durant 46 jours.

L'appelante soutient qu'il convenait de prouver que cette interdiction avait bien été appliquée. Cet argument frise la témérité dans la mesure où il lui revenait d'alléguer et de prouver que la fermeture ordonnée par les autorités n'avait pas été exécutée, ce qu'elle n'a aucunement fait.

Le grief doit donc être écarté.

6.

6.1 L'appelante soutient ensuite que le tribunal n'a pas tenu compte de manière adéquate des nuisances subies dans le cadre de l'évaluation de la réduction de loyer dont elle doit bénéficier.

6.2

6.2.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, à charge pour celui-ci de lui verser un loyer (art. 253 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]).

En vertu de 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.

6.2.2

6.2.2.1 Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1).

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

La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018 précité op. cit.).

Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (CACI 31 janvier 2022/39 ; CACI 5 janvier 2021/2).

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

6.2.2.2 La jurisprudence a retenu une réduction du loyer de 5% en raison de bruit lié à la mauvaise isolation phonique de l'immeuble et au défaut de maintien de l'ordre et de la tranquillité d'un immeuble (TF 4C.11/2006 du 1^{er} mai 2006), ou encore pour le bruit et les odeurs causés par les usages d'un centre de formation qui fument durant les pauses au pied d'un immeuble (CREC I 28 mars 2012/29 consid. 5) ; une réduction de 8% a été retenue pour les nuisances excessives liées à l'exploitation d'un magasin d'alimentation au rez-de-chaussée, au regard des valeurs limites applicables en période nocturne, soit avant sept heures le matin (TF 4A_436/2014 du 27 novembre 2014) ; ou encore 10% pour les nuisances sonores (d'intensité moyenne) et olfactives (odeurs de fumées) nocturnes

provoquées par l'exploitation d'un café bar au rez-de-chaussée de l'immeuble (Cour de Justice de Genève du 4 février 2008, n° 141) ; une ventilation défectueuse et donc excessivement bruyante a justifié une réduction de 15% (Cour de Justice Genève du 8 octobre 1984, voir aussi l'arrêt du 12 juin 2006 n° 624 de cette même Cour), de même qu'une chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher et perturbant le sommeil (TF 4C.65/2002 du 31 mai 2002) ; des troubles dans l'usage d'une boucherie ont justifié une réduction de 20% (Cour de Justice de Genève du 12 novembre 1984).

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

6.2.4 Pour être recevable, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 février 2024/71 consid. 3.1 ; CACI 24 juin 2024/280 ; CACI 11 mars 2024/24 consid. 1.1 ; CACI 20 novembre 2023/467 consid. 3.2 ; CACI 13 octobre 2022/523 consid. 2.2.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle

de la décision attaquée. L'appelant doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A_577/2020 précité consid. 5 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; sur le tout : TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1).

En procédure simplifiée, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne en particulier la consignation du loyer (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple - qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale -, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le tribunal n'est pas non plus tenu de rechercher d'office dans le dossier ce qui pourrait en être déduit en faveur de la partie qui a présenté les éléments de preuve (TF 4A_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; CACI 8 décembre 2022/602).

Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1 ; TF_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.1, publié in RSPC 2020 p. 560 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). De manière générale, le juge doit certes établir les faits d'office les litiges régis par l'art. 247 al. 2 CPC, mais l'administration des preuves reste régie par les règles de la procédure ordinaire (TF 4A_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.2).

6.3 En l'espèce, l'appelante fait reposer sa critique en particulier sur l'existence d'odeurs nuisibles, que les premiers juges n'auraient pas prise en compte, ainsi que de bruits nocturnes.

Comme évoqué plus haut (consid. 5.4 *supra*), c'est à juste titre que le jugement attaqué ne retient pas la présence de nuisances liées à des odeurs provenant du pressing. Il n'en va pas différemment s'agissant du caractère nocturne des nuisances liées au bruit (consid. 5.3 *supra*). Dès lors, les griefs de l'appelante liés à ces aspects peuvent être écartés sans plus ample examen.

6.4 Ensuite, l'appelante indique que le tribunal aurait insuffisamment pris en compte le dépassement des normes dans son appréciation. Il est vrai que le dépassement constaté par l'expert pour le sèche-linge, soit 36 dB(A) au lieu de 28 dB(A) selon la norme SIA 181 (version 2020) dans la chambre à coucher, et 33 dB(A) au lieu de 28 dB(A) pour le bureau, ne saurait être considéré comme mineur. L'appelante n'évoque toutefois aucunement de quelle manière cette différence aurait été sous-estimée dans l'évaluation faite par les premiers juges, se contentant d'une phrase lapidaire à ce sujet, ce qui est insuffisant à réaliser les exigences de motivation pour un grief d'appel.

