

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 juillet 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Egger Rochat

\*\*\*\*\*

**Art. 8 CC ; 120 et 257d CO ; 157, 243 al. 2 let. c et 308 ss CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.P.**\_\_\_\_\_ et **E.P.**\_\_\_\_\_,  
à [...], demandeurs, contre la décision rendue le 1<sup>er</sup> novembre 2016 par la  
Juge de paix du district de Lausanne dans la cause divisant les appelants  
d'avec **A.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par décision du 1<sup>er</sup> novembre 2016, notifiée le 3 février 2017, la Juge de paix du district de Lausanne a rejeté les demandes en expulsion déposées le 12 octobre 2015 par E.P.\_\_\_\_\_ et D.P.\_\_\_\_\_, tendant à l'expulsion d'A.\_\_\_\_\_ des locaux suivants : carrosserie-dépôt (local commercial de 300 m<sup>2</sup> et dépôt de 200 m<sup>2</sup>) et cinq places de parc, sises chemin [...], à Lausanne ; Local atelier de 210 m<sup>2</sup> au rez, dépôt de 100 m<sup>2</sup> au rez inférieur et quatre places de parc sis chemin [...], à Lausanne ; Dépôt n° 5 180 m<sup>2</sup>, sis chemin [...], à Lausanne (I), a arrêté à 2'100 fr. les frais judiciaires de la partie bailleresse (II), à 464 fr. 40 les frais de la partie locataire (III), a mis les frais judiciaires par 2'564 fr. 40 à la charge de la partie bailleresse (IV), a dit que celle-ci devrait verser à la partie locataire la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (V) et a rayé la cause du rôle (VI).

En droit, le premier juge a retenu que le litige portait sur les résiliations de baux commerciaux notifiées respectivement le 24 décembre 2014 pour le dépôt, avec effet au 31 janvier 2015, le 21 janvier 2015 pour la carrosserie, avec effet au 28 février 2015 et le 18 février 2015 pour l'atelier, avec effet au 31 mars 2015. Les avis comminatoires et les résiliations, adressés au locataire en vertu de l'art. 257d CO, étaient valables formellement. La totalité des loyers impayés pour les trois baux litigieux se montait à 11'560 francs. Le magistrat a rejeté le moyen tiré de l'auto-réduction du loyer, de sorte que le locataire était débiteur de cette somme. En revanche, le magistrat a admis le moyen tiré de la compensation. En se fondant conjointement sur une expertise privée établie par un architecte EPFL SIA pour admettre l'existence des défauts d'infiltration d'eau dans les locaux commerciaux, sur les pièces produites et les témoignages reçus pour admettre le principe et la quotité du dommage allégué par le locataire, le premier juge a retenu un lien de causalité entre ces défauts et le dommage. La responsabilité des bailleurs au sens de l'art. 58 al. 1 CO étant établie et les conditions de la compensation selon l'art. 120 CO étant réalisées, aucune clause d'exclusion n'y faisant obstacle et le locataire l'ayant invoquée dans le

délai comminatoire de trente jours, le premier juge a considéré que les loyers arriérés étaient effectivement éteints par compensation. Partant, il ne se justifiait pas d'expulser le locataire.

**B.** Par acte du 1<sup>er</sup> mars 2017, D.P. \_\_\_\_\_ et E.P. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre la décision susmentionnée, en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que, la compensation étant infondée et les arriérés de loyers n'étant pas éteints par celle-ci, il soit constaté que les baux mentionnés dans la décision querellée avaient été valablement résiliés, respectivement, le contrat de bail portant sur les locaux et places de parc de la carrosserie-dépôt sis au ch. [...] le 21 janvier 2015 pour le 28 février 2015, le contrat de bail portant sur les locaux de dépôt sis au ch. [...] le 24 décembre 2014 pour le 31 janvier 2015 et le contrat de bail portant sur le local atelier sis au ch. de [...] le 18 février 2015 pour le 31 mars 2015, qu'ordre soit donné à A. \_\_\_\_\_, ainsi qu'à tout tiers ou sous-locataire occupant les locaux précités, d'évacuer de sa personne et de tous biens ces locaux dans un délai à fixer par la justice, qu'A. \_\_\_\_\_ soit débouté de toute conclusion et qu'il soit procédé à l'expulsion par voie d'exécution directe selon les art. 236 et 337 CPC. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause au Juge de paix du district de Lausanne pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision querellée, complétée par les pièces du dossier :

1. Par contrats des 26 juillet 2001 et 19 août 2002, D.P. \_\_\_\_\_ et E.P. \_\_\_\_\_, représentés par la gérance [...], ont remis à bail à A. \_\_\_\_\_ : une carrosserie-dépôt (local commercial de 300 m<sup>2</sup> et dépôt de 200 m<sup>2</sup>) et cinq places de parc sises chemin [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 2'500 fr. ; un local atelier de 210 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, un dépôt de 100 m<sup>2</sup> au rez-inférieur et quatre places de parc, sis chemin [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 2'570 fr. (auquel s'ajoute un

acompte mensuel de chauffage de 30 fr.) ; un dépôt n° 5 de 180 m<sup>2</sup> sis chemin [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 1'250 francs.

2. Au cours de l'été 2014, des dégâts d'eau sont survenus dans les locaux de la carrosserie-dépôt. Ce sinistre a formellement été annoncé par le locataire à ses bailleurs, par l'intermédiaire de la gérance [...] SA, tout d'abord par téléphone, puis par courrier recommandé du 20 novembre 2014 (cf. *infra* ch. 3).

Le 16 septembre 2014, [...], expert en véhicules au sein du bureau d'expertise [...] SA, s'est rendu dans les locaux loués, sur mandat du locataire, pour constater les dégâts au sein de la carrosserie et établir un inventaire du matériel endommagé. Il ressort en substance de son rapport complémentaire n° 140905046094 que les fortes pluies survenues lors des dernières semaines avaient engendré des dégâts dans les locaux du garage-carrosserie de [...], que l'eau ainsi que l'humidité avaient endommagé certains murs, sols et plafonds, appareils de travail, comme le pont élévateur, le distributeur de peinture, la documentation d'atelier, etc., et qu'avant de pouvoir entamer des réparations, tout devait être débarrassé afin de dégager les murs, ce qui impliquait une impossibilité de travailler. L'expert a par ailleurs chiffré le matériel endommagé à 100'100 francs.

Le 12 décembre 2014, à la demande du locataire, le susnommé est revenu sur les lieux, sa visite étant orientée sur l'état de la terrasse, du garage et des dépôts. [...] a alors constaté que l'état général du garage (bâtiment et matériel) ne s'était pas amélioré, que les machines et les outillages n'avaient pas été remplacés ni réparés, que le bâtiment sentait l'humidité, certains murs et plafonds étant au demeurant pourris et dangereux pour l'exercice d'une activité, et qu'il était impossible de livrer aux clients des prestations de qualité normalement offertes par un garage-carrosserie. Il a par ailleurs chiffré une nouvelle fois les dommages du matériel, sur la base d'une liste fournie par le locataire, à 109'952 francs.

3. Par courrier recommandé du 20 novembre 2014, le locataire a invité le représentant des bailleurs à le renseigner sur les mesures entreprises afin de l'indemniser rapidement ensuite des dégâts d'eau susmentionnés et a invoqué les défauts de la chose louée. Il a également communiqué au bailleur les réductions de loyer auxquelles il allait procéder et a invoqué la compensation avec les montants que lui devaient les bailleurs au titre du dommage qu'il avait subi.

A cet égard, il a précisé réduire de 2/3 le loyer du local atelier, dès août 2014 et jusqu'à l'élimination des défauts (y compris le remplacement du matériel d'exploitation), de sorte qu'il paierait dès cette date et pour ces locaux un loyer net de 860 fr. (auquel s'ajoutait l'acompte mensuel de chauffage de 30 fr.). S'agissant de la carrosserie-dépôt, il invoquait une réduction de 80% du loyer, ce qui aboutissait à un loyer mensuel de 500 fr. et, en ce qui concernait le dépôt n° 5, il alléguait une réduction de loyer de 50%, soit un loyer mensuel de 625 francs. Au total, le locataire a annoncé qu'il paierait un montant mensuel total de 2'015 francs.

Le 26 novembre 2014, la gérance [...] SA répondu ce qui suit au conseil du locataire :

« (...)

Dans le courant du mois de septembre 2014, votre client nous a annoncé un sinistre de dégâts d'eau dans les locaux de la carrosserie et un rendez-vous a été fixé le 2 octobre dernier avec la [...] (assurance bâtiment et RC) et l' [...] (assureur du garage de [...]) ainsi que le soussigné de droite (ndr : M. [...]).

Suite à cela, nous avons fait vérifier la terrasse située au-dessus de la carrosserie par l'entreprise [...] SA, laquelle est intervenue et a procédé à des réparations ponctuelles.

Nous relevons que contrairement à vos dires, le sinistre en question ne nous pas été annoncé par le garage [...] en août 2014 mais courant du mois de septembre dernier.

En ce qui concerne la réfection de cette terrasse, notre mandant nous a précisé que celle-ci a été exécutée il y a trois ans par son entreprise.

Au vu de ce qui précède, en aucun cas nous ne pouvons accepter les allégations mensongères de votre client, selon lesquelles rien n'aurait été entrepris afin de remédier à cette situation.

Nous vous confirmons avoir déclaré ce sinistre à la [...] et lui avons transmis votre courrier du 20 ct.

D'autre part, en aucune manière nous n'entrons en matière pour les réductions de loyers que vous invoquez et prendrons toutes les mesures juridiques si nécessaire à l'encontre de votre mandant, la carrosserie n'étant en aucun cas inexploitable.

Pour le surplus, nous avons demandé à l'entreprise [...] SA de procéder à une nouvelle vérification de la toiture, qui selon vos dires ne serait toujours pas hors d'eau. Cette entreprise contrôlera en même temps le dépôt sis Chemin [...] qui subirait également des infiltrations d'eau.

Enfin, en ce qui concerne les prétentions de votre client de 100'000 fr. pour le matériel qui aurait été endommagé, vous voudrez bien adresser à notre assureur toutes les pièces justificatives y relatives. (...) »

Les bailleurs ont fait procéder à des travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture du garage (mais non de celle des toitures plates sises chemin [...]), par l'entreprise [...] SA, à Lausanne, tout d'abord le 8 octobre 2014, le coût de ces travaux s'étant élevé à 475 fr. 20, puis entre janvier et février 2015, pour un coût supplémentaire de 16'500 francs.

4. Les bailleurs ont mis A. \_\_\_\_\_ en demeure de payer, sous la menace de résiliation des baux en application de l'art. 257d CO, notamment les montants suivants, totalisant 14'355 francs :

- 2'500 fr. pour les loyers impayés d'octobre à novembre 2014 relatifs au dépôt n° 5 sis ch. [...], par avis comminatoire du 12 novembre 2014 ;
- 7'500 fr. pour les loyers impayés d'octobre à décembre 2014 relatifs à la carrosserie-dépôt sise ch. [...], par avis comminatoire du 12 décembre 2014) ; et
- 4'355 fr. pour les loyers impayés de décembre 2014 à janvier 2015 relatifs au local atelier sis ch. [...], par avis comminatoire du 9 janvier 2015.

Toutefois, au vu des pièces et des déclarations des parties au cours de l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2016, la totalité des loyers impayés pour les trois baux litigieux se monte en réalité à 11'560 francs.

5. Par notifications de résiliation de bail des 24 décembre 2014, 21 janvier 2015 et 18 février 2015, les bailleurs ont résilié les baux susmentionnés avec effet respectivement au 31 janvier 2015, 28 février 2015 et 31 mars 2015.

6. Par requêtes des 15 décembre 2014, 19 et 30 janvier 2015 et 24 février 2015, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne afin de faire constater l'inefficacité des résiliations susmentionnées. Le 15 décembre 2014, il a également saisi le Tribunal des baux d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles visant à faire constater que les loyers dus pour les trois locaux loués devaient être réduits en raison des graves défauts qui les affectaient. Le 17 décembre 2014, le Président du Tribunal des baux a rejeté cette requête, en considérant que les conditions de la protection provisionnelle posées par l'art. 261 al. 1 CPC n'étaient manifestement pas réalisées.

Les procédures susmentionnées ouvertes devant la commission de conciliation ont été réunies sous la référence LAU/015/12/0000451 et suspendues jusqu'au 22 mai 2015. A cette date, la commission a constaté l'échec de la conciliation et a délivré au locataire une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux.

7. Le 20 mai 2015, [...], architecte EPFL SIA, a établi une expertise à la demande d' [...], inspectrice de sinistres au sein d' [...] SA, compagnie d'assurance du locataire pour l'exploitation de son garage.

Il ressort notamment de cette expertise que pour établir ce document, l'architecte a recueilli l'avis complémentaire d'une entreprise spécialisée et reconnue dans les travaux d'étanchéité de toitures plates. L'architecte a précisé expressément qu'il avait établi cette expertise sur la base de sept photographies montrant l'état de la toiture du garage de [...] en octobre 2014. Selon lui, cet état n'était plus constatable en mai 2015 du fait que l'étanchéité de toiture avait été refaite complètement peu de temps auparavant.

S'agissant des travaux de réfection objet de la question n° 2, l'architecte a observé ce qui suit :

« On peut admettre l'hypothèse que toute la surface de l'étanchéité de la toiture ait été posée sur une étanchéité préexistante qui ne garantissait plus ses fonctions de protection. Dans ce sens, ce travail, qui comprend l'entier de la surface, est un travail incomplet ou autrement dit qui n'a pas pris le soin de régler toute une série de points conformément aux normes en vigueur. »

Pour ce qui concerne la question n° 3, l'architecte a affirmé que, selon les normes SIA, l'étanchéité présentait divers défauts de mise en œuvre. Par exemple, l'étanchéité n'était pas protégée contre le rayonnement solaire (UV), laquelle est nécessaire pour une toiture accessible, la toiture litigieuse semblant être de ce type ; l'habituelle bande de serrage, aux pieds des murs, laquelle protège les remontées d'étanchéités, était absente, de même que les godets, aux pieds des supports de la balustrade, lesquels auraient dus aussi protéger les remontées d'étanchéité ; et le raccord entre le chéneau et l'étanchéité paraissait faible. Ainsi, l'architecte a conclu à ce qui suit :

« D'après les photos, les divers détails de la pose d'étanchéité font supposer que les travaux ont été réalisés par quelqu'un qui n'est pas un spécialiste de ce type de travaux ou auquel on n'aurait pas donné les moyens de faire les choses selon les normes et les règles de l'art. »

Concernant la réponse à la question n° 4, l'architecte a confirmé qu'une entreprise spécialiste de l'étanchéité aurait remarqué les défauts éventuels, puisque les remarques qu'il avait lui-même mentionnées dans l'expertise étaient fondées sur celles que l'entreprise spécialiste d'étanchéité lui avait faites lorsqu'il lui avait montré les photographies.

L'architecte a encore indiqué que les pentes d'écoulement lui paraissaient faibles s'agissant d'une toiture apparemment de type accessible. Il a précisé que dans le cadre d'une réfection de toiture, les seuls travaux d'étanchéité ne pouvaient pas corriger les pentes de la

toiture. Pour cela, il aurait été nécessaire d'entreprendre des travaux plus lourds. De plus, l'eau stagnante sur une toiture plate pouvait causer des problèmes, notamment l'augmentation du risque d'infiltration d'eau en cas d'étanchéité percée.

Le 28 mai 2015, [...] adressait au locataire la copie de cette expertise et lui précisait ce qui suit :

« (...)

D'ailleurs à ce sujet (ndr : les travaux entrepris par les bailleurs sur la toiture-terrasse en 2011), nous tenons à relever le fait que, lors du constat effectué en date du 2 octobre 2014 en présence de Mr A. \_\_\_\_\_ notre assuré, de Mr [...], inspecteur de sinistre auprès de [...] (assurance RC du propriétaire), de Mr [...], gérant du bâtiment auprès de [...] SA et de mon collègue Mr [...], il a bel et bien été précisé par Mr [...] qu'il y avait eu une rénovation complète de la toiture terrasse en 2011. Pour preuve, deux inspecteurs de sinistres de deux compagnies d'assurance adverses en sont arrivés au même résultat, à savoir que nous nous trouvions en présence d'un « défaut de construction » et qu'« il fallait s'adresser au responsable ».

(...)

Entre-temps, il a également été porté à la connaissance de toutes les parties que le propriétaire du bâtiment avait mandaté sa propre entreprise, spécialisée dans le domaine du sanitaire et chauffage, pour effectuer les travaux de 2011.

Suite à notre entrevue du 7 mai 2015, nous vous informons avoir mandaté un architecte EPFL SIA, Mr [...], pour une expertise sur photographies. Lors de la visite du 2 octobre 2014, tant Mr [...] que mon collègue Mr [...] ont pris des images de cette toiture-terrasse. Il faut noter que ces photographies ont été prises avant l'intervention de l'entreprise [...] SA qui a effectué les premières réparations locales en date du 8 octobre 2014. Elles reflètent donc l'état de la toiture-terrasse au moment du sinistre. Une constatation visuelle sur place n'est malheureusement plus possible, l'étanchéité et la ferblanterie ayant été intégralement refaites par l'entreprise [...] dans les premiers mois de cette année.

Il ressort principalement de cette expertise deux points, à savoir :

Question/Réponse 2

Aucune réparation locale n'apparaît sur les photographies. La première version qui nous a été donnée, à savoir qu'il y a eu en 2011, une rénovation complète de la terrasse se confirme. (...)

Question/Réponse 3 et 4 et ss :

Il ressort clairement des photographies que les travaux effectués en 2011 ont été effectués par une entreprise non professionnelle dans le domaine.

(...)

Comme déjà expliqué, l'article B3.13 des conditions générales qui régissent le contrat de Mr A. \_\_\_\_\_ précise qu'il n'y a pas de couverture d'assurance pour les dommages consécutifs à une construction défectueuse dans la mesure où l'une des personnes participants aux travaux doit répondre du dommage conformément aux dispositions légales ou contractuelles. Cette exclusion est valable 5 ans dès l'achèvement des travaux.

Mais dans tous les cas, l'article B3.14 exclut de la couverture d'assurance les dommages causés par l'entretien défectueux du bâtiment ou l'omission de mesures de prévention.

Le propriétaire du bâtiment en mandatant une entreprise qu'il sait non compétente pour ces travaux (autre domaine d'activité) admet que ceux-ci ne seront pas effectués conformément aux règles de l'art en vigueur dans la profession. Il accepte donc la forte probabilité que des problèmes en découlent. Il ne prend, par conséquent, pas toutes les mesures pour protéger au mieux son bien immobilier comme devrait le faire tout propriétaire dans le cadre de l'entretien de son bâtiment. Nous nous trouvons, donc, en présence d'un défaut d'entretien comme stipulé dans l'article B3.14 des conditions générales. De plus, ce dernier est sciemment voulu par le propriétaire du bâtiment.

Au vu de ce qui précède, nous vous confirmons donc notre absence de couverture d'assurance pour ce sinistre et ne pouvons que vous recommander de continuer les démarches entreprises envers le propriétaire du bâtiment. (...) ».

Le 8 juin 2015, les bailleurs ont remis aux assureurs et au locataire une attestation qu'ils avaient établie le 28 mai 2015, selon laquelle les travaux de réparation et d'étanchéité exécutés sur la terrasse située au-dessus du garage sis ch. de [...], à Lausanne, avaient été effectués il y a quatre/cinq ans par les ouvriers de leur entreprise qui étaient habilités à effectuer « ce genre de travail ».

8. Par requête du 5 juin 2015 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, les bailleurs ont notamment conclu à ce qu'il soit prononcé que les contrats des baux litigieux avaient été valablement résiliés et qu'ordre soit donné au locataire d'évacuer les locaux en cause.

La conciliation ayant échoué, l'autorisation de procéder devant le juge de paix a été délivrée aux bailleurs le 18 septembre 2015.

9. Par demande du 25 juin 2015 déposée auprès du Tribunal des baux, A. \_\_\_\_\_ a notamment conclu à ce que les bailleurs soient contraints, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP, de remettre en état les locaux commerciaux qui lui étaient loués au ch. [...], au ch. [...] et au ch. [...], à Lausanne, soit en particulier d'éliminer toutes sources d'infiltration d'eau ainsi que de déshumidifier et assainir les locaux (I), qu'à défaut d'exécution, il soit autorisé à procéder aux travaux de remise en état selon chiffre I ci-dessus aux frais des bailleurs, solidairement entre eux (II), à ce que les trois loyers soient réduits dans un certain pourcentage jusqu'à la complète remise en état des locaux loués selon chiffre I ci-dessus (III à V) et à ce que les bailleurs, solidairement entre eux, lui doivent immédiat paiement de la somme de 573'770 fr., avec intérêts au taux de 5 % l'an dès le 12 septembre 2014 (VI).

10. Le 12 octobre 2015, les bailleurs ont déposé trois demandes auprès du Juge de paix du district de Lausanne, tendant à ce qu'ordre soit donné à A. \_\_\_\_\_, respectivement à tout tiers ou tout sous-locataire occupant les locaux, d'évacuer de sa personne et de tous biens les locaux objet des baux litigieux (cf. *supra* ch. 1).

Le 14 octobre 2015, le locataire a également déposé une demande auprès du Juge de paix du district de Lausanne, tendant préalablement à la suspension de la procédure en expulsion ouverte à son encontre jusqu'à droit connu sur le sort de l'action ouverte devant le Tribunal des baux et, principalement, à ce que les résiliations de bail des 24 décembre 2014, 21 janvier 2015, 29 mars 2012, 11 avril 2012 et 18 février 2015 soient considérées comme inefficaces, respectivement soient annulées.

11. Par décision du 5 novembre 2015, le juge de paix a ordonné la jonction des causes pour l'instruction et le jugement des trois demandes déposées par les bailleurs et de la demande déposée par le locataire, cette dernière étant considérée comme la réponse à la demande.

Lors de l'audience de débats d'instruction du 5 avril 2016, le locataire a confirmé que la procédure pendante devant le Tribunal des baux n'avait pas été suspendue, l'instruction se poursuivant.

Le locataire a également conclu, principalement, à la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu sur la procédure pendante devant le Tribunal des baux et, subsidiairement, à la mise en œuvre des mesures d'instruction requises, dont la mise en œuvre d'une expertise.

Les bailleurs ont, pour leur part, conclu au rejet de la requête de suspension de la cause ainsi qu'au rejet de toutes mesures d'instruction requises par le défendeur, en particulier l'audition de cinq témoins et la mise en œuvre d'une expertise.

Par ordonnance du 5 avril 2016, le juge de paix a suspendu la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure introduite par le défendeur auprès du Tribunal des baux sous référence XZ15.027253. Par arrêt du 26 juillet 2016, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a annulé l'ordonnance précitée, transmettant au juge de paix le dossier pour nouvelle décision dans le sens des considérants (CREC 26 juillet 2016/292).

9.

9.1 Le 1<sup>er</sup> novembre 2016, une audience de débats d'instruction et de jugement s'est tenue en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs. Si les bailleurs ont confirmé leurs conclusions, ils ont toutefois admis le principe du dommage invoqué par le locataire, tout en contestant toujours sa quotité. A. \_\_\_\_\_ a pour sa part maintenu ses conclusions en rejet. En outre, le juge de paix a refusé d'ordonner une expertise.

9.2 Lors de cette audience, trois témoins ont été entendus après avoir été exhortés à dire la vérité, soit [...], inspectrice de sinistre auprès d' [...] SA, soit de la compagnie d'assurance du locataire, [...], expert

automobile au sein du bureau d'expertise [...], et [...], inspecteur de sinistre auprès de la [...], soit de la compagnie d'assurance des bailleurs.

[...] a confirmé qu' [...] SA avait refusé de délivrer ses prestations, considérant que le bâtiment souffrait d'un défaut de construction et d'entretien. Elle a également précisé que son collègue avait pu constater les dégâts, faute de quoi il n'aurait pas ouvert un dossier de sinistre. Il n'avait toutefois pas chiffré le montant du dommage dans la mesure où il n'y avait pas de couverture du dommage.

Le témoin [...] est expert automobile depuis trois ans, après avoir effectué une formation de mécanicien automobile et avoir obtenu une maturité professionnelle ainsi qu'un bachelor d'ingénieur en technique automobile. Il s'est prononcé sur la pièce 55 (du bordereau II inclus dans le bordereau III), laquelle est un rapport complémentaire qu'il a rédigé à l'issue de sa visite des locaux litigieux en date du 23 août 2016, en confirmant avoir constaté des dégâts d'eau. Ayant visité la carrosserie et l'atelier, mais pas le dépôt, il a expliqué que d'après ce qu'il avait vu, une grande partie de ce matériel n'était plus fonctionnel, notamment la cabine de peinture. Ces déclarations confirment ce que le témoin avait mentionné dans son rapport complémentaire lorsqu'il avait écrit qu'au vu des dégâts constatés, il n'était pas possible de travailler dans de bonnes conditions au sein des locaux du garage de [...]. La cabine de peinture était inutilisable, de même que l'outillage figurant sur la liste annexée au rapport 46094.1, lequel n'avait pas été remplacé. Concernant le montant du dommage, le témoin a indiqué avoir pris connaissance du rapport de son collègue [...] et a confirmé les montants indiqués. Compte tenu de son expérience générale relative au type de matériel se trouvant dans les locaux, il a déclaré pouvoir affirmer que le dommage subi par A.\_\_\_\_\_ était supérieur à 20'000 fr. et a confirmé que, même sans facture, ledit matériel vaudrait de toute manière plus que ce montant.

[...], qui ne s'occupe que des sinistres à partir de 100'000 fr., a confirmé que la [...] Assurance assurait la responsabilité civile du bâtiment de D.P.\_\_\_\_\_ mais pas celle de l'entreprise. En mai 2015, à la

demande du conseil du locataire, il était intervenu pour une vision locale des locaux en remplacement de son collègue, dès lors qu'un risque de préjudice de plus de 100'000 fr. avait été estimé au sein de leur entreprise. Il a expliqué que, concernant le sinistre du dégât d'eau, la couverture d'assurance avait été refusée sur la base des clauses contractuelles liant la [...] à D.P.\_\_\_\_\_ et E.P.\_\_\_\_\_. D'une part, l'entreprise [...] avait effectué elle-même des travaux d'étanchéité sur le toit de l'immeuble propriété de D.P.\_\_\_\_\_, et l'assurance conclue ne couvrait pas le risque lié à l'intervention d'entreprise indépendante. D'autre part, il avait été constaté que l'entreprise [...] ne disposait pas des compétences nécessaires pour procéder aux travaux effectués. Ayant eu connaissance de l'expertise par l'architecte [...], la [...] a refusé, sur la base de ce rapport, d'intervenir. Le témoin a affirmé qu'il y avait eu un défaut de l'entretien de l'immeuble, position contestée par le preneur d'assurance.

### **En droit :**

**1.** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Ecrit, motivé et déposé dans le délai de trente jours, contre une décision finale de première instance (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

**2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf.).

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) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46). L'art. 310 CPC ne précise pas comment le juge d'appel doit apprécier les preuves et sur quelles bases il peut se forger une opinion (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1).

Le seul fait que l'autorité d'appel n'ait pas entendu elle-même les témoins ne l'empêche nullement de revoir les constatations de fait opérées par le tribunal sur la base des preuves administrées en première instance. Il appartient en effet aux parties, surtout quand elles sont dûment assistées, de veiller à ce que toutes les déclarations pertinentes soient consignées au procès-verbal (TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.3, RSPC 2016 p. 46).

**2.2** Le présent litige porte sur l'expulsion du locataire et la validité des résiliations de baux commerciaux et relève ainsi de la « protection contre les congés » au sens de l'art. 243 al. 2 let. c CPC. En effet, un litige de droit du bail relève de cette disposition dès que l'autorité saisie doit se prononcer sur la fin du bail (ATF 142 III 402 consid. 2 ; 142 III 690 consid. 3.1). Ainsi, la décision querellée a été rendue en application de la procédure simplifiée. Cette procédure se distingue de la procédure ordinaire par un formalisme allégé (art. 244 CPC), une plus grande rapidité

- la cause devant être liquidée autant que possible lors de la première audience selon l'art. 246 al. 1 CPC - et une implication plus forte du juge dans l'établissement des faits (art. 247 CPC) (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Cette procédure poursuit de la sorte un but d'économie de procédure et des objectifs sociaux, en devant être plus simple et plus rapide pour des litiges dont la valeur litigieuse n'est pas trop importante. Par ailleurs, la partie non juriste doit pouvoir mener elle-même le procès sans l'assistance d'un représentant professionnel. Dans certains cas, la partie réputée socialement faible, tel le travailleur ou le locataire, doit bénéficier d'une protection accrue (ATF 142 III 402 consid. 2.1, lequel cite le Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6953 ch. 5.16). Compte tenu de ces objectifs, le tribunal établit les faits d'office en vertu de la maxime inquisitoire dite « sociale », conformément à l'art. 247 al. 2 let. a CPC (Bohnet, CPC commenté, nn. 16 ss ad art. 247 CPC). Toutefois, cette maxime ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve (Bohnet, CPC annoté, 2016, n. 2 ad art. 247 CPC qui cite l'arrêt TF 4C.301/2000 du 12 février 2001 consid. 2b).

**3.** Les appelants invoquent une violation de l'art. 8 CC et des art. 120 ss, 257d et 259g CO. L'intimé ne les aurait pas invités à réparer les défauts dans un délai raisonnable avec la menace de consignation, de sorte qu'il ne serait pas en droit de retenir tout ou partie du loyer échu, cela d'autant plus que certains locaux n'auraient pas été endommagés par les dégâts d'eau. L'intimé n'ayant pas requis de constat d'urgence à cet égard, il n'aurait pas prouvé à satisfaction l'existence d'un dommage, ni la quotité de celui-ci. En effet, les témoignages des différents inspecteurs de sinistres, sur lesquels s'est fondé le premier juge, ne suffiraient pas à chiffrer concrètement et objectivement la contre-créance. Ces inspecteurs ne seraient pas des experts, alors que seule une expertise serait un moyen de preuve adéquat, et ils auraient une objectivité limitée, ayant un intérêt à la procédure. Partant, la validité de la contre-créance fondée sur ce dommage et invoquée à titre de compensation n'aurait pas été établie de manière certaine, incontestée et incontestable.

#### 4.

**4.1** Aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

Quant à l'art. 8 CC, il ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées, ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 4A\_683/2010 du 22 novembre 2011 consid. 4.1 et les arrêts cités). Cette disposition n'exclut pas non plus que le juge puisse, sur la base d'une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles, refuser l'administration d'une preuve supplémentaire au motif qu'il la tient pour impropre à modifier sa conviction (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_197/2016 du 14 décembre 2016 consid. 3.3.1).

Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (TF 5A\_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Afin de favoriser la découverte de la vérité matérielle, l'appréciation de la crédibilité d'un témoin repose dès lors sur la libre appréciation du juge (Bohnet, CPC annoté, n. 1 ad art. 157 CPC qui cite l'arrêt TF 5A\_404/2014 du 29 juillet 2015 consid. 2.3.2). Le fait qu'un moyen de preuve conduise à un résultat divergent n'exclut pas que le juge puisse parvenir à une conviction. Il lui appartient d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (Bohnet, *ibidem*, qui cite l'arrêt TF 4A\_394/2009 du 4 décembre 2009, RSPC 2010 147 et note). L'appréciation des preuves par le juge consiste donc, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé. Il convient d'admettre à cet égard que, lorsque la preuve d'un fait est particulièrement difficile à établir, les

exigences relatives à sa démonstration sont moins élevées ; elles doivent en revanche être plus sévères lorsqu'il s'agit d'établir un fait qui peut être facilement établi, en produisant par exemple un document officiel. Cette règle de preuve trouve également application lorsque la cognition du juge est limitée à la vraisemblance (TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2).

En outre, les 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 (CACI 31 mars 2017/133).

**4.2** S'agissant d'une éventuelle compensation, la Tribunal fédéral a retenu que la possibilité d'opposer en compensation une contre-crédence contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO ; TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2) ; la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb ; TF 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22 ; cf. toutefois arrêt 4A\_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3, in RtiD 2009 II 681, qui exclut une telle possibilité dans une situation où la loi permet de consigner le loyer). Si le bailleur donne néanmoins le congé et si le locataire en conteste la validité en soutenant avoir payé son dû par compensation, le juge devra à titre préjudiciel se prononcer sur l'existence et le montant de la contre-crédence, et partant instruire sur ce point. Cela étant, il y a lieu de tenir compte des spécificités de la cause.

Outre les conditions de la compensation prévues à l'art. 120 al. 1 CO, l'alinéa 2 de cette disposition précise que le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée. La loi n'exige pas que la créance compensante soit liquide, à savoir une créance non contestée ou dont l'existence ou la quotité sont établies par jugement ou tout autre titre exécutoire. Il appartient au compensant d'apporter la preuve de son

droit de compenser ou à tout le moins de le rendre vraisemblable (Thévenoz/Werro, Commentaire romand du Code des obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2012, ad art. 120 CO, nn. 17 et 18, p. 942). Il n'est pas nécessaire que la contre-crédance soit déterminée avec certitude dans son principe et son montant pour que le débiteur puisse invoquer la compensation. Toutefois, l'effet compensatoire n'intervient que dans la mesure où l'incertitude est ultérieurement levée par le juge (TF 4A\_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.1, SJ 2015 I 1 ; ATF 136 III 624 consid. 4.2.3).

L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-crédance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais lorsque la résiliation a été donnée selon l'art. 257d CO. Invoquer la compensation avec une contre-crédance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-crédance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai ; si une procédure relative à la contre-crédance est pendante devant une autre instance, il ne saurait être question de suspendre la procédure en contestation du congé jusqu'à droit connu dans l'autre procédure, sauf si une décision définitive est imminente (CREC 26 juillet 2016/292 consid. 3.2.2).

## **5.**

**5.1** En l'espèce, il apparaît que le premier juge a rejeté la preuve par expertise requise par l'intimé pour établir le principe et la quotité du dommage, compte tenu de la durée nécessaire pour l'établir et du risque que cette mesure d'instruction fasse double emploi avec celle qui serait ordonnée dans le cadre de la procédure pendante devant le Tribunal des baux. Son appréciation à cet égard peut être confirmée, compte tenu des considérations suivantes :

Tout d'abord, comme l'a retenu le premier juge, il ressort de l'expertise privée menée par [...], architecte EPFL SIA, sur requête d' [...] SA, que la rénovation de la toiture-terrasse était affectée d'un défaut de construction, constat qui a été partagé par deux inspecteurs de sinistres de deux compagnies d'assurance adverses, soit [...] pour la [...] SA et [...] pour [...] SA. Il ressort aussi du courrier adressé le 28 mai 2015 par cette seconde assurance au conseil de l'intimé que le gérant du bâtiment sinistré, [...], avait affirmé, lors du constat effectué le 2 octobre 2014, qu'il y avait eu une rénovation complète de la toiture-terrasse et non de simples rénovations locales comme l'avait prétendu le conseil des bailleurs lors de l'entrevue du 7 mai 2015. L'architecte a par ailleurs relevé dans son expertise qu'il n'y avait pas eu des travaux ponctuels concernant une zone ou des zones restreintes de réfection, mais un travail global, que l'étanchéité présentait divers défauts de mise en œuvre et que l'ensemble des travaux ne respectait pas les règles de l'art. Dès lors, c'est à juste titre que le premier juge a admis l'existence d'un défaut des locaux sur la base de cette expertise corroborée par les témoignages recueillis.

Deuxièmement, dans un but de célérité de la procédure simplifiée – ce que les appelants ne sauraient lui reprocher s'étant eux-mêmes opposés à la mise en œuvre d'une expertise –, le premier juge s'est fondé, à juste titre, sur les moyens de preuve immédiatement disponibles que sont les pièces figurant au dossier, telles que les photographies produites et les rapports de [...] du bureau d'expertise [...] SA, ainsi que sur les témoignages de spécialistes en la matière pour apprécier le principe et la quotité du dommage subi par le locataire, dont les bailleurs avaient d'ailleurs admis le principe.

S'agissant de la perte invoquée par l'intimé et de la quotité du dommage, comme l'a relevé le premier juge, il ressort des déclarations tant de [...] – qui s'est rendu sur place et qui est hautement qualifié dès lors qu'il est expert en automobile depuis trois ans, dispose d'une formation de mécanicien automobile, d'une maturité professionnelle et d'un bachelor d'ingénieur en technique automobile – que des déclarations de [...], inspecteur des sinistres de plus de 100'000 fr. au sein de la [...]

SA, que l'intimé avait effectivement subi un dommage matériel estimé par le premier comme étant supérieur à 20'000 fr. et par le second comme susceptible de dépasser la somme de 100'000 francs. [...] a précisé à cet égard que même s'il n'avait pas vu les factures d'achat du matériel, il était apte, compte tenu de ses connaissances et de son expérience, à estimer la valeur du matériel utilisé. Il a encore confirmé qu'une grande partie de ce matériel n'était plus fonctionnelle, dont la cabine de peinture. Ces témoignages confirment d'ailleurs ce qu'avait mentionné [...] dans son rapport du 16 septembre 2014 lorsqu'il avait articulé un dommage à hauteur de 100'100 francs. Sur cette base, le premier juge était fondé à retenir l'existence d'un dommage matériel au moins équivalent à 20'000 francs.

Compte tenu de ce qui précède, la Cour de céans constate que le premier juge s'est fondé sur des pièces et des témoignages non seulement de spécialistes en la matière, mais dont le contenu ne diverge pas. Aucun élément au dossier ne permet de mettre en doute la conviction du premier juge lorsqu'il s'est prononcé sur la quotité du dommage. Partant, l'appréciation des preuves immédiatement disponibles par le premier juge ne prête pas le flanc à la critique. A cet égard, la prétendue objectivité limitée des inspecteurs de sinistre ne saurait être retenue, puisque le fait de reconnaître l'existence d'un dommage et d'estimer son coût paraît, contrairement à ce qu'invoquent les appelants, s'opposer aux intérêts des sociétés d'assurance de responsabilité civile des parties. Par conséquent, un dommage d'un montant au moins équivalent à l'arriéré de 11'560 fr. peut être retenu sur la base des pièces et des témoignages de spécialistes de la branche.

Quant au lien de causalité adéquate - la causalité naturelle étant manifestement admise -, c'est à raison que le premier juge a considéré que le témoignage de [...], qui est intervenu en août 2016, ne saurait remettre en cause le fait que les dégâts d'eau survenus au cours de l'été 2014 sont la cause du dommage subi par l'intimé. Les deux assurances, qui sont intervenues peu après les infiltrations d'eau, n'ont pas relevé de difficultés quant au lien de causalité et les appelants ont

eux-mêmes admis le principe du dommage subi par l'intimé ensuite des infiltrations d'eau. Dès lors, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'intimé avait suffisamment prouvé le rapport de causalité entre les dégâts et son dommage et que, partant, il a considéré que la responsabilité des appelants était engagée tant en leur qualité de propriétaires des locaux litigieux selon l'art. 58 CO qu'en leur qualité de bailleurs selon l'art. 259e CO. On relèvera au surplus qu'un dégât d'eau, tel celui survenu, est propre, selon le cours des choses et l'expérience de la vie, à engendrer les dégâts constatés (cf. *supra* ch. 2 pp. 3-4).

**5.2** Par conséquent, l'intimé ayant invoqué sa contre-créance à temps, et toutes les autres conditions prévues de la compensation étant réalisées, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la dette liée aux loyers arriérés était éteinte par ce moyen et que l'intimé ne saurait être expulsé des locaux litigieux.

**6.** Les appelants contestent un éventuel droit de l'intimé de consigner le loyer selon l'art. 259g CO. Toutefois, dans la mesure où le premier juge a rejeté le moyen tiré de l'auto-réduction du loyer invoqué par l'intimé, estimant que celui-ci n'avait pas le droit de retenir tout ou partie du loyer, le grief des appelants à cet égard est sans objet.

**7.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et la décision querellée doit être confirmée.

Compte tenu de l'issue de la procédure, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 743 fr. (art. 62 al. 1 et al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 743 fr. (sept cent quarante-trois francs), sont mis à la charge des appelants D.P. \_\_\_\_\_ et E.P. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- M. Pascal Stouder, aab (pour D.P. \_\_\_\_\_ et E.P. \_\_\_\_\_),
- Me Claudio Venturelli, av. (pour A. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :