

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 juillet 2017

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

Art. 266g et 257f CO

Statuant sur l'appel interjeté par **O._____SA**, à [...], locataire, contre le jugement rendu le 22 novembre 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **E._____**, à [...], bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 22 novembre 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 25 avril 2017, le Tribunal des baux a notamment prononcé que la résiliation de bail adressée le 26 août 2015 avec effet au 29 février 2016 par le défendeur E._____ à la demanderesse O._____SA, relative à un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], était valable (I), qu'ordre était donné à la demanderesse O._____SA d'immédiatement quitter et rendre libre de tout occupant et de tout objet le local commercial mentionné au chiffre I (II), qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée du jugement sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (III), a fixé et réparti les frais judiciaires et les dépens (V à VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'au vu des griefs adressés par le bailleur E._____ à sa locataire O._____SA, il s'agissait d'analyser la résiliation de bail litigieuse à l'aune de l'art. 257f CO. Ils ont retenu que la prolifération des parasites dans les locaux loués était, pour l'essentiel, imputable à la locataire O._____SA, qui avait, en raison de son mode d'exploitation, favorisé sinon causé la prolifération de souris dans les locaux, et par là manqué à son obligation d'user soigneusement de la chose. Les premiers juges ont considéré que le bailleur avait adressé quatre avertissements à O._____SA, comportant de manière claire et précise la mention des griefs qui lui étaient faits, et que cette dernière avait persisté à enfreindre son devoir de diligence, de sorte que le congé avait été valablement donné par le bailleur.

B. Par acte du 26 mai 2017, O._____SA a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail adressée le 26 août 2015 avec effet au 29

février 2016 par E._____ à O._____SA, relative au local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], soit déclaré inefficace.

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

1. a) Le 13 juin 2014, O._____SA, dont l'administrateur est L._____, a conclu avec le bailleur E._____ un contrat de bail dont l'objet était une surface commerciale d'environ 130 m², à l'usage d'un magasin à l enseigne « T._____ », au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à [...]. Le contrat prévoyait une durée initiale du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2019, se renouvelant ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation reçu par l'une ou l'autre des parties au moins six mois à l'avance. Le loyer mensuel était de 3'300 fr., auquel s'ajoutait un acompte provisionnel de 160 fr. pour les frais de chauffage et d'eau chaude. Conformément à l'art. 14 des clauses additionnelles contresignées par les parties, O._____SA s'engageait à prendre toutes mesures afin que ses locaux soient conformes aux exigences du service de l'hygiène. Le magasin était géré par W._____.

b) Selon contrat de bail conclu le 13 juillet 2009, Z._____SA, également administrée par L._____, avait exploité des locaux à l'usage d'un restaurant dans l'immeuble en cause, propriété d'E._____. Ce contrat avait été résilié de manière anticipée, en raison d'un défaut de paiement de la locataire.

En automne 2009, des souris et des blattes germaniques avaient été aperçues dans les locaux occupés par Z._____SA. La régie qui assumait à cette époque la gérance de l'immeuble en cause avait chargé la société de désinfestation P._____SA de procéder à la suppression de ces parasites. Entre les mois de décembre 2013 et février 2014, l'entreprise N._____ était intervenue dans un appartement situé au 1^{er} étage de l'immeuble en cause, afin de procéder à la destruction de rongeurs. Dans son rapport du 16 février 2014, elle indiquait qu'elle avait

contrôlé divers locaux, dont le magasin d'alimentation du rez-de-chaussée, dans lequel la présence de souris avait été constatée, nonobstant les mesures que l'exploitant disait avoir prises.

Le Contrôle des denrées alimentaires du Service de la consommation et des affaires vétérinaires (ci-après : le Contrôle des denrées alimentaires) avait relevé, lors d'une inspection du magasin « T. _____ » conduite le 3 mars 2014, divers manquements en rapport notamment avec la température de conservation de nombreuses denrées alimentaires d'origine animale, trop élevée, et avec la propreté. Des mesures avaient été ordonnées.

2. a) Par courrier du 28 octobre 2014, la fondation [...] (ci-après : la fondation), qui exploite une garderie dans un local voisin de celui que loue O. _____ SA - les locaux étant séparés par une cage d'escalier -, a informé Régie [...] (ci-après : la gérance), qui assume la gérance de l'immeuble en cause depuis le 1^{er} juin 2014, que des rongeurs s'étaient introduits dans ses faux-plafonds et y proliféraient. Elle exigeait de la gérance qu'elle intervienne immédiatement pour faire procéder à une dératisation, insistant sur l'embarras dans lequel elle se trouvait, compte tenu notamment des règles d'hygiène très strictes auxquelles son activité était subordonnée.

b) Entendu en qualité de témoin, X. _____, qui assume la responsabilité de l'administration et de la logistique de ladite fondation, a rapporté qu'il avait appris de la gérance que la présence des rongeurs était due aux mauvaises conditions de stockage des marchandises d'O. _____ SA. Il avait d'ailleurs eu des contacts avec le dératiser engagé par la gérance dans le courant de l'année 2015, lequel lui avait expliqué que tant que les conditions de prolifération seraient réunies, le problème perdurerait. Interpellé, il a indiqué qu'il n'avait plus constaté d'indices de la présence de rongeurs depuis les dernières interventions du spécialiste, lesquelles avaient eu lieu à la fin de l'année 2015. Il a souligné qu'il était urgent de trouver une solution en raison de l'insalubrité des locaux et des conséquences néfastes pour la santé des enfants.

