

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 novembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Abrecht et Mme Charif Feller
Greffier : M. Bregnard

* * * * *

Art. 316, 317 CPC; 18 al. 1, 259b, 259d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Aigle, **P.**_____, à Choëx, et **M.**_____, à Ollon, demandeurs, contre le jugement rendu le 28 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.Z.**_____, et **B.Z.**_____, tous deux à Aigle, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 novembre 2011, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation du bail signifiée aux défendeurs A.Z._____ par les demandeurs B._____, P._____ et M._____ par courrier du 4 juin 2010, relative à des locaux commerciaux situés aux premier et deuxième étages de l'immeuble sis [...], à Aigle, était inefficace (I); que les demandeurs/locataires devaient payer aux défendeurs la somme de 75'662 fr., avec intérêts à 7% dès le 1er octobre 2009 sur la somme de 12'696 fr. et dès le 1er octobre 2010 sur le solde (II); que les oppositions formées aux commandements de payer par les demandeurs dans les poursuites n°[...], n° [...] et n°[...] de l'Office des poursuites du district d'Aigle étaient définitivement levées à hauteur du montant alloué sous chiffre II ci-dessus, en capital et intérêts; elles sont définitivement maintenues pour le surplus (III, IV, V); que les conclusions XI à XX des demandeurs sont devenues sans objet, de même que leur conclusion VIII en ce qu'elle concerne la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district d'Aigle, leur conclusion IX en ce qu'elle concerne la poursuite n° [...] dudit office et leur conclusion X en ce qu'elle concerne la poursuite n° [...] du même office (VI). Pour le surplus, le Tribunal des baux a réparti les frais et rejeté toutes autres et plus amples conclusions (VII - IX).

En droit, le Tribunal des baux a considéré que, si un accès direct aux locaux loués depuis l'avenue [...] [...] et par ascenseur constituait un avantage indéniable pour des locaux commerciaux, les demandeurs n'avaient cependant pas établi que cet accès était un élément indispensable à l'exploitation des locaux loués de sorte que la résiliation anticipée intervenue le 4 juin 2010 était inefficace et les demandeurs devaient en conséquence payer le loyer jusqu'à l'échéance du contrat. Toutefois, les travaux prévus à la clause 6a) du contrat de bail, en particulier la mise à disposition de l'ascenseur et l'accès par l'entrée principale donnant directement sur l'avenue [...], n'ayant pas été réalisés, les locaux étaient dépourvus d'une qualité promise portant sur des locaux communs dont la jouissance était incluse dans le loyer, et, de ce fait,

affectés d'un défaut. Le Tribunal a ainsi accordé aux demandeurs, *ex aequo et bono*, une réduction de 30% du loyer net dès le 1er janvier 2010 et jusqu'à la fin du bail, soit jusqu'au 30 septembre 2011.

B. Par acte du 26 septembre 2012, B._____, P._____ et M._____ ont formé appel concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que le jugement précité soit annulé; que la résiliation de bail signifiée aux défendeurs par courrier du 4 juin 2010 soit valable; que les oppositions formées aux commandements de payer par P._____ (poursuite n° [...]), M._____ (poursuite n° [...]) et B._____ (poursuite n°[...]) soient maintenues; qu'il soit constaté que les conclusions XI à XX des appelants sont devenus sans objet, de même que leur conclusion VIII en ce qu'elle concerne la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district d'Aigle, leur conclusion IX en ce qu'elle concerne la poursuite n°[...] dudit office et leur conclusion X en ce qu'elle concerne la poursuite n° [...] du même office. Subsidiairement, les appelants ont conclu à ce que le loyer soit réduit proportionnellement à la gravité des défauts qui affectaient les locaux loués; encore plus subsidiairement, à acheminer les appelants à prouver par toutes voies de droit la véracité des faits allégués dans les présentes écritures et leur réserver la contre-preuve des faits allégués par les intimés. Ils ont produit à l'appui de leur appel une nouvelle pièce, soit un courriel daté du 25 septembre 2012 et sollicitent l'audition de deux témoins, ainsi que la tenue d'une nouvelle audience.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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

B._____ est une société à responsabilité limitée, située à Aigle, qui a pour but d'effectuer des opérations immobilières et dont les associés-gérants sont P._____ et M._____.

