

VD_FINDINFO HC / 2020 / 630 vom 16. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___630

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 630 du 16 septembre 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 630 del 16 settembre 2020

Regeste

BAIL À LOYER, PROLONGATION DU BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE | 8
CC, 18 al. 1 CO, 253 CO

Erwägungen

E. 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).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 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._____.

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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 laquelle 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.

E. 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. [...] m 2 , 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.