Quant à Q._____, qui dirige la garderie depuis quatre ans, elle a déclaré que des souris et des cafards étaient apparus en 2015 dans les locaux loués par la fondation et que ce problème avait perduré plusieurs mois, durant lesquels des entreprises spécialisées avaient dû intervenir. Des dégâts avaient été constatés dans le plafond, constitué d'une toile tendue qui était grignotée et tachée de l'urine des souris. Ce témoin a précisé craindre que des souris traversent le couloir en présence des parents ou qu'elles tombent des plafonds, et a relevé qu'aux dires du dératiseur, les souris et les cafards provenaient du magasin.

Lors de l'inspection locale à laquelle le Tribunal des baux a procédé en date du 22 novembre 2016, il a été constaté que les faux-plafonds de deux pièces situées à l'arrière de la garderie étaient troués à deux emplacements. Des traces laissées par l'urine des souris ont également été observées.

3. A la demande de la gérance, la société P._____SA est intervenue à onze reprises entre le 25 juillet et le 12 décembre 2014, notamment dans les locaux loués à O._____SA, pour poser des appâts rodenticides. Elle a également procédé, les 8 septembre et 6 octobre 2014, à la destruction de blattes germaniques dans le magasin exploité par cette dernière.

4. Le Contrôle des denrées alimentaires est intervenu dans le magasin d'O._____SA durant le mois de janvier 2015. Le 7 janvier 2015, il a constaté, parmi de nombreux manquements aux règles topiques, que des denrées pré-emballées étaient visiblement trouées par des rongeurs et que ces derniers avaient déposé leurs déjections dans l'ensemble des locaux. Un bref délai a été imparti à O._____SA pour faire exécuter une dératisation des locaux et produire une attestation de ce travail. Le commerce, la vente et la détention de denrées d'origine animale ont été aussitôt interdites.

Le 12 janvier 2015, le Contrôle des denrées alimentaires a

observé que la dératisation des lieux, pourtant prévue ce jour-là, n'avait pas été exécutée et que plusieurs déjections étaient encore visibles. La décision mentionnée dans le rapport du 7 janvier 2015 a été maintenue.

Le 13 janvier 2015, l'autorité a encore relevé des négligences dans le nettoyage et a déploré que des containers de déchets organiques étaient encore entreposés dans l'arrière du magasin, contrairement à ses injonctions. Elle a relevé qu'une suite partiellement positive avait été donnée aux exigences mentionnées dans le rapport cité en introduction - rapport du Contrôle des denrées alimentaires du 12 janvier 2015 - mais que la décision spécifiée dans les précédents rapports restait d'actualité.

5. a) Par courrier du 9 février 2015, la gérance a rappelé à O._____SA que P._____SA avait dû intervenir à onze reprises, principalement dans le magasin remis à bail, pour procéder à la destruction des parasites, notamment des rongeurs, qui infestaient l'immeuble en cause. Selon ces professionnels, le problème serait insoluble, les parasites étant régulièrement livrés avec les marchandises du magasin. Partant, la gérance a mis en demeure O._____SA d'entreprendre toutes les démarches nécessaires à la résolution du problème et de lui communiquer toutes celles d'ores et déjà initiées, précisant qu'à défaut, elle serait contrainte de résilier le contrat de bail en application de l'art. 266g CO.

b) Par courrier du 15 février 2015, O._____SA a indiqué que le collaborateur de P._____SA était passé à plusieurs reprises, sans agir. Elle avait d'ailleurs « pris les devants » en mandatant, depuis quelques temps, l'entreprise G._____Sàrl. Pour le reste, si elle a admis qu'elle avait été victime d'une attaque de souris, elle a contesté que ces rongeurs provenaient de ses propres locaux.

6. Le Contrôle des denrées alimentaires a inspecté le magasin d'O._____SA le 17 février 2015. Il a une nouvelle fois relevé que le lieu de stockage des déchets, à l'intérieur du magasin, était inadéquat et a sommé l'exploitante de le revoir. Cela étant, l'interdiction de vendre des

denrées alimentaires d'origine animale a été levée par le chimiste cantonal, l'autorité rappelant que la procédure d'autocontrôle qui lui avait été soumise devait être impérativement respectée.

7. a) Le 13 mars 2015, P._____SA a écrit à la gérance ce qui suit, concernant la destruction de rongeurs dans l'immeuble en cause :

« Suite à votre demande du 6 février dernier, je me suis rendu sur place les 9, 17, 19 et 25 février pour suivre l'évolution et tenter de conseiller les personnes présentes, toute (sic) pleines de bonne volonté.

Ces gens constatent toujours la présence de souris et admettent que, par les livraisons, de nouveaux rongeurs arrivent.