A.Z._____ et B.Z._____ sont propriétaires d'un immeuble sis à [...] à Aigle.

Le 29 août 2008, A.Z._____ et B.Z._____, en qualité de bailleurs, et B._____, P._____ et M._____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux situés aux premier et deuxième étages de l'immeuble précité pour une durée de 3 ans, soit du 1er octobre 2008 au 31 (recte: 30) septembre 2011. Le loyer était payable trimestriellement et s'élevait à 12'696 fr. par trimestre, forfait de 360 fr. pour les charges compris. Sous la rubrique intitulée "6. dispositions particulières" du contrat, il était mentionné notamment ceci:

"a) Extension obligatoire: espace ascenseur, vestibule, et hall, locaux adjacent (sic) de 82,3 m² env. à CHF 450.- le m²/annuel, au plus tard le 01.01.2010

(...)

"

Selon cette clause, les bailleurs devaient mettre à disposition des locataires au 1er janvier 2010 au plus tard, une surface supplémentaire située au deuxième étage qui devait être accessible depuis le rez-de-chaussée par un ascenseur et un accès par l'avenue [...] devait être créé, les locaux n'étant accessibles à l'origine qu'à partir d'une entrée donnant sur un passage. Le contrat a été rédigé par A.Z._____ qui est au bénéfice d'une formation de juriste.

Les travaux prévus à la clause susmentionnée n'étant pas réalisés, les locataires ont cessé de payer leurs loyers à partir du 1er octobre 2009. Ils en ont informé la bailleuse par courrier du 9 novembre 2009 en précisant que ce problème était "extrêmement contraignant" dans l'exploitation de leur entreprise dès lors que cette situation entravait la continuation de la collaboration avec certains de leurs partenaires.

Les bailleurs ont alors introduit une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme du district d'Aigle (ci-après : la Commission de conciliation). Au cours de l'audience du 16 février 2010, les bailleurs ont déclaré être disposés "à accepter un loyer à 6'000 fr. pour les mois d'octobre à décembre 2009 et

de 4'000 fr. dès le 1er janvier 2010, jusqu'à parfaite exécution des travaux mais au plus tard le 1er septembre 2010, cas échéant, le bail serait résilié". Les locataires ont refusé cette offre et la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder, dont les bailleurs n'ont pas fait usage.

Par courrier du 22 mars 2010, les locataires ont imparti un délai au 1er mai 2010 aux bailleurs afin d'effectuer la totalité des travaux prévus par le contrat de bail. Les travaux n'étant pas terminés, les locataires ont requis le 3 juin 2010 un constat d'urgence auprès de la Justice de paix du district d'Aigle afin de faire constater l'état des locaux ainsi que l'avancement des travaux relatifs à l'extension prévue par l'art. 6 a) du contrat de bail. Il ressort en substance du rapport de constat d'urgence que les travaux prévus par le contrat de bail n'étaient pas réalisés au 8 juin 2010 et que, selon l'expert, une durée de six mois était nécessaire pour achever lesdits travaux.

Par courrier du 4 juin 2010, les locataires ont résilié le contrat de bail avec effet immédiat dès lors qu'ils considéraient que les locaux étaient totalement inadaptés à l'activité d'une société de promotion immobilière et présentaient de ce fait un défaut majeur.

Les bailleurs ont introduit auprès de l'Office des poursuites d'Aigle des poursuites portant sur un montant de 118'846 francs. Les locataires ont formé opposition aux commandements de payer qui leur ont été notifiés les 16 novembre 2010 à P.____ (poursuite n° [...]), 17 novembre 2010 à B.____ (poursuite n° [...]) et 2 décembre 2010 à M.____ (poursuite n° [...]).

Par requête du 10 décembre 2010, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en concluant à ce qu'il soit constaté que les prétentions de 118'846 fr. des bailleurs à l'égard des locataires sont inexistantes et qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites d'Aigle d'annuler les poursuites n°[...], n°[...] et n° [...] introduites à leur endroit.

Après le dépôt de la requête précitée, les bailleurs ont introduit de nouvelles poursuites à l'encontre des locataires qui ont modifié leurs conclusions en conséquence par écritures des 22 février et 7 mars 2011. Ces poursuites ont ultérieurement été retirées ou annulées.

Une audience de conciliation a eu lieu le 8 mars 2011. A cette occasion les locataires ont une nouvelle fois complété leur requête du 10 décembre 2010 en concluant à ce qu'il soit constaté que le congé donné le 4 juin 2010 était valable. La Commission de conciliation a procédé à une inspection locale et a estimé que le congé donné par les locataires était valable. La conciliation n'a pas abouti.

Par acte du 28 mars 2011, B._____, P._____ et M._____ ont saisi le Tribunal des baux en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes:

- I. La résiliation du bail à loyer liant B._____, M._____ et P._____ à A.Z._____ et B.Z._____ portant sur les locaux situés avenue[...] à Aigle notifiée le 4 juin 2010 est valable;
- II. La prétention de 118'846 fr. de l'intimé A.Z._____ contre la requérante B._____ est inexistante;
- III. La prétention de 118'846 fr. des intimés A.Z._____ et B.Z._____ contre la requérante B._____ est inexistante;
- IV. La prétention de 118'846 fr. de l'intimé A.Z._____ contre le requérant M._____ est inexistante;
- V. La prétention de 118'846 fr. des intimés A.Z._____ et B.Z._____ contre le requérant M._____ est inexistante;
- VI. La prétention de 118'846 fr. de l'intimé A.Z._____ contre le requérant P._____ est inexistante;
- VII. La prétention de 118'846 fr. des intimés A.Z._____ et B.Z._____ contre le requérant P._____ est inexistante;
- VIII. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler la poursuite [...] introduite à l'encontre de la requérante B._____;

- IX. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler la poursuite [...] introduite à l'encontre du requérant M._____;
- X. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler la poursuite [...] introduite à l'encontre du requérant P._____;
- XI. Les prétentions de 54'153 fr. de B.Z._____ et A.Z._____ à l'encontre de P._____, M._____ et B._____ sont inexistantes;
- XII. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites[...] dirigée contre P._____, [...] dirigée contre M._____ et [...] dirigée contre B._____;
- XIII. La prétention de B.Z._____ et A.Z._____ de 57'308 fr. contre M._____, P._____ et B._____ est inexistante;
- XIV. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] et [...] introduites contre M._____, B._____ et P._____;
- XV. Ordre est donné à l'office des poursuites du district de Monthey d'annuler la poursuite [...] introduite par B.Z._____ et A.Z._____ contre P._____
- XVI. La prétention de 60'404 fr. 65 de B.Z._____ et A.Z._____ à l'encontre de B._____ et M._____ est inexistante;
- XVII. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] et [...] dirigées contre B._____ et M._____;
- XVIII. La prétention de 78'895 fr. 03 de B.Z._____ et A.Z._____ à l'encontre de M._____, B._____ et P._____ est inexistante;
- XIX. Ordre est donné à l'office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] et [...] dirigées contre M._____ et B._____;
- XX. Ordre est donné à l'office des poursuites du district de Monthey d'annuler la poursuite [...] dirigée contre P._____. "

Les bailleurs ont une nouvelle fois introduit des poursuites à l'encontre de B._____ (n° [...]), de P._____ (n° [...]) et de M._____ (n° [...]) portant chacune sur un montant de 106'434 fr. 80. Les locataires ont formé opposition aux commandements de payer qui ont été notifiés le 13 octobre 2011 à B._____ et P._____, et le 18 octobre 2011 à M._____.

Par requête croisée du 15 avril 2011, les bailleurs ont pris à l'encontre des locataires les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

" - que les loyers impayés, soit à ce jour Fr. 80'408.-, sont dus;

- qu'un intérêt de 5 % pour chaque mois de loyer échu est dû, pour chaque échéance respective.

"

Les bailleurs se sont en outre déterminés sur la requête des locataires le 15 juillet 2011.

Par écriture du 7 novembre 2011, les locataires ont modifié leurs conclusions de la manière suivante :

"VIII.- nouvelle Ordre est donné à l'Office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] (commandement de payer) et [...] (prise d'inventaire et réintégration) dirigée contre B._____;

IX.- nouvelle Ordre est donné à l'Office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] (commandement de payer) et [...] (prise d'inventaire et réintégration) dirigée contre P._____;

X.- nouvelle Ordre est donné à l'Office des poursuites du district d'Aigle d'annuler les poursuites [...] (commandement de payer) et [...] (prise d'inventaire et réintégration) dirigée contre M._____.

Les conclusions XI.- à XX.- n'ont plus d'objet.

"

Par acte du 8 novembre 2011, les bailleurs ont modifié et complété leurs conclusions comme suit :

- I.** B._____, P._____ et M._____ sont les débiteurs, principalement solidairement entre eux, subsidiairement chacun pour la part que justice dira, de A.Z._____ et de B.Z._____, et leur doivent immédiat paiement de la somme de Fr. 101'568.-- (cent un mille cinq cent soixante-huit francs), plus intérêts à 7 % l'an dès le 1er octobre 2010, échéance moyenne.
- II.** L'opposition faite par M. M._____ au commandement de payer qui lui a été notifié par l'Office des poursuites du district d'Aigle dans la poursuite n° [...] est définitivement levée à concurrence de Fr. 101'568.-- (cent un mille cinq cent soixante-huit francs), plus intérêts à 7 % l'an dès le 1er octobre 2010, échéance moyenne, plus frais et accessoires légaux.
- III.** L'opposition faite par M. P._____ au commandement de payer qui lui a été notifié par l'Office des poursuites du district d'Aigle dans la poursuite n° [...] est définitivement levée à concurrence de Fr. 101'568.-- (cent un mille cinq cent soixante-huit francs), plus intérêts à 7 % l'an dès le 1er octobre 2010, échéance moyenne, plus frais et accessoires légaux.
- IV.** L'opposition faite par B._____ au commandement de payer qui lui a été notifié par l'Office des poursuites du district d'Aigle dans la poursuite n° [...] est définitivement levée à concurrence de Fr. 101'568.-- (cent un mille cinq cent soixante-huit francs), plus intérêts à 7 % l'an dès le 1er

octobre 2010, échéance moyenne, plus frais et accessoires légaux. "

Le 9 novembre 2011, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale et a tenu une audience. Les parties y ont été entendues, ainsi que cinq témoins, dont [...] et [...], compagne de P._____. Cette dernière, qui a assisté au premier entretien entre les parties en vue de la location des locaux commerciaux, a déclaré que les locataires avaient fait de l'accès par l'avenue [...] une condition sine qua non de la conclusion du bail. Lors de cette audience, les bailleurs se sont engagés à retirer les poursuites n° [...], [...] et [...] de l'Office des poursuites du district d'Aigle et chaque partie a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par sa partie adverse.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et portant sur des conclusions patrimoniales qui, au dernier état des conclusions de première instance étaient supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135).

b/aa) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, *op. cit.*, n. 9 ad art. 316 CPC).

Selon cette disposition, 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, *op. cit.*, JT 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 (ibidem, pp. 136-147).

bb) En l'espèce, les appelants invoquent, à titre de faits nouveaux, le besoin d'une surface locative de 250 m². A cet égard, ils soulèvent qu'ils se sont associés ou ont acheté des sociétés complémentaires à leur propre activité. Ils relèvent qu'ils sont très à l'étroit dans leur local actuel quand bien même ils ont trouvé des locaux supplémentaires de 140 m², ainsi que 200 m² d'atelier/halle, malheureusement disséminés. A l'appui de ces allégations, ils ont produit une nouvelle pièce, soit un courriel daté du 25 septembre 2012, qui est postérieur à la séance de délibérations du 28 novembre 2011 et à la motivation du jugement adressée aux parties le 24 août 2012 et requièrent l'organisation de nouveaux débats, ainsi que l'audition de deux témoins.

Les appelants, demandeurs en première instance, avaient allégué devant les premiers juges avoir loué les locaux litigieux dans le but de s'associer avec des tiers, l'accès par l'ascenseur étant indispensable à la venue de ceux-ci. Sur ce point, le Tribunal des baux a relevé que les appelants n'avaient pas établi, par pièces ou par témoins, l'existence de ces prétendus futurs associés (jugement entrepris, p. 12 -13). Or, à supposer que l'association avec des tiers n'ait abouti qu'en septembre 2012, les appelants, qui se contentent de produire le courriel du 25 septembre 2012 à l'appui de leur appel, n'établissent pas à satisfaction de droit la raison pour laquelle ils ne pouvaient, en ayant fait preuve de la diligence requise, produire des documents ou citer des témoins en première instance, à tout le moins au sujet de leurs négociations en cours en vue de cette prétendue association. Il y a donc lieu de considérer que la condition de l'art. 317 al. 1 let. b CPC n'est pas réalisée et, en conséquence, leur nouvelle pièce est irrecevable. Au surplus, même à supposer que cette pièce soit recevable, celle-ci n'aurait pas la valeur probante que lui attribuent les appelants s'agissant du caractère indispensable de l'accès litigieux pour l'exploitation des locaux (cf. infra c. 3).

En ce qui concerne la requête portant sur de nouveaux débats, les parties ont déjà été entendues en première instance sur les faits de la cause, notamment sur leurs projets d'association, tout comme le témoin [...], auditionné le 9 novembre 2011. Dès lors, il ne sera pas donné suite aux mesures d'instruction requises, compte tenu également de ce qui suit.

3. Les appelants soutiennent que le défaut de l'objet loué était grave et qu'une résiliation avec effet immédiat était justifiée. Ils estiment que les premiers juges ont fait une appréciation erronée des preuves. Ils développent plusieurs arguments à l'appui de leur thèse qui seront examinés ci-après (c. 3.1 - 3.5).

Aux termes de l'article 259b let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée. La résiliation anticipée du contrat par le locataire présuppose notamment que les locaux soient affectés d'un défaut grave. D'une manière générale le défaut est grave lorsque objectivement, l'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. Constitue un défaut important selon la jurisprudence, celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille, ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci (TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006 c. 3.1; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259b CO).

3.1 a) Les appelants relèvent que l'interprétation littérale de la clause litigieuse (6a du contrat de bail) permettait déjà de conclure que l'extension était indispensable. Toutefois, les appelants admettent l'existence d'une lacune contractuelle, le contrat de bail ne prévoyant pas la conséquence de l'inexécution de cette condition. Ils reprochent aux

premiers juges de ne pas avoir interprété le contrat en établissant la volonté des parties au moment de sa conclusion, en s'appuyant en particulier sur le témoignage de [...] qui avait été citée par les intimés.

b) En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le tribunal peut examiner librement. Pour trancher cette question, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 c. 3.2 p. 412 s.); les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté.

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (cf. ATF 136 III 186 c. 3.2.1; ATF 135 III 295 c. 5.2; 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 133 III 675 c. 3.3).

c) A l'instar des premiers juges, il y a lieu de considérer que le sens littéral de la clause litigieuse n'est pas forcément déterminant compte tenu des circonstances de l'espèce, de sorte qu'il est permis de s'en écarter dans la mesure où il ne correspond pas à la volonté des parties. En l'espèce, le bail litigieux était d'une durée déterminée de trois ans et l'accès supplémentaire au deuxième étage ne devait être disponible qu'à partir du 1er janvier 2010, soit quinze mois après le début du bail; si les travaux avaient été indispensables à l'exploitation des locaux, on voit mal les demandeurs accepter une telle contrainte. De plus, les locaux du deuxième étage, bien que privés d'ascenseur, étaient exploitables puisque accessibles par la même cage d'escaliers que ceux du premier étage. Les déclarations du témoin [...], quant au caractère indispensable de l'accès prévu dans la clause, doivent être relativisées, indépendamment de ses liens avec l'une des parties, dès lors que ce témoin n'avait assisté qu'à la première des discussions précontractuelles et qu'aucun autre élément du dossier ne permet de corroborer ses déclarations à ce sujet.

Au demeurant, dans la mesure où les appelants entreprennent de critiquer les développements des premiers juges en particulier l'appréciation des preuves qu'ils qualifient d'erronée, en tentant de faire prévaloir leur propre vision des choses, leur argumentation est vaine dès lors qu'ils se livrent à des critiques toutes générales de la décision sans une motivation suffisamment précise (ATF 138 III 374 c. 4.3.1).

Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

3.2 a) Les appelants sont d'avis qu'en cas de doute sur la commune et réelle intention des parties, le contrat devait s'interpréter en défaveur de son rédacteur (*in dubio contra stipulatorem*) qui est l'un des intimés, auquel ils reprochent d'avoir omis, en tant que juriste, d'y mentionner les conséquences de l'inexécution.

b) Savoir quel est, parmi les différents éléments constitutifs d'une clause contractuelle, celui qui manque de clarté est une pure question d'appréciation, laquelle doit être résolue à l'aide des moyens d'interprétation ordinaires, un recours éventuel au principe "*in dubio contra stipulorem*" ne se justifiant que si ces moyens-là ne permettent pas de trancher la question (4C. 302/1998 du 16 mars 2000 c. 3 ; ATF 123 III 35 consid. 2c/bb p. 44 et les références).

c) En l'espèce, une série de circonstances à la fois antérieures (phase précontractuelle) et postérieures à l'établissement du contrat de bail, singulièrement de la clause litigieuse, ont permis de mettre en évidence que l'accès à [...] ne constituait pas un élément indispensable à l'exploitation des locaux loués (cf. supra c. 3.1). C'est ainsi par le recours aux moyens d'interprétation ordinaires que le manque de clarté du texte de la clause contractuelle litigieuse, approuvé par les appelants qui sont du reste des professionnels de l'immobilier, versés dans les affaires, a été levé. Dès lors, une interprétation selon le principe « *in dubio contra stipulorem* » est superflue.

Mal fondé le grief des appelants est rejeté.

3.3 a) Les appelants soutiennent également que les premiers juges auraient dû tenir compte des circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties qui constituerait un indice de leur volonté réelle. Ils reprochent au Tribunal des baux de ne pas avoir pris en considération, lors de l'examen de la validité de la résiliation ou de la réduction de loyer, la proposition des intimés à l'audience du 18 février 2010 (recte : 16 février 2010) devant la Commission de conciliation, qui portaient sur une réduction de 50% du loyer pour les trois mois précédant le 1^{er} janvier 2010 et de presque 80% postérieurement à cette date jusqu'à parfaite exécution des travaux, mais au plus tard jusqu'au 1^{er} septembre 2010. Les appelants relèvent par ailleurs qu'à l'audience du 8 mars 2011, la Commission de conciliation a estimé que la résiliation de bail donnée le 4 juin 2010 par les locataires était valable.

b) Si les circonstances postérieures à la conclusion du contrat peuvent, le cas échéant, être prises en compte pour son interprétation, cela ne vaut en principe pas s'agissant du comportement des parties après la litispendance. En particulier, l'attitude des intimés dans le cadre de la procédure de conciliation, qui n'a pas abouti en l'espèce, et l'avis de la Commission de conciliation — qui ne lie pas le juge du fond ne sont pas déterminantes pour interpréter la clause litigieuse, au vu notamment du but de cette procédure (art. 201 CPC; fonction conciliatrice à caractère informel), de sa séparation de la procédure au fond et de son caractère de confidentialité (art. 205 CPC; Bohnet, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 205 CP et réf. citées). On ne saurait dès lors retenir à l'encontre des intimés leur proposition transactionnelle formée dans le but d'éviter un procès.

3.4 Les appelants soutiennent encore que le coût de la surface louée de 450 fr./m², élevé en comparaison avec les prix habituellement pratiqués à Aigle, donnait une indication claire du standing dont auraient dû bénéficier les locaux loués. Cet élément, qui aurait dû permettre aux premiers juges de constater que les travaux étaient indispensables à la poursuite des affaires des appelants, aurait été ignoré par le Tribunal des baux.

Pour autant qu'il soit recevable au regard des exigences de l'art. 317 CPC, ce moyen, soulevé à titre d' «élément de preuve supplémentaire» par les appelants, doit de toute manière être rejeté, dès lors qu'il ne trouve aucune assise dans le dossier. Au surplus, il n'est de toute manière pas propre à remettre en cause l'interprétation de la clause litigieuse au vu des circonstances retenues et au regard de la réduction de 30% du loyer net, accordée en définitive par le Tribunal des baux pour défaut de mise à disposition d'un ascenseur et en raison de l'inexécution des travaux concernant l'entrée principale.

3.5 a) Les appelants invoquent, à titre subsidiaire, qu'au vu des éléments soulevés dans leur appel, le défaut de la chose louée doit être

considéré comme étant bien plus grave et justifierait une réduction plus importante que les 30% accordés par les premiers juges.

b/aa) Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; ATF 126 III 268 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; SJ 1997, p. 661 c. 3a ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.3).

bb) S'agissant de la quotité de la réduction qui peut être demandée en raison d'une privation d'ascenseur, il convient de se référer aux jurisprudences cantonales citées par la doctrine qui admettent des diminutions de loyer de 10% à 25% en fonction des circonstances. Ainsi, il a été jugé que la privation d'ascenseur au quatrième étage justifiait une réduction de loyer de 10% (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 258 et réf. citée); que la privation d'ascenseur, de buanderie, de grenier et d'antenne TV aux sixième et septième étages pouvait donner droit à une réduction de 15%; une réduction de 25% a été accordée pour un locataire, particulièrement âgé et atteint dans sa santé, habitant au septième étage qui ne pouvait atteindre son appartement sans être porté (Aubert, *Droit du*

bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 57 ad art. 259d CO, pp. 381 ss et réf. citées).

c) En l'espèce, ce n'est pas tant l'usage des locaux qui est entravé, mais l'image de standing que les locataires entendent donner par l'accès direct par l'entrée principale à [...] en ascenseur au deuxième étage de leur immeuble. La perte de cette qualité, dans la mesure où aucun dommage n'est établi – notamment une perte du chiffre d'affaires –, ne justifie pas une diminution de loyer de plus de 30%. Vu ce qui précède, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation.

4. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé en application de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'756 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'756 fr. (mille sept cent cinquante-six francs), sont mis à la charge des appelants B._____, P._____, et M._____, solidairement entre eux.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 décembre 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Andrea E. Rusca (pour B._____, P._____ et M._____),
- Me Jérôme Benedict (pour A.Z._____ et B.Z._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure 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), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux.

Le greffier :