

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 septembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Kühnlein et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 8 CC ; 18 al. 1 et 253 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____, à G._____, et **C.**_____, à G._____, demandeurs, contre le jugement rendu le 28 novembre 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **O.**_____, à G._____, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 novembre 2019, dont la motivation a été communiquée aux parties le 14 avril 2020, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail, signifiée par la défenderesse O. _____ aux demandeurs P. _____ et C. _____ le 24 juillet 2018 pour le 31 décembre 2019, relative au terrain [...] d'approximativement [...] m², situé L. _____, à G. _____, était valable (I), a donné ordre aux demandeurs de quitter et rendre libre de tout occupant et objet leur appartenant le terrain mentionné au chiffre I ci-dessus au 31 décembre 2019 au plus tard (II), a entièrement libéré, en faveur de la défenderesse, les loyers consignés par les demandeurs auprès de la [...] sur le compte de consignation n° [...] (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 5'865 fr., à la charge des demandeurs, en précisant que ceux-ci seraient prélevés sur les avances fournies par les parties (IV), a dit que les demandeurs devaient payer à la défenderesse la somme de 495 fr. à titre de remboursement des avances que celle-ci avait fournies (V), a dit que les demandeurs devaient verser à la défenderesse la somme de 6'300 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont notamment constaté que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer et que celui-ci portait sur une surface bétonnée et non sur un local, de sorte que, pour ce motif déjà, il ne pouvait pas s'agir d'un bail commercial comme le soutenait la partie locataire. Les premiers juges ont ensuite considéré qu'il n'existait aucun motif d'interpréter le contrat litigieux en s'écartant de son texte littéral et de rechercher une autre commune et réelle volonté que celle découlant du texte du contrat, mais également que les règles sur la protection contre les congés n'avaient pas été intégrées volontairement et d'un commun accord par les parties au bail litigieux et ne lui étaient donc pas applicables. De plus, les premiers juges ont considéré qu'au vu de l'existence d'un accès aux toilettes et de la mise à disposition d'un point d'eau et du fait que la partie locataire avait échoué à démontrer que ces deux qualités promises étaient entachées de défauts, il n'y avait lieu ni de

condamner la partie bailleresse à leur mise en place, ni d'allouer une réduction de loyer à la partie locataire. Partant, faute de défauts justifiant une réduction de loyer, l'entier des loyers consignés devait être libéré en faveur de la partie bailleresse. Enfin, les premiers juges ont motivé leur décision prise à l'audience du 21 novembre 2019 de rejeter la réquisition de la partie locataire tendant à la production de pièces et à l'audition de témoins.

B. Par acte du 22 mai 2020, P. _____ et C. _____ ont interjeté appel contre le jugement susmentionné en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation notifiée par O. _____ le 24 juillet 2018 soit annulée (1), qu'une prolongation de bail de 6 ans leur soit accordée (2), qu'une réduction de loyer de 20 %, soit de 900 fr. mensuels, leur soit accordée rétroactivement au 1^{er} janvier 2015, subsidiairement que cette réduction de loyer de 20 % leur soit accordée depuis le 30 octobre 2017 jusqu'à ce qu'ils bénéficient d'un accès à un point d'eau ainsi qu'à des installations sanitaires conformes au contrat de bail (3), qu'O. _____ soit leur débitrice et leur doive immédiat paiement en tant que créanciers solidaires de la somme de 38'700 fr. au titre du trop-perçu de loyer entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 juillet 2018, subsidiairement de la somme de 8'100 fr. au titre du trop-perçu de loyer entre le 30 octobre 2017 et le 31 juillet 2018 (4), qu'O. _____ soit invitée à mettre en fonction et à leur disposition un point d'eau et un accès permanent à des locaux sanitaires - toilettes - sans restriction dès jugement définitif et exécutoire, sous commination des peines prévues par l'art. 292 CP qui punit de l'amende l'insoumission à une décision de l'autorité (5), qu'O. _____ soit autorisée à consigner le loyer jusqu'à l'élimination complète des défauts constatés (6) et que la déconsignation des loyers soit ordonnée dès l'élimination des défauts constatés, à concurrence de 20 % des montants consignés en leur faveur et de 80 % des montants consignés en faveur d'O. _____ (6). Subsidiairement, ils ont repris leurs conclusions principales n^{os} 2 à 6.