Je maintiens que, compte tenu du genre d'exploitation, il est impossible d'éliminer le problème. »

b) P._____SA a été entendu en qualité de témoin. Il a rapporté qu'il était intervenu dans le magasin litigieux, à la demande de la gérance, entre novembre 2009 et avril 2010, puis de juillet à décembre 2014, et enfin de février à mars 2015. Selon lui, la prolifération des blattes germaniques et des souris était un phénomène récurrent, dont la cause résidait chez les fournisseurs du commerce, les parasites étant importés dans le magasin avec les marchandises livrées. Il a ajouté que, malgré la bonne volonté affichée par les exploitants, il était impossible de solutionner le problème sans qu'O._____SA change de fournisseur.

8. a) Le 11 mai 2015, R._____, associé directeur de G._____Sàrl, a adressé à la gérance un courriel confirmant l'existence d'un contrat de maintenance pour le magasin d'O._____SA. Il était encore précisé que cette société avait été contactée par la locataire pour une intervention d'urgence et qu'ensuite des appâts avaient été mis en place. Toutefois, lors du premier contrôle de la part de G._____Sàrl, un collaborateur d'O._____SA l'avait informé que la société ne pourrait plus honorer les paiements futurs. G._____Sàrl avait alors signalé qu'elle cesserait tout contrôle et toute visite dans ce magasin, ce qu'elle avait fait.

b) Il résulte du témoignage de R._____ que sa société avait été mandatée en 2013 par W._____ pour procéder à une dératisation de ses locaux de stockage de denrées alimentaires sis à [...]. Il s'agissait d'un problème très important, raison pour laquelle un contrat de maintenance avait été conclu. Ce contrat avait été rompu dans le courant de l'année 2015, en raison d'un défaut de paiement. Quant au magasin litigieux, le témoin R._____ a indiqué qu'il s'y était rendu à deux reprises, en 2013 et en 2014, et une dernière fois en février 2015 pour un problème de souris dans des cartons.

Selon ce témoin, la présence de parasites dans les locaux litigieux s'expliquait par l'arrivée, à [...], de nombreux cartons provenant de différents fournisseurs contenant des souris, qui étaient ensuite transportés dans le magasin. L'un de ses collègues avait d'ailleurs constaté la présence de souris dans des cartons entreposés à [...] et avait été impressionné par leur nombre. S'il n'avait jamais vu lui-même de souris dans les cartons stockés dans le magasin litigieux, il avait observé des cartons qui étaient souillés par les excréments de ces animaux. De l'avis de ce témoin, les exploitants du magasin n'avaient « pas pris les choses au sérieux », ni n'avaient pris toutes les mesures adéquates. Après sa dernière visite en février 2015, il avait d'ailleurs déclaré « on s'est dit qu'on allait plus y retourner ». Selon lui, il aurait fallu prendre contact avec les fournisseurs et mettre en place un dispositif de contrôle voire, en *ultima ratio*, changer de fournisseurs. R._____ a précisé, en parlant du commerce sis à [...], que les souris ne manquaient pas dans le quartier et que les problèmes de rongeurs n'étaient pas faciles à régler et demandaient du temps et de l'argent. Enfin, il a déclaré que W._____ avait pris contact avec lui trois semaines avant l'audience afin de lui régler une facture impayée.

c) Par courrier adressé à O._____SA le 11 mai 2015, la gérance a constaté, suivant ce que lui avaient rapporté les deux entreprises de désinfection qui étaient intervenues dans les locaux loués, que la situation demeurait inchangée, voire qu'elle se dégradait. Elle lui a dès lors imparti un délai au 31 mai 2015 pour prendre des mesures

drastiques afin d'éliminer les rongeurs et autres nuisibles qui provenaient de son commerce, à défaut de quoi le bail serait résilié.

d) Par courrier du même jour, [...] Sàrl, qui assume l'administration de la PPE constituée dans l'immeuble en cause, a informé la gérance que les copropriétaires avaient unanimement déploré les nuisances sonores et visuelles (déchets), ainsi que les risques que faisait peser le magasin sur la salubrité et la sécurité contre l'incendie. L'administration de la PPE a donc prié la gérance de faire le nécessaire pour que ce magasin présente toutes les garanties de sécurité en termes de salubrité et de lutte contre l'incendie et lui a demandé d'agir afin de mettre un terme aux nuisances visuelles et sonores. Elle a souligné qu'« à plus long terme, les copropriétaires verraient d'un bon œil le non-renouvellement du bail afin qu'une autre activité, plus conforme au standing de l'immeuble, puisse y prendre place ».

Interrogé à ce sujet, le témoin H._____, associé gérant de l'administratrice de la PPE, a confirmé que le contenu du courrier précité correspondait à la réalité, tout en précisant que le concierge de l'immeuble lui avait également fait remarquer qu'il y avait des crottes de rat et que l'isolation avait probablement été rongée par des bêtes. Il a souligné que le manque d'hygiène du magasin pouvait être constaté simplement en s'y rendant et que l'odeur y était insupportable. Il a ajouté qu'à chaque assemblée générale des copropriétaires, il était question de ce magasin, en précisant que lors de la dernière assemblée qui s'était tenue au printemps 2016, il n'avait pas enregistré de nouvelles plaintes au sujet des rats ; toutefois, il ignorait si le problème persistait.

9. A la demande de la gérance, le responsable de I._____ s'est rendu le 12 mai 2015 dans les locaux loués afin de contrôler les installations de réfrigération. Par courriel du même jour, il a rapporté que ces installations comportaient plusieurs défauts ; il indiquait également que l'hygiène des chambres froides et congélateurs était à revoir, à l'instar de celle du lieu en général.