6.5 L'appelante fait encore valoir que le tribunal des baux n'aurait pas pris en compte les vibrations dont elle se plaignait et qui seraient attestées dans l'état de fait du jugement. Le fait que l'appelante se plaigne de vibrations ne saurait établir l'existence de celles-ci. Quant au témoignage de B._____, si cette dernière confirme l'existence de vibrations à tout le moins avant le 26 mai 2018, il n'atteste ni de la fréquence ni de l'étendue des vibrations concernées. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne ressort pas du procès-verbal d'inspection locale du 10 mars 2021 que le tribunal aurait constaté l'existence de vibrations lors de la visite de son appartement. L'expert [...] a relevé que, lors des mesures de bruit qu'il avait effectuées, le sol ne bougeait pas, de sorte qu'il n'y avait pas de vibration au sens technique du terme. La portée de ces prétendues vibrations est donc insuffisamment établie. L'expert [...] a également précisé que, lorsque les gens parlaient de « vibrations » en relation avec du bruit, cela indiquait souvent en réalité des bruits à basse fréquence. Au demeurant, celles-ci paraissent le cas échéant être directement en lien avec les nuisances sonores, B._____ ayant précisé qu'elle les associait à l'utilisation du compresseur du pressing, si bien qu'il convient d'admettre que les premiers juges en ont le cas échéant tenu compte lorsqu'ils ont évalué les nuisances selon l'ensemble des circonstances (cf. pp. 39 et 40 du jugement attaqué).

Au surplus, à nouveau, l'appelante ne précise pas quel devrait être l'impact de cet élément sur l'appréciation globale, si bien que la recevabilité de son moyen est douteuse.

6.6 L'appelante évoque encore que le tribunal n'aurait pas pris en compte le fait que la situation serait aujourd'hui plus favorable que précédemment, dans la mesure où ce n'est qu'au printemps 2019 que la machine à sec aurait été désactivée.

Tel n'est toutefois pas le cas. En effet, les premiers juges ont expressément indiqué que le défaut durait depuis près de onze ans (au moment du rendu de leur jugement) et que les nuisances étaient d'intensité variable. Ils ont ainsi apprécié la situation de manière globale

en tenant compte de l'évolution des nuisances. L'expert a indiqué que la date précise de la mise en place de chaque équipement du pressing n'était pas connue, ce qui ne permettait pas de déterminer quelle version de la norme SIA 181 s'appliquait pour chacun d'entre eux, même si une comparaison du bruit du sèche-linge avec les anciennes versions montraient des dépassements (cf. jugement attaqué pp. 20 et 21). Dès lors, le tribunal n'était pas en mesure d'évaluer au travers du temps les dépassements éventuels de la norme. Il convient de relever à ce titre que si le bruit du compresseur était important, comme cela est attesté par les témoignages, les nuisances objectives ne sont pas déterminables, pas plus que la norme applicable, si bien qu'il n'était pas possible au tribunal de procéder par palier.

Au surplus, l'appelante n'expose aucunement en quoi cette manière de faire serait critiquable, respectivement de quelle manière ces variations devraient affecter l'appréciation du tribunal.

6.7 L'appelante critique ensuite la quotité de la réduction retenue par les premiers juges.

Les nuisances retenues concernent le bruit provoqué par l'exploitation du pressing sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'appelante et son fils occupant un appartement situé au premier étage. Ces nuisances sont attestées selon les horaires de la minuterie gérant l'alimentation en électricité du pressing du lundi au samedi de 7h00 à 20h00. Le jugement attaqué retient également que le bruit du fonctionnement du sèche-linge dépasse les valeurs maximales prévues par la norme SIA 181 (version 2020), soit 8 dB(A) de 7h00 à 19h00 et 11 dB(A) dès 19 heures, dans la chambre, et, pour le bureau, de 5 dB(A) pour la première période et de 8 dB(A) dès 19 heures. La norme définit par ailleurs la période de 19 heures à 7 heures comme étant la nuit.

L'appelante invoque également qu'elle passe l'essentiel de sa journée dans son appartement. Ce fait ne ressort toutefois pas du jugement attaqué et l'appelante n'expose ni l'allégation ni la preuve sur

lesquelles elle se fonde, l'application de la maxime inquisitoire sociale trouvant ici sa limite (cf. consid. 6.2.4 *supra*). Il n'en sera donc pas tenu compte.

Comme on l'a vu plus haut, de manière générale, des réductions de loyers supérieurs à 5% ont été admises par la jurisprudence en cas de nuisances nocturnes et non seulement diurnes. Par ailleurs, dans un cas relativement similaire (TF 4A_436/2014 précité), le Tribunal fédéral a validé une réduction de 8% du loyer, étant précisé que les valeurs diurnes étaient respectées dans le cas examiné, au contraire des valeurs nocturnes. Cela étant, cet exemple n'est que partiellement pertinent dans le cas d'espèce, dans la mesure où le dépassement des valeurs nocturnes avait lieu avant 7 heures du matin et était en mesure de perturber le sommeil (voir à ce sujet l'arrêt cantonal objet de la décision fédérale, rendue par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise, ACJC/647/2014 du 30 mai 2014). En effet, dans le cas présent, le dépassement éventuel concerne la période entre 19 heures et 20 heures. La portée des nuisances est donc moindre, même si ladite période est considérée « de nuit » selon la norme SIA 181.

Ainsi, pour que l'appréciation des premiers juges soit arbitraire, étant précisé qu'ils disposent - comme la jurisprudence l'a rappelé - d'un important pouvoir d'appréciation en la matière, il conviendrait que le cas d'espèce présente des particularités imposant de s'écarter des appréciations précédentes de la jurisprudence. Or, l'appelante ne le démontre pas, étant rappelé qu'une partie importante de son argumentation se fonde sur des éléments qu'elle n'a pas établis. Elle n'a en effet pas démontré l'existence de nuisances olfactives (cf. consid. 5.4 *supra*) ou durant la nuit (cf. consid. 5.3 *supra*) et il n'est aucunement prouvé qu'elle serait continuellement présente à son logement, ce qui ne peut pas non plus être présumé. Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont évalué la réduction de loyer adéquate sur l'ensemble de la durée à 5%.

6.8 L'appelante critique enfin la réduction par deux du taux précité effectuée par le tribunal en raison du fait que seules deux pièces sur quatre étaient affectées par les nuisances.

L'argumentation de l'appelante se fonde d'une part sur les odeurs, qui toucheraient l'ensemble du logement, et, d'autre part, sur le fait que les nuisances sonores affecteraient également la chambre de son fils. Quant au premier point, le grief peut d'emblée être écarté, l'existence de nuisances olfactives ayant été niée. Quant au second point, l'appelante omet de préciser sur quels éléments de faits du jugement attaqué, respectivement quelle allégation et quel moyen de preuve, elle fonde son raisonnement (étant précisé que l'enregistrement produit au dossier ne saurait démontrer cet élément). Le grief est donc insuffisamment motivé, partant, irrecevable.

Enfin, l'appelante estime que dans la mesure où les locaux touchés sont particulièrement « sensibles au bruit » au sens de l'art. 2 al. 6 de l'Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41), aucune réduction ne devrait être effectuée. La disposition à laquelle elle se réfère porte néanmoins sur des définitions, comme son titre marginal le montre clairement. L'appelante n'expose pas quelle disposition de l'OPB exigerait d'invalider le raisonnement effectué par les premiers juges. Au demeurant, les valeurs limites fixées par l'OPB, plus pertinemment en l'espèce par la norme SIA 181, prennent en compte pour leur fixation le caractère des lieux objets potentiels des immissions. En tous les cas, il appartenait à l'appelante de démontrer que ces valeurs limites ne prendraient pas suffisamment en adéquation le caractère de lieu sensible au sens de l'OPB, ce qu'elle ne s'efforce aucunement de faire.

6.9 En définitive, l'ensemble des griefs formulés par l'appelante doivent être écartés, dans la mesure de leur recevabilité.

7.

7.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement attaqué confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'570 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Vu le sort de la cause, l'appelante versera en outre à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance. Compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure, les dépens peuvent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2, 7 al. 1 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'570 fr. (mille cinq cent septante francs), sont mis à la charge de l'appelante N._____.
- IV.** L'appelante N._____ versera à l'intimée L._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Frank Tièche (pour N. _____),
- M. Pascal Stouder, aab (pour L. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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

Le greffier :