Par courrier du 25 mai 2020, P._____ et C._____ ont indiqué qu'une erreur de plume s'était glissée dans leur conclusion principale et subsidiaire 6, laquelle devait être modifiée en ce sens que ce soit eux-mêmes qui soient autorisés à consigner le loyer et non O._____.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

1. La demanderesse P._____ est une entreprise individuelle dont le but est [...]. Le demandeur C._____ est le titulaire de cette entreprise, avec signature individuelle.

2. Le 9 décembre 2014, les demandeurs ont pris à bail de A.N._____ et B.N._____, une surface bétonnée d'environ [...] m², sis L._____, à G._____, à l'usage d'un « parc automobile », pour un loyer mensuel net de 4'500 fr., réduit à 4'000 fr. du 1^{er} janvier au 30 juin 2015. Le bail a été conclu pour une durée allant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2019. Sauf avis de résiliation préalable de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance, il était renouvelable aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans. Le contrat a été établi sur une formule pré-imprimée, intitulée bail à loyer pour locaux commerciaux et il est stipulé que le bail comprend :

« 1) UNE SURFACE BÉTONNÉE ENV. [...] M²
2) ACCES TOILETTE,
3) TERRAIN clôturé ».

Le point 6 du contrat de bail litigieux prévoit notamment « un point d'eau à disposition ».

3. La défenderesse O._____ a pour but [...]. [...] en est l'administrateur avec signature individuelle.

4. Le 31 mars 2015, la défenderesse a acheté la parcelle [...] sur laquelle se trouve la surface louée aux demandeurs. Elle a co-signé ce bail en-dessous de la signature des bailleurs A.N._____ et B.N._____, avec la mention pour acceptation, le 9 décembre 2014.

La défenderesse loue également une surface extérieure bétonnée de 400 m², située au sud-est du bâtiment, ainsi qu'un local fermé, non chauffé, d'environ 60 m², à A.Y._____ et Y._____. Le bail prend la forme d'un courriel adressé par la défenderesse aux locataires et comprend toutes les mentions usuelles à ce type de contrat (objet, loyer, condition de son paiement, termes, etc.). Ce bail a débuté le 1^{er} novembre 2016 et a été résilié au moyen d'une formule officielle pour le 31 décembre 2019.

La défenderesse loue encore vingt-cinq places de parc situées au nord-ouest à un troisième locataire, la société E._____, informée elle aussi du projet de construction et de la résiliation prochaine de son bail.

5. Le terrain loué par les demandeurs se trouve sur la gauche en entrant sur la parcelle [...] depuis le L._____. Il s'agit d'une surface bétonnée sur laquelle des voitures sans plaques sont entreposées. Elle est délimitée par des barrières amovibles. A droite en entrant dans l'enceinte se trouve une cabine de toilettes sèches et au fond du terrain un bureau-container posé sur des parpaings, au-dessous duquel la défenderesse a branché un tableau électrique. Derrière la surface louée, s'élève le bâtiment de la défenderesse. Il s'agit d'une grande halle vétuste non isolée dans laquelle la défenderesse a aménagé ses bureaux et qui lui sert également d'entrepôt. Sur la gauche en entrant dans la halle, à la suite des deux bureaux se trouvent des sanitaires comprenant un évier, un WC fermé, une douche fermée et un boiler. Un tuyau d'électricité et un tuyau d'eau traversent le mur du bâtiment, sortent sur l'extérieur, sont enterrés et ressortent sur la surface louée aux demandeurs, à l'endroit où la défenderesse a installé un robinet.

6. Par courrier du 30 octobre 2017 adressé à la défenderesse, les demandeurs, sous la plume de leur assurance de protection juridique I._____, se sont plaints de n'avoir aucun accès à des toilettes et que le point d'eau soit coupé en hiver. Ils ont exigé de la défenderesse qu'elle remédie à ces défauts dans un délai de dix jours, sous menace d'entamer des démarches juridiques et procédurales plus conséquentes.