10. Le Contrôle des denrées alimentaires a inspecté les locaux loués une nouvelle fois le 20 mai 2015. La présence de cadavres de souris sur une trappe placée sous un appareil de réfrigération dans l'arrière-boutique a été constatée et un délai a été imparti à l'exploitante pour renseigner l'autorité sur l'état des traitements d'extermination en cours.

11. Par courrier du 20 mai 2015, O. _____ SA a fait savoir à la gérance que le service d'hygiène était passé à plusieurs reprises, de même qu'une collaboratrice de la gérance, et que ces intervenants avaient constaté que les locaux étaient propres.

12. Par courrier du 16 juin 2015, la gérance a invité O. _____ SA à lui faire parvenir, dans un délai échéant le 26 juin 2015, un rapport officiel établi par une société agréée, attestant qu'aucun rat n'était logé dans l'arcade ni ne provenait de celle-ci. Le 22 juin 2015, O. _____ SA a sollicité de la gérance une prolongation d'un mois du délai précité, requête à laquelle il a été fait droit, l'échéance dudit délai étant reportée une dernière fois au 23 juillet 2015. Dans sa lettre du 23 juin 2015, la gérance précisait en outre qu'elle maintenait sa mise en demeure aussi longtemps que l'attestation susmentionnée ne lui serait pas parvenue.

13. Par courrier recommandé du 27 juillet 2015, O. _____ SA a transmis à la gérance un document affichant la teneur suivante :

« ATTESTATION A QUI DE DROIT

Suite à nos différents contrôles le vendredi 26 juin 2015 et le mercredi 8 juillet 2015 à un de vos magasins situé [...].

Nous pouvons vous confirmer qu'il n'existe plus de vermines mortes ou vivantes à cette adresse mentionnée ci-dessus. ».

Ladite attestation, non datée, était établie sur papier à l'entête de « O. _____ », à [...], et signée par un certain « M. [...] ».

Par courriel du 6 août 2015, le secrétariat de « O. _____ » a confirmé à la gérance qu'aucune intervention n'avait été pratiquée à l'adresse indiquée les 26 juin et 8 juillet 2015, qu'aucun de ses

collaborateurs ne se nommait « [...]» et que, par conséquent, l'attestation était fausse.

Interrogé au sujet du document précité, l'administrateur d'O._____SA a expliqué qu'après qu'il eut reçu plusieurs lettres de la gérance au sujet des souris, il avait chargé un dénommé [...], « homme à tout faire », de la mission de résoudre le problème et de lui fournir l'attestation requise. Après que cette personne l'eut informé que le travail avait été fait, l'administrateur avait effectué un versement de 200 fr., en mains propres, pour la fourniture de l'attestation, sans vérifier que des contrôles avaient effectivement été exécutés dans le magasin. Lorsqu'il avait appris que l'attestation était fausse, il n'avait pas jugé utile de reprendre contact avec cet intermédiaire.

14. Sur formule officielle du 26 août 2015, E._____ a résilié le bail d'O._____SA avec effet au 29 février 2016, en invoquant de justes motifs au sens de l'art. 266g CO. Dans la lettre qui accompagnait la formule officielle, la gérance constatait qu'O._____SA n'avait pas tenu compte de son avertissement du 9 février 2015, ni de ses précédents courriers, et qu'elle se voyait contrainte de dénoncer le bail de manière anticipée. Le 9 septembre 2015, la gérance a adressé une nouvelle fois ces documents à O._____SA après que son courrier recommandé lui eut été retourné avec la mention « non réclamé ».

15. Par courriel du 2 octobre 2015, O._____SA a transmis à la gérance la copie d'un contrat intitulé « Prévention et lutte contre les nuisibles » conclu le même jour avec G._____. Un rapport de cette société a été établi le 9 octobre 2015, indiquant qu'une pose d'appâts contre les souris avait été effectuée et qu'à cette occasion, aucune nidification de souris n'avait été observée. Il ressort en outre d'un rapport établi par la même société le 28 janvier 2016 à la suite d'un contrôle des box à souris mis en place que quelques appâts avaient été touchés, quand bien même aucune activité n'avait été décelée.

16. a) Le 23 septembre 2015, O._____SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission) d'une contestation de la résiliation de bail signifiée par E._____. Une proposition de jugement a été communiquée aux parties, à laquelle O._____SA s'est opposée, si bien qu'une autorisation de procéder lui a été délivrée le 21 décembre 2015.

b) Par demande du 1^{er} février 2016, O._____SA a ouvert action contre E._____, en concluant à ce que la résiliation du bail relatif au local commercial à usage de magasin sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], signifiée par E._____ par formule officielle datée du 26 août 2015, soit déclarée inefficace, subsidiairement annulée. Elle a subsidiairement conclu à la prolongation du bail pour une durée minimale de 6 ans.

Par réponse du 4 mai 2016, E._____ a conclu à ce qu'O._____SA soit déboutée de toutes ses conclusions.

Par procédé écrit complémentaire du 19 août 2016, E._____ a conclu à ce que la résiliation de bail signifiée à O._____SA le 26 août 2015 pour le 29 février 2016 soit déclarée valable, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à O._____SA, le contrat de bail à loyer liant les parties, portant sur une arcade au rez-de-chaussée sis [...], ayant pris fin le 29 février 2016, et à ce qu'ordre soit donné à la locataire de restituer immédiatement les locaux, soit les quitter et les rendre libres de tout objet lui appartenant et de tout occupant, sous peine d'expulsion forcée.

c) Le tribunal a tenu une audience le 23 août 2016 en présence de l'administrateur et de l'actionnaire principal d'O._____SA, du conseil d'E._____, ainsi que d'une représentante de la gérance. L'administrateur d'O._____SA a été entendu, ainsi que trois témoins. Les débats ont été suspendus en vue d'un complément d'instruction.

Le Tribunal des baux a tenu une nouvelle audience le 22 novembre 2016. Lors de celle-ci, il a été procédé à une inspection des locaux litigieux, ainsi qu'à l'audition de trois témoins.

Lors de l'inspection des locaux, le Tribunal des baux a notamment constaté que le magasin d'O. _____ SA était composé d'un local principal où étaient entreposées toutes les denrées alimentaires et des produits non comestibles, d'une arrière-boutique non accessible à la clientèle et d'un petit espace situé derrière celle-ci servant principalement au dépôt de déchets. Il y régnait une odeur difficilement identifiable, mais qui ne saurait être qualifiée d'insupportable. Aux dires du gérant W. _____, les produits vendus viennent du monde entier.

En droit :

1. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable.

2. 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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

3. L'appelante requiert une inspection locale aux fins de faire constater qu'un mur complet, de type mitoyen, sépare la cage d'escaliers de la propriété où se trouvent ses locaux et le local voisin où se trouve la garderie, de sorte qu'aucune connexion n'existerait entre ces locaux.

Il y a lieu de rejeter cette réquisition. D'une part, une inspection locale a déjà eu lieu en présence des parties, de sorte que ces dernières ont eu la faculté de faire constater tous les éléments qui leur paraissaient utiles. Il incombait dès lors à l'appelante de faire constater cet élément à ce moment, si elle l'estimait important. Elle est à tard pour l'invoquer en appel seulement dans la mesure où elle ne prétend pas qu'il y aurait eu un changement dans la situation de fait entre-temps. D'autre part, la constatation de l'éventuelle existence d'un mur complet n'est pas de nature à influencer sur le sort de la cause. Les premiers juges ont relevé qu'il n'était certes pas établi au degré de la certitude que les rongeurs qui avaient sévi dans d'autres parties de l'immeuble provenaient des locaux loués à l'appelante. Toutefois, ils ont considéré qu'outre le fait qu'une telle preuve était impossible à apporter, il était hautement vraisemblable que la prolifération des souris dans le magasin de l'appelante ait contribué aux attaques dont ont été victime les locaux voisins et qu'en toute hypothèse, il n'était guère réaliste d'espérer éradiquer les rongeurs qui infestaient l'immeuble sans interrompre leur importation continue par l'intermédiaire des livraisons des marchandises de l'appelante. Cette appréciation peut être confirmée.

4.

4.1 L'appelante requiert que divers compléments soient apportés à l'état de fait.

4.2.1 L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir précisé qu'alors que Z._____SA, également administrée par L._____, exploitait les locaux litigieux, l'intimé était déjà propriétaire et bailleur de ces locaux, ce qui ressort du contrat de bail conclu le 13 juillet 2009.

Dans la mesure où cette affirmation ressort d'une pièce produite au dossier, l'état de fait peut être complété en ce sens.

4.2.2 L'appelante revient sur le fait que le jugement entrepris ne précise pas qu'un mur complet, de type mitoyen, sépare la cage d'escaliers de la propriété où se trouvent les locaux de l'appelante de ceux de la garderie, de sorte qu'aucune connexion n'existe entre ces locaux.

Cette précision ne ressort pas de l'inspection locale effectuée le 22 novembre 2016 à laquelle les premiers juges ont procédé. L'état de fait ne sera dès lors pas complété sur cette question. Pour le surplus, l'existence d'un tel fait n'est pas pertinente pour l'issue du litige (cf. consid. 3 supra et consid. 7.2.2 infra).

4.2.3 L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir indiqué que le rapport d'inspection du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 13 janvier 2015 mentionnait notamment que les problèmes relevés précédemment avaient été partiellement résolus.

En l'espèce, le rapport du 13 janvier 2015 évoque qu'une suite partiellement positive a été donnée aux exigences mentionnées dans le rapport cité en introduction - rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 12 janvier 2015 - mais que la décision spécifiée dans les précédents rapports restait d'actualité. L'état de fait ne sera pas complété dans le sens voulu par l'appelant, cela ne ressortant pas du rapport litigieux.

4.2.4 L'appelante fait le même reproche s'agissant du rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires du 17 février

2015, soit que ce document ne mentionne plus de problèmes de rongeurs, ce dont il faudrait déduire qu'ils étaient résolus à ce stade.

Le rapport du Service d'hygiène du 17 février 2015 relève que le lieu de stockage des déchets est inadéquat et présente un danger de contamination. On ne peut en déduire, comme le fait l'appelante, que le problème des rongeurs aurait été résolu.

4.2.5 L'appelante se réfère au témoignage de P._____SA, spécialiste en dératisation, et reproche aux premiers juges de ne pas préciser ses propos, soit que Messieurs L._____ et W._____ « ont fait preuve de bonne volonté et ont très bien collaboré avec leur moyen ».

Le fait que les exploitants de l'appelante aient affiché de la bonne volonté, selon le témoin P._____SA, est mentionné en page 6 du jugement (cf. lettre C. 7 supra) et il n'y a pas lieu de compléter le jugement sur ce point.

4.2.6 Il est reproché aux premiers juges d'avoir omis de mentionner que lors de son audition, H._____, administrateur de la PPE de la [...], avait relevé que lors de la dernière assemblée, qui s'était tenue au printemps 2016, il n'y avait pas eu de nouvelle plainte concernant la présence de rongeurs.

En l'espèce, le témoin H._____ a relevé qu'à la dernière assemblée, tenue au printemps 2016, il n'avait pas enregistré de nouvelles plaintes au sujet des rats, tout en précisant ignorer si le problème persistait. L'état de fait a aussi été précisé en ce sens, même si cette précision est sans pertinence, s'agissant d'un fait postérieur à la résiliation.

4.2.7 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir évoqué le courrier du 16 juin 2015 de la Régie [...], sans pour autant relever qu'il s'agissait pour la gérance de clôturer définitivement ce dossier.

Le fait que la gérance, par courrier du 16 juin 2015, ait demandé un rapport officiel d'une société agréée, confirmant qu'aucuns rats n'étaient logés dans l'arcade de l'appelante et attestant que ces derniers ne provenaient pas non plus de l'arcade « afin que nous puissions clôturer définitivement ce sujet », ne signifie pas que le problème était résolu, puisque précisément un rapport officiel était requis.

4.2.8 L'appelante se plaint du fait que le jugement entrepris ne mentionne pas que le témoin R._____ a déclaré que « les souris ne manquent pas dans le quartier ».

L'état de fait a été complété en ce sens.

4.2.9 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir omis de tenir compte de l'avis du témoin R._____ qui a relevé que ce n'était qu'en « ultima ratio » qu'il fallait changer de fournisseur et que les problèmes de rongeurs n'étaient pas faciles à régler.

Ces déclarations figurent à la page 7 du jugement entrepris (cf. lettre C. 8b supra). On peut toutefois relever que, selon ce témoin, les problèmes de rongeurs ne sont pas faciles à régler et demandent du temps et de l'argent. Le témoin a toutefois souligné que les exploitants n'avaient pas fait tout ce qu'il fallait et n'avaient pas pris les choses au sérieux.

4.2.10 Enfin, l'appelante relève que le jugement attaqué ne retient pas que malgré le courrier du 31 août 2016, aucun rapport postérieur à celui établi le 20 mai 2015 par le Service d'hygiène n'avait été versé au dossier.

S'il ressort du dossier qu'aucun rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires postérieur à celui du 20 mai 2015 n'y figure, il sied de préciser que ce dernier rapport mentionnait la présence de souris dans les locaux litigieux et impartissait un délai à l'exploitant pour renseigner l'autorité sur l'état des traitements

d'extermination en cours. Or la présence de souris dans les locaux loués, attestée en janvier 2016 encore, démontre que le suivi dudit service n'a pas été des plus assidus.

5.

5.1 L'appelante soutient qu'il ne serait pas possible de convertir le motif invoqué pour justifier le congé donné sur la base de l'art. 266g CO en congé examiné à l'aune de l'art. 257f CO, comme l'ont fait les premiers juges.

5.2 Le congé pour justes motifs fondé sur l'art. 266g CO est subsidiaire aux autres congés extraordinaires prévus par la loi, notamment celui de l'art. 257f al. 3 CO (TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.2). Cela signifie que l'art. 266g CO ne trouve en principe pas application lorsque les conditions d'un autre cas de résiliation anticipée sont réunies (CdB 2014 p. 81). Lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui d'un congé correspond d'un point de vue juridique à un autre motif de résiliation extraordinaire que celui qu'il a invoqué, cette erreur de qualification ne doit pas lui nuire et le juge peut procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d). Ainsi, le tribunal peut admettre la validité du congé au regard de l'art. 257f CO, même si celui-ci a été donné en application de l'art. 266g CO (TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 3.1).

5.3 C'est dès lors en vain que l'appelante se prévaut du principe de l'impossibilité de conversion d'un congé découlant de la théorie de l'acte formateur. Cette exclusion ne va pas plus loin que ce qu'exige le caractère univoque, inconditionnel et irrévocable de l'exercice du droit formateur et l'exclusion de toute conversion trouve ses limites dans le principe de l'application d'office du droit par le juge et dans la dénomination inexacte de l'acte sans préjudice pour les parties, par analogie avec l'art. 18 CO (ATF 135 III 441 consid. 3.1 ; ATF 123 III 124 consid. 3d ; TF 4A_379/2014 du 10 mars 2015 consid. 3.1).

6. Selon l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de l'objet remis à bail avec le soin nécessaire et doit avoir pour les personnes habitant l'immeuble ainsi que pour les voisins les égards qui leur sont dus. Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat, soit moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois en cas de bail d'habitation ou de locaux commerciaux (art. 257f al. 3 CO). L'expéditeur du congé assume le fardeau de la preuve de la réalisation des conditions matérielles posées par l'art. 257f al. 3 CO (Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, n. 65, pp. 18 et 19 et les références citées).