Par courrier du 14 novembre 2017, la défenderesse a répondu aux demandeurs que l'accès à leurs toilettes avait toujours été accordé et qu'ils en avaient fait l'usage au début. Elle a ajouté qu'elle pourrait éventuellement envisager l'installation de toilettes sèches si cela s'avérait nécessaire. S'agissant du point d'eau, la défenderesse a confirmé que depuis le début du bail l'eau était coupée en cas de risque de gel et a précisé que les demandeurs n'avaient jamais formulé de remarque à ce propos. La défenderesse a encore expliqué que son bâtiment n'étant ni isolé ni chauffé, elle était contrainte de couper l'eau en période de grands froids et de vidanger les conduites pour éviter un gel des canalisations et un dégât des eaux. Par ailleurs, elle a relevé avoir autorisé l'installation d'un cabanon sur le terrain litigieux, sans modification du contrat de bail, et avoir installé elle-même l'alimentation et le tableau électrique pour les demandeurs. Pour finir, elle leur a rappelé que la démolition puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment était à l'étude et avait été soumise aux autorités de la Ville de G._____.

7. Par courrier envoyé le 17 novembre 2017, la Municipalité de G._____ a délivré à la défenderesse le permis de construire n° [...] du 13 novembre 2017 pour la construction d'un bâtiment à usage artisanal et d'un appartement de fonction au L._____ à G._____, en remplacement de la halle actuelle qu'il était prévu de démolir. Ce permis était valable deux ans. Il a été prolongé jusqu'au 12 novembre 2020 par décision municipale du 4 novembre 2019.

8. Par courrier du 19 mars 2018, les demandeurs, sous la plume de leur conseil, Me J._____, ont constaté que l'accès aux toilettes n'avait pas encore été « aménagé » et ont mis en demeure la défenderesse de

faire le nécessaire d'ici au 15 avril 2018, à défaut de quoi le loyer serait consigné.

A la suite de ce courrier, la défenderesse a procédé à la pause de toilettes sèches sur le terrain loué aux demandeurs. Par lettre du 19 avril 2018, le conseil des demandeurs a indiqué à la défenderesse que cela ne supprimait pas le défaut et a sommé cette dernière de faire le nécessaire d'ici au 10 mai 2018, sous menace de consignation du loyer.

9. Les plans de construction du projet de la défenderesse, soit du bâtiment à usage artisanal, datés du 16 juillet 2018, présentent un immeuble plus grand que la halle actuelle. Ce nouvel immeuble comprend d'une part les locaux de la défenderesse et d'autre part, des locaux à louer dont les revenus permettront de financer le projet. Une rampe construite en partie sur le terrain actuellement loué par les demandeurs permettra d'accéder aux deux sous-sols. A l'extérieur, douze places visiteurs sont prévues.

10. Par courrier simple et recommandé du 24 juillet 2018, la défenderesse a informé les demandeurs que son projet de construction avait abouti à l'obtention d'un permis de construire le 13 novembre 2017 et que ce projet serait réalisé dans un proche avenir. Pour ce motif, elle a résilié le bail du 9 décembre 2014 pour son échéance, soit pour le 31 décembre 2019. Une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 31 décembre 2019 était jointe en annexe.

11. Les demandeurs ont consigné le loyer échéant le 31 août 2018 auprès de la [...] sur le compte n° [...].

12. a) Les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] (ci-après : la commission de conciliation) par requête du 23 août 2018 en contestation de la résiliation de leur bail notifiée le 24 juillet 2018, subsidiairement en prolongation de ce bail. Par une seconde requête du 26 septembre 2018 en validation de la consignation du loyer et en réduction du loyer, les demandeurs ont à

nouveau saisi la commission de conciliation. Cette dernière a joint les deux causes et a délivré le 31 octobre 2018 aux demandeurs une autorisation de procéder.

b) Par demande du 29 novembre 2018, les demandeurs ont ensuite porté leur cause devant le Tribunal des baux. C._____ a en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la résiliation de bail, à ce que la validité de la consignation de loyer effectuée par ses soins soit constatée, à ce qu'il soit autorisé à consigner le 100 % du loyer jusqu'à l'élimination totale des défauts, à ce qu'une réduction de loyer de 20 % lui soit accordée dès le 1^{er} janvier 2015 et jusqu'à l'élimination des défauts, à ce que la défenderesse soit condamnée à lui restituer le trop-perçu de loyer depuis le 1^{er} janvier 2015, ceci fait, à ce que les loyers consignés soient attribués en conséquence, à ce que la défenderesse soit condamnée à mettre en place un accès aux toilettes ainsi qu'à un point d'eau sur le local sis L._____, à G._____, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision sous menace de la peine prévue par l'art. 292 CP et à ce que la défenderesse soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidiairement, il a conclu à ce qu'une pleine et entière prolongation de bail de 6 ans lui soit accordée et a repris pour le surplus ses conclusions principales, à l'exception de la première relative à l'annulation de la résiliation de bail.

c) Par réponse du 10 mars 2018, la défenderesse a conclu à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail avait été valablement résilié pour le 31 décembre 2019 (I), qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux demandeurs (II), qu'il soit ordonné aux demandeurs de quitter et rendre libre de tout objet le terrain susmentionné le 31 décembre 2019 au plus tard (III) et à la libération immédiate et intégrale des loyers consignés en sa propre faveur.

Les demandeurs ont répliqué le 12 mars 2019 et persisté intégralement dans les termes de leur requête du 29 novembre 2018. La défenderesse a dupliqué le 28 mars 2019 en confirmant les conclusions prises au pied de sa réponse du 18 février 2019 et a conclu, avec suite de

frais et dépens, au rejet des conclusions prises au pied de la réplique du 12 mars 2019.

d) Une première audience a été tenue le 23 mai 2019, lors de laquelle le témoin [...] a été entendu.

e) Par courrier du 15 novembre 2019, les demandeurs ont remis au Tribunal des baux un mémoire de *nova* et d'allégués complémentaires, un bordereau de pièces produites, un bordereau de pièces requises et une liste de témoins.

f) Une seconde audience a été appointée le 21 novembre 2019 à l'occasion de laquelle il a été procédé à l'inspection locale, à l'audition des témoins [...], [...], [...] et à l'interrogatoire de [...] en sa qualité de partie. En outre, le Tribunal des baux a informé les parties que par appréciation anticipée des preuves, les réquisitions de production de pièces du 15 novembre 2019 et celles du jour ainsi que l'audition requise de deux témoins supplémentaires étaient rejetées.

L'inspection locale a notamment permis au Tribunal des baux de constater la présence, sur le terrain loué par les demandeurs, de toilettes sèches, ainsi que d'un robinet installé par la défenderesse, sous lequel les demandeurs ont positionné un module d'évier en inox, module posé sur des parpaings. L'eau s'écoulait directement par terre, le tuyau ajouté par les demandeurs pour diriger l'écoulement d'eaux usées s'étant cassé. Au fond du terrain sur la droite, les demandeurs avaient installé un bureau-container fourni par le voisin garagiste, qui est aussi posé sur des parpaings, le surélevant ainsi du sol de quelques mètres et au-dessous duquel la défenderesse avait branché un tableau électrique. Le bâtiment de la défenderesse était une grande halle vétuste, non isolée, dans laquelle se trouvaient notamment deux bureaux et des sanitaires fermés par une porte. Les sanitaires comprenaient un évier pourvu de deux robinets, un WC fermé, une douche fermée et le boiler.

Lors de cette audience, [...], employé de la défenderesse, a indiqué qu'il avait vu une ou deux fois le demandeur dans les locaux de la défenderesse et que s'étant inquiété auprès de son employeur de savoir si celui-ci avait le droit d'être là, il lui avait été indiqué que le demandeur avait un accès aux toilettes.

A cette même occasion, [...] et [...], garagistes en relation d'affaire avec le demandeur, ont indiqué respectivement, pour le premier, que le demandeur lui avait montré le bâtiment de la défenderesse en indiquant qu'une ouverture aurait dû être aménagée pour qu'il puisse accéder aux toilettes mais qu'elle n'avait jamais été faite et pour le second, que lorsqu'il rendait visite au demandeur pour le travail et qu'ils avaient besoin d'aller aux toilettes, ils se rendaient en voiture au [...] tout proche.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ;

TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

1.2 En l'espèce, formé 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 de C._____ est recevable.

En revanche, formé par une partie qui n'a pas la personnalité juridique, ni droit et obligation propre, et donc pas la qualité pour former appel, l'appel est irrecevable dès lors qu'il provient de l'entreprise individuelle P._____.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; JdT 2011 III 143) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge

est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40 et les réf. citées).

2.3 En l'espèce, l'appelant invoque des faits nouveaux en p. 4 de son appel, lesquels sont recevables à la rigueur de l'art. 317 CPC. Il résulte toutefois de ce qui suit qu'ils sont sans pertinence sur le sort de la cause. Il n'y a dès lors pas lieu d'instruire à leur sujet (art. 150 al. 1 CPC).

Dans la partie en droit de son appel (cf. p. 6), l'appelant se prévaut en outre de faits qui n'avaient pas été allégués en première instance : il n'y a pas lieu d'en tenir compte, faute pour l'appelant de

démontrer que les conditions de l'art. 317 CPC seraient réalisées ; au demeurant, ils ne sont pas de nature à influencer sur le sort de l'appel.

3.

3.1 L'appelant reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas considéré que le contrat litigieux portait sur un bail commercial protégé par la loi, subsidiairement que les parties auraient voulu être liées par les dispositions applicables à un tel bail.

3.2 Il n'est pas contesté que le bail litigieux est un bail à loyer au sens de l'art. 253 CO. Le titre huitième du CO relatif au bail à loyer contient des dispositions spécifiques aux baux d'habitations et aux locaux commerciaux, notamment en matière de résiliation, qu'il s'agisse de la forme du congé (art. 166l et 266o CO) ou de la protection contre les congés abusifs (art. 271 ss CO).

Selon la jurisprudence, le local au sens des dispositions précitées se définit comme un espace délimité horizontalement et verticalement, aménagé pour une certaine durée et protégeant contre les influences extérieures (ATF 124 III 108 consid. 2b p. 110 ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 3.2. et les réf. citées). Un enclos, qui par définition ne comporte pas de toit, n'est pas un local (cf. ATF 124 III 108 consid. 2b p. 110 ; TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral a certes jugé qu'il n'était pas exclu qu'un bâtiment plus ou moins fermé puisse répondre à la définition du local, ainsi une station de lavage de véhicules en libre-service comprenant des boxes, ouverts sur l'avant. En effet, dans ce cas il n'y avait pas lieu de refuser l'application des normes protectrices du droit du bail à un contrat qui porte sur des installations tridimensionnelles ne correspondant pas aux conditions habituelles de fermeture, lorsque des personnes exercent dans ces lieux l'activité professionnelle déployée par la locataire; dans le cas de la station de lavage, les clients et le personnel pouvaient se tenir dans les volumes délimités pour laver les voitures ou entretenir les installations (ATF 124 III 108 consid. 2b et c p. 110/111 ; TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid.

4.2). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a toutefois considéré que la situation était différente lorsque l'enclos ne servait qu'à entreposer des déchets de bois avant leur manutention sur les wagons de marchandises. Par ailleurs, l'objet de la location selon le bail liant les parties était un terrain nu, l'enclos ayant été édifié par la locataire ; le loyer convenu, qui n'avait pas été modifié par la suite, correspondait à cette contre-prestation. L'autorisation de la bailleuse de construire l'enclos n'emportait pas une modification du bail et, du reste, rien n'indiquait que la locataire ne devait pas enlever l'installation à l'issue du contrat. Pour cette raison également, le bail dont la résiliation était litigieuse a été considéré par le Tribunal fédéral comme non relatif à un local commercial (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.2 et les références citées).

Le Tribunal fédéral a rappelé une jurisprudence ancienne dans lequel il n'avait pas exclu l'application analogique des dispositions sur la prolongation du bail à un contrat de location d'un terrain comportant une construction mobilière. Il l'a toutefois expressément réservée à des cas bien particuliers, par exemple lorsque le bail est de durée indéterminée, que le locataire a installé, aux fins d'habitation ou de commerce, une construction coûteuse au su du bailleur et qu'il peut ainsi compter que le bail ne sera pas résilié dans un avenir proche (ATF 98 II 199 consid. 4b p. 204 ; TF 4A_109/2015 du 23 septembre 2015 consid. 4.2).

Toujours selon le Tribunal fédéral, le bail d'un terrain nu n'équivaut pas, d'ordinaire, à la mise à disposition de locaux, cela même si le locataire est autorisé à installer des constructions mobilières qui comporteront des volumes fermés (ATF 98 II 199 consid. 4 p. 203). Le Tribunal fédéral a appliqué ce principe dans le cas d'un terrain loué pour y pratiquer le commerce des véhicules d'occasion, alors que le locataire, avec l'assentiment du bailleur, avait installé un petit chalet (TF 4C.167/1996 du 5 septembre 1996, consid. 2 ; confirmé par TF 4C.61/2007 du 17 avril 2007 consid. 4.1). Dans cette dernière cause, le locataire avait été autorisé par le bailleur à installer quatre conteneurs, soit de vastes caisses qu'il est en principe possible de déplacer en vue de les installer dans un autre lieu, qui seraient « simplement posés » sur des

socles en béton. Le Tribunal fédéral a relevé, faisant application de l'art. 677 al. 1 CC, que d'après l'accord des parties, le bailleur ne deviendrait pas propriétaire des conteneurs et qu'il n'aurait donc pas à en céder l'usage au locataire. Les conteneurs et les locaux que ceux-ci renfermaient ne se confondaient donc pas avec l'objet du bail. Pour ce motif déjà, ce dernier n'était pas devenu un bail de locaux commerciaux.

3.3 En l'occurrence, au vu de la jurisprudence qui précède dont rien ne justifie de s'écarter, le contrat, qui porte sur « une surface bétonnée env. [...] m², accès toilette et terrain clôturé » ne peut être considéré comme portant sur un local au sens de la jurisprudence précitée.

L'appelant fait valoir l'existence d'un « cabanon extérieur ». Selon l'état de fait non attaqué par l'appelant de même que les photos au dossier, il s'agit d'un « bureau container installé sur des parpaings », soit d'une installation mobilière amovible. Le moment où il a été installé et les circonstances dans lesquelles il l'a été n'ont pas été établis. Rien ne laisse non plus à penser qu'elle appartiendrait à l'intimée qui en aurait cédé l'usage à l'appelant. Dans ces conditions, l'existence de ce container n'est pas propre à justifier la qualification, même postérieure, de la surface louée en local.

L'appelant invoque le « principe d'égalité consacré par la Constitution fédérale ». Le législateur a clairement voulu offrir une protection supplémentaire aux baux portant sur des « locaux commerciaux » (Titre huitième, chapitre III) par rapport à ceux portant sur des objets non qualifiés de locaux. Il s'agit ainsi de deux situations différentes pour lesquelles le législateur a souhaité des protections différentes. Le grief de violation du principe d'égalité est ainsi infondé.

3.4 A titre subsidiaire, l'appelant fait valoir que la volonté des parties était néanmoins de considérer le contrat de bail comme un contrat portant sur des locaux commerciaux, respectivement de le soumettre aux règles applicables à ces derniers.

3.5 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2 ; Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32-34 ad art. 18 CO). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective. Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à

une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 1333 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités).

3.6 A l'appui de son moyen, l'appelant invoque que le contrat a été rédigé au moyen de la formule officielle habituellement utilisée en matière de bail à loyer pour locaux commerciaux.

Comme dit ci-dessus, le bail ne porte clairement pas sur un local commercial. La volonté des parties initiales au contrat, dans ce qu'elles ont précisé elles-mêmes dans la formule pré-imprimée « bail à loyer pour locaux commerciaux », à savoir que le bail est à usage d'un parc automobile et porte sur une surface bétonnée d'environ [...] m², un accès toilette et un terrain clôturé, est limpide à cet égard. Dans ces circonstances, on ne saurait déduire de la seule utilisation par les parties initiales au contrat de cette formule pour conclure leur accord et des références pré-imprimées aux « dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et place de parc » figurant en fin de cette formule, leur volonté de soumettre néanmoins leur rapport contractuel à ces dispositions protectrices pour l'appelant. Aucun élément suffisant n'impose une telle intention qui ne peut être retenue ni selon la méthode subjective, ni selon la méthode objective. Il apparaît au contraire que les parties originaires au contrat ont uniquement voulu « se simplifier la vie » en utilisant un canevas de contrat, sans que cela signifie qu'elles aient également voulu par-là soumettre leurs rapports auxdites règles.

Une telle conviction est encore renforcée par le fait que selon les pièces produites par l'appelant, le contrat litigieux ne consiste qu'en la formule pré-imprimée remplie, sans les « dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et place de parc » (pièce 1). Or celles-ci auraient pourtant dû être annexées au contrat si la volonté des parties initiales au contrat avait réellement été de soumettre leur contrat à dites dispositions. L'appelant n'a jamais prétendu que ces dispositions générales auraient été annexées au contrat. Au surplus, la méconnaissance du droit par les parties initiales au contrat ressort encore du fait que l'appelant, mais également son entreprise individuelle, qui, dépourvue de personnalité juridique, ne peut être titulaire ni de droits, ni d'obligations, sont indiqués comme locataires. Une telle méconnaissance du droit rend encore moins plausible que les parties initiales aient eu la conscience, encore moins l'intention, par l'utilisation de la formule pré-imprimée, de soumettre leurs rapports contractuels aux règles applicables aux locaux commerciaux.

Dans ces conditions, on ne saurait considérer que l'intimée, par la reprise du contrat - elle n'a acquis la parcelle que le 31 mars 2015 - , ait voulu reprendre un contrat soumis aux dispositions protectrices en matière de locaux commerciaux ou voulu soumettre le contrat à de telles dispositions.

3.7 L'appelant se prévaut en vain du principe « *contra stipulatorem* » : il n'a en effet pas été établi que l'intimée aurait été l'auteur du contrat litigieux, ni qu'elle aurait participé à sa rédaction, sa seule signature, non datée, « pour acceptation », à la dernière page seulement, ne permettant pas de le déduire.

La comparaison avec un autre contrat liant l'intimée à un tiers -Y._____ - n'est d'aucun secours à l'appelant : outre qu'il s'agit d'un rapport distinct, dite relation porte notamment sur un « local fermé d'env. 60 m² », dont la qualification, au vu de la jurisprudence qui précède, n'est pas comparable au contrat de bail ici litigieux.

3.8 Au vu de ce qui précède et faute d'autre élément, l'utilisation de la formule de résiliation usuellement utilisée pour la résiliation des baux de locaux commerciaux ne saurait conduire à considérer *a posteriori* que les parties auraient voulu être liées par les règles relatives aux baux commerciaux. Ici encore, la Cour considère que cette formule a été utilisée par commodité et non pas dans l'intention de confirmer une volonté qui n'avait jamais existé ni été exprimée auparavant.

3.9 Dans ces conditions, on ne saurait retenir que les parties auraient toutes deux voulu, pour un objet qui n'était pas un local, être liées par les dispositions en matière de bail commercial. La nature de l'activité exercée par l'appelant sur la surface louée est dans ces conditions sans pertinence.

Au vu de ce qui précède, les griefs de violation des art. 271, 271a et 272 CO, ici inapplicables, sont sans objet. Les mesures d'instruction requises afin d'établir la réalisation des hypothèses visées par ces dispositions, sont partant sans pertinence sur le sort de la cause. Elles n'ont à juste titre pas été ordonnées par l'autorité de première instance et n'ont pas à l'être par l'autorité de céans. En effet, le fait que la résiliation du contrat de bail soit intervenue alors que la partie locataire avait consigné le loyer et neuf mois après la délivrance du permis de construire dont l'intimée se prévalait pour justifier la résiliation, les modalités de financement de la construction du nouveau bâtiment de l'intimée, le fait qu'un autre locataire de l'intimée n'ait pas encore quitté les lieux et y poursuivrait son activité, ou encore que les travaux de construction n'aient pas débuté, ne sont notamment pas de nature à influencer sur le sort de la cause puisque le bail a été résilié selon les règles applicables au congé ordinaire et non extraordinaire pour rénovation. Il n'y a ainsi pas lieu de procéder à une inspection locale ou à l'audition du tiers locataire de l'intimée, ni de requérir la production du dossier de financement de la construction.

4.

4.1 L'appelant reproche, de manière parfois peu compréhensible (p. ex. p. 11 avant-avant dernier paragraphe) à l'autorité précédente de ne pas avoir retenu que la chose était défectueuse, attendu qu'un accès à des toilettes ne lui avait pas été assuré. Il se plaint d'une part que l'accès aurait dû être illimité et permanent, d'autre part que de simples toilettes, notamment sèches, ne seraient pas suffisantes.

4.2 En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et réf. citées).

4.3 Il a été établi que l'appelant pouvait accéder aux toilettes se trouvant dans les locaux de l'intimée, sis à proximité directe de la surface louée. Un tel accès, durant les heures de travail usuel de la défenderesse comme de l'appelant, suffit selon les termes du contrat. Comme relevé à juste titre, la location d'une surface bétonnée avec accès aux toilettes présuppose que celui-ci se fasse dans le seul bâtiment existant, à savoir celui de l'intimée lorsqu'il est ouvert. En effet, le terme « accès » indique sans équivoque que les toilettes étaient préexistantes, ce qui est le cas s'agissant de celles de l'intimée. Au demeurant, l'appelant ne démontre pas qu'autre chose aurait été convenu entre les parties, ni que cet accès devrait être disponible en tout temps ou encore se faire par une entrée séparée, contrairement à ce qu'il prétend. On ne saurait à cet égard suivre l'appelant qui invoque qu'il serait notoire que la notion « d'accès aux toilettes » (sic) implique un usage illimité. Le contrat, pas plus que l'usage, ne permet de retenir un tel accès. Il n'est au demeurant pas établi que l'appelant aurait eu des heures de travail différentes de celles des employés de l'intimée et qu'il se serait ainsi vu de fait privé de l'accès aux toilettes se trouvant dans les locaux de l'intimée, ni quand. En particulier, le bail a commencé le 1^{er} janvier 2015. Or rien n'établit que l'appelant se

serait plaint avant le 30 octobre 2017, soit près de trois ans après le début du contrat, de ne pas avoir accès à des toilettes. Cela rend peu crédible l'existence d'un défaut sur ce point avant cette date et rien ne permet de l'établir pour la période subséquente. L'appelant se réfère à cet égard aux témoignages de MM [...] et [...]. Ceux-ci sont des partenaires d'affaires de l'appelant. Ils ont en outre déclaré, lors de leur audition le 21 novembre 2019, que l'appelant n'avait jamais disposé de toilettes, alors même qu'il est établi, notamment, qu'il dispose de toilettes sèches sur le terrain qu'il loue depuis début 2018. Leur témoignage n'est donc pas convaincant. Le témoin [...] a en outre déclaré que l'appelant n'avait pas d'accès aux toilettes de l'intimée car une ouverture dans le bâtiment de l'intimée aurait dû être faite ; cela n'a aucun sens dès lors que l'appelant pouvait y accéder par l'entrée principale. Cela démontre au contraire que l'accès à des toilettes prévu contractuellement existait, moyennant que l'appelant passe par l'entrée principale - ce qu'on pouvait attendre de lui. On ne saurait à cet égard déduire du contrat que la défenderesse aurait dû créer dans ses murs une entrée séparée pour l'appelant. La mauvaise foi de l'appelant est au demeurant évidente dès lors qu'il continue à se plaindre de ne pas avoir d'accès à des toilettes alors que l'intimée a, à bien plaisir, installé en plus des toilettes sèches sur le terrain loué début 2018, toilettes qui répondent incontestablement à ce qui était prévu contractuellement. L'appelant fait ici une lecture erronée du fardeau de la preuve.

4.4 L'appelant conteste avoir eu accès au point d'eau prévu contractuellement. A l'appui de ce moyen, il se borne à se référer aux témoins et écrits de l'intimée, qui démontreraient selon lui que le point d'eau n'a « jamais été utilisable ». Or, les preuves auxquelles il se réfère ne vont aucunement dans ce sens. L'inspection locale effectuée par les premiers juges a permis de confirmer qu'il existe un point d'eau sur la surface louée par l'appelant, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas. En outre, la mise à disposition d'un point d'eau sur une surface bétonnée sans construction est forcément extérieure et donc nécessite la fermeture de l'eau lorsque la température extérieure présente un risque de gel. Or, mettre « un point d'eau à disposition » comme le prévoyait le contrat, n'impliquait pas sans

autre, s'agissant d'une surface extérieure, que l'intimée prenne des mesures pour que celui-ci soit en tout temps utilisable, notamment lorsque les conduites extérieures doivent être fermées pour éviter de sauter à cause du gel. Le contrat, tel que formulé, ne l'impose pas. La fermeture du point d'eau en cas de risque de gel ne saurait, partant, être considérée comme un défaut de la chose louée. Au demeurant, on relève que la durée de dite fermeture n'a pas été établie.

4.5 Au vu de ce qui précède, l'appelant C._____, qui supportait le fardeau de la preuve, échoue à démontrer l'existence de défauts, sans même parler de leur étendue dans le temps, et donc le bienfondé de la consignation opérée. Le jugement de première instance, en ce qu'il prononce la libération des sommes consignées en faveur de l'intimée, ne prête dès lors pas le flanc à la critique. Aucune réduction de loyer n'avait et n'a à être prononcée.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel est, au sens de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, manifestement irrecevable en ce qu'il provient de P._____ et manifestement infondé en ce qu'il est formé par C._____. Le jugement entrepris doit par conséquent être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant C._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Le dossier de la cause est retournée au Tribunal des baux afin qu'il fixe à l'appelant C._____, pour la raison individuelle P._____, un nouveau et bref délai pour libérer l'objet du bail, soit le terrain clôturé d'approximativement [...] m² sis L._____, à G._____.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'000 fr. (cinq mille francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Perret (pour C._____ et P._____),
- Me Pascal Nicollier (pour O._____),

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 30'000 francs.

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

La greffière :