L'art. 257f CO ne prescrit pas une obligation générale de diligence à l'égard du bailleur. Cette obligation est limitée à des comportements en rapport avec l'usage de la chose louée. Il s'agit pour le locataire de faire un usage soigneux de la chose louée et empreint d'égards envers les voisins, ainsi que d'en faire un usage conforme au contrat (Wessner, Droit du bail à loyer, Commentaire Pratique, Bâle 2010 [ci-après : CPra Bail], nn. 5 et 6 ad art. 257f CO). L'usage soigneux est défini par le contrat et ses annexes. De manière très générale, s'il va de soi que l'usage des locaux entraîne leur usure progressive, le locataire est toutefois tenu d'éviter d'endommager inutilement la chose louée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 76).

La prolifération de parasites peut constituer une violation de l'obligation de diligence qui incombe au locataire si elle trouve sa cause dans la manière dont celui-ci use de la chose, par exemple en négligeant de la maintenir dans un état de propreté suffisant (cf. Maag, in Müller [éd.], Wohn- und Geschäftsraummiete, Bâle 2016, n. 2.124 ; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 20 ad art. 257f CO). Cela correspond au principe retenu à l'art. 16

des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) – qui ont été déclarées de force obligatoire générale –, qui prescrit que les frais d'extermination des parasites et des rongeurs ne sont à la charge du bailleur que si le locataire n'est pas en faute (al. 2).

7.

7.1 L'appelante fait valoir que les mêmes parties ont déjà été liées par un contrat de bail portant sur les locaux litigieux, dans lesquels il y avait déjà eu des problèmes de rongeurs en 2009. Elle soutient que ce serait en connaissance de cause que le bailleur aurait conclu un nouveau bail avec l'appelante.

Le moyen est téméraire. D'une part, le précédent contrat de bail avait été conclu avec une autre société, même si l'administrateur était le même, et concernait des locaux à l'usage d'un restaurant et non d'un magasin d'alimentation. En tous les cas, la signature d'un nouveau contrat ne valait pas acceptation anticipée par le bailleur de nouveaux problèmes de rongeurs, le locataire étant au contraire tenu de faire le nécessaire pour éviter tout problème, ce qui était explicité par l'art. 14 des clauses additionnelles du bail.

7.2

7.2.1 L'appelante soutient que l'on ne saurait lui reprocher un manque de diligence, puisqu'elle avait pris des mesures et que le problème, en soi difficile à traiter, était sur le point d'être résolu au moment où le congé avait été donné. Elle fait en outre valoir que le quartier est connu pour abriter des rongeurs et qu'elle ne serait pas responsable de leur présence.

7.2.2 Les premiers juges ont retenu que la prolifération des parasites dans les locaux loués était pour l'essentiel imputable à l'appelante et se sont fondés sur les témoignages de R._____ et P._____SA, spécialistes en dératisation qui sont unanimement catégoriques à ce sujet, nonobstant le fait que le premier ait été mandaté

par l'appelante et que le second soit intervenu à l'initiative de l'intimé, ce qui accentue la force probante de leurs déclarations. Les souris qui infestaient les locaux loués provenaient des cartons de marchandises livrés au magasin. Le témoin R._____ a rapporté que son entreprise avait été chargée de procéder à la dératisation d'un entrepôt situé à [...] par lequel les denrées vendues dans les locaux loués transitaient, et que dans le cadre de ce mandat, l'un de ses collègues avait constaté la présence de nombreuses souris dans les cartons de marchandises, lui-même ayant observé dans le magasin en cause des cartons souillés par les excréments de ces rongeurs. Cette explication s'impose avec d'autant plus de force que l'appelante n'est de loin pas exempte de reproches quant au respect des prescriptions d'hygiène générale dans l'exploitation de son commerce, comme le démontrent les multiples interventions du Contrôle des denrées alimentaires, de même que le rapport établi par [...], responsable de I._____. Il en résultait qu'en raison de son mode d'exploitation, l'appelante avait favorisé - sinon causé - la prolifération de vermines dans les locaux loués et, par là-même, manqué à son obligation d'user soigneusement de la chose louée. Ces considérations peuvent être confirmées. Le fait que les rongeurs ne manquent pas dans le quartier n'y change rien, la favorisation de leur prolifération par l'appelante dans les locaux qu'elle loue étant établie.

Les premiers juges ont par ailleurs retenu que l'intimé avait adressé à l'appelante pas moins de quatre avertissements, les 9 février, 11 mai, 16 et 23 juin 2015, comportant de manière claire et précise la mention des griefs qui lui étaient faits en lien avec l'infestation des locaux loués par des rongeurs et comprenant la sommation d'entreprendre toutes les démarches utiles dans les délais impartis. Pour permettre l'éradication durable des parasites et satisfaire à ses obligations, il appartenait donc à l'appelante de prendre contact avec ses fournisseurs afin de mettre en place un mécanisme de contrôle des marchandises qui lui étaient livrées, comme l'avaient suggéré les spécialistes R._____ et P._____SA, voire, en dernier ressort, de changer de fournisseur. Or il n'est pas établi qu'au moment où le congé lui a été signifié, l'appelante aurait initié ne fût-ce que le commencement d'une démarche en ce sens. Il est en outre

constant qu'au jour déterminant, le problème n'était pas réglé, puisque la présence de souris dans les locaux loués a été attestée en janvier 2016 encore.

7.2.3 En l'espèce, l'appelante se contente d'alléguer avoir fait intervenir des spécialistes conformément à ce qui lui avait été demandé, sans remettre en cause de manière circonstanciée le jugement, qui constate le contraire. En effet, il résulte du témoignage de R. _____ que les exploitants n'ont jamais rien entrepris de sérieux et que la dernière fois qu'il s'était rendu dans le magasin en février 2015, il s'était dit qu'il allait arrêter. Quant à P. _____ SA, il était intervenu à la demande de la gérance, la dernière fois de février à mars 2015, et avait relevé que malgré la bonne volonté affichée par les exploitants, il était impossible de solutionner le problème sans que l'appelante change de fournisseur. Il n'est pas davantage établi que l'appelante ait pris des mesures pour mettre en place un dispositif de contrôle de la qualité des marchandises qui lui étaient livrées et qui contenaient les rongeurs, ni pour changer de fournisseur. L'appelante s'est contentée de transmettre le 27 juillet 2015 une attestation de provenance douteuse établie sur un papier à en-tête de « O. _____ » dont il s'est révélé qu'il s'agissait d'un faux établi par un « homme à tout faire » mandaté par l'appelante et rémunéré à hauteur de 200 fr. en espèces, sans vérifier que des contrôles avaient été effectués. Les seules mesures prises par l'appelante, qui a mandaté G. _____ dans le cadre d'un contrat de prévention et de lutte contre les nuisibles le 2 octobre 2015, sont postérieures au congé litigieux et sont sans pertinence pour juger de sa validité.

7.2.4 Lorsque l'appelante voit une preuve que le problème était pratiquement résolu au moment du congé dans la lettre de la gérance du 16 juin 2015, elle ne peut être suivie. Le fait que la gérance, par ce courrier, ait demandé un rapport officiel d'une société agréée confirmant qu'aucuns rats n'étaient logés dans l'arcade de l'appelante et attestant que ces animaux ne provenaient pas non plus de l'arcade « afin que nous puissions clôturer définitivement ce sujet » ne signifie pas que le problème était résolu, puisque précisément un rapport officiel était requis. La

gérance a maintenu cette exigence par courrier du 23 juin 2015, auquel l'appelante a répondu en produisant la fausse attestation du 27 juillet 2015, qui, comme les premiers juges l'ont à juste titre considéré, a fini de ruiner le capital de confiance minimal dont tout locataire se doit de disposer auprès de son bailleur, renforçant par là-même le caractère insupportable de la poursuite des rapports contractuels.

7.2.5 De même, le fait que le dossier ne contienne aucun rapport du Service de la consommation et des affaires vétérinaires postérieur au 20 mai 2015 - ce dernier rapport constatant la présence de cadavres de souris sur une trappe placée sous un appareil de réfrigération et exigeant que le service soit informé de l'état des traitements d'extermination en cours - ne démontre pas que le problème était résolu au moment du congé, mais met tout au plus en lumière l'absence de suivi du dossier par ce service. L'appelante n'a d'ailleurs pas établi avoir donné suite aux mesures ordonnées par ce dernier.

Il résulte au contraire du dossier que les problèmes ont perduré au moins jusqu'à la fin de l'année 2015, selon le témoin X._____, la présence de rongeurs ayant encore été documentée en janvier 2016.

7.3

7.3.1 L'appelante fait enfin valoir que les problèmes de rongeurs étaient connus depuis juillet 2014, que l'intimé aurait attendu le mois de février 2015 pour lui adresser des sommations, puis attendu six mois pour résilier le bail, ce qui démontrerait que la continuation du contrat ne lui était pas insupportable.

7.3.2 Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (TF 4C.118/2001 du 8 août 2001

consid. lb). En revanche, des délais de cinq mois (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3 ; TF 4A_89/2013 du 18 septembre 2013 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de « court » un laps de temps de quatre mois et six jours (TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3 ; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 209).

7.3.3 En l'espèce, l'intimé a agi avec diligence en adressant plusieurs mises en demeure outre celle du 9 février 2015, à savoir celles des 11 mai 2015, 16 et 23 juin 2015, démontrant ainsi qu'il ne tolérait pas la situation. Le délai entre l'ultime protestation et le congé, de l'ordre de deux mois, démontre une célérité suffisante au vu de la jurisprudence précitée. L'appelante peut d'autant moins se plaindre de ce que plusieurs mises en demeure lui ont été adressées qu'elle a ainsi disposé d'un délai plus long pour résoudre un problème qu'elle qualifie elle-même de difficile à solutionner, sans qu'elle entreprenne la moindre démarche à cet effet avant la résiliation.

8.

8.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 CPC.

8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'079 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

8.3 Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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 4'079 fr. (quatre mille septante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante O. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 31 juillet 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Jean-Claude Perroud (pour O. _____ SA),
- Me Nicolas Saviaux (pour E. _____),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi sur le

Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :