

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 novembre 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Hack et Oulevey, juges  
Greffière : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 16 décembre 2022 par le  
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **COMMUNE**  
**D.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 16 décembre 2022, dont les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 4 septembre 2023 et notifiés à la défenderesse le lendemain, le Tribunal des baux a notamment dit que la résiliation extraordinaire signifiée par la demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_ à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ le 8 octobre 2021 pour le 30 novembre 2021 était inefficace (I), que la résiliation ordinaire signifiée par la demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_ à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ le 8 octobre 2021 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2022 était valable (II) et qu'une seule et unique prolongation de bail était accordée à la défenderesse au 1<sup>er</sup> juillet 2023 (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé extraordinaire, notifié au moyen d'une formule officielle, n'était pas nul. Sur la question de savoir si ce congé était efficace, ils ont relevé qu'il fallait se fonder exclusivement sur le motif donné au congé, soit l'installation de toilettes dans les locaux loués, et non à des motifs évoqués après coup par la commune, tels que l'entreposage de produits chimiques. Ils ont constaté que la défenderesse admettait avoir posé une toilette standard et non une toilette chimique ou équipée d'un sanibroyeur. La défenderesse soutenait avoir reçu l'accord de la Municipalité, mais les premiers juges ont considéré que ce fait n'était pas établi. A cet égard, ils ont relevé que le témoignage de A.P.\_\_\_\_\_ était contradictoire, puisqu'il avait indiqué qu'il avait établi un rapport à l'intention de la Municipalité après son contrôle et que cette dernière avait autorisé les toilettes standard, mais ne se souvenait plus s'il avait immédiatement donné une autorisation orale. Ces contradictions résultaient du fait qu'il souffrait de problèmes de mémoire liés à l'âge. Les déclarations écrites et orales de ce témoin n'avaient donc pas de force probante, sauf à être corroborées par d'autres éléments du dossier, ce qui n'était pas le cas. Il fallait donc se fonder sur le témoignage de X.\_\_\_\_\_, selon lequel à la suite du rapport de A.P.\_\_\_\_\_, la Municipalité avait décidé d'autoriser la pose de toilettes équipées d'un sanibroyeur.

La défenderesse avait donc installé un modèle de toilette non autorisé, sans sanibroyeur et n'avait pas pris la peine d'informer la Municipalité du modèle de toilette qu'elle avait prévu de poser, comme cela lui avait été demandé dans le courrier du 18 mars 2021.

Quand bien même le comportement de la défenderesse était contraire au droit, les violations en cause ne revêtaient pas le caractère de gravité extrême requis pour une résiliation immédiate sans avertissement préalable au sens de l'art. 257f al. 4 CO. Aucun élément concret ne permettait à la demanderesse de partir du principe qu'un avertissement serait sans effet, l'intéressée ayant d'ailleurs fini par démonter les toilettes litigieuses. Il n'était pas établi qu'une pollution se serait effectivement produite, pas plus qu'il n'était démontré qu'un autre préjudice grave aurait été porté au local loué.

Ensuite, les premiers juges ont retenu que le Tribunal fédéral avait admis la possibilité de donner un congé ordinaire subsidiaire, pour le cas où le congé extraordinaire n'était pas efficace (ATF 137 III 389 cons. 8.4.2). La question était de savoir si le congé ordinaire était annulable, soit donné contrairement à la bonne foi. Les premiers juges ont considéré que la demanderesse n'était pas exempte de tout reproche puisqu'elle n'avait pas pris la peine avant qu'elle ne mandate l'entreprise L. \_\_\_\_\_ peu de temps avant la résiliation, de s'assurer que le local disposait d'une évacuation conforme des eaux. Elle avait par ailleurs expressément donné son accord à la pose de toilettes munies d'un sanibroyeur, modèle qui n'était « pas plus conforme que la cuvette standard que la défenderesse a installée ». Il n'en demeurait pas moins que la défenderesse avait installé des toilettes sans sanibroyeur et avait été avertie dans le courrier du 18 mars 2021 que le local n'était pas relié aux eaux usées. Cette dernière question n'avait pas été sérieusement étudiée par la demanderesse mais la défenderesse l'ignorait. Elle avait sciemment posé une installation différente de celle qui lui avait été demandée et n'avait pas communiqué le modèle posé. Ce comportement, s'il était insuffisant à justifier une résiliation immédiate, avait sérieusement entamé le lien de confiance entre les parties.

Enfin, s'agissant de la prolongation de bail, les premiers juges ont retenu que la défenderesse occupait les locaux depuis huit ans, mais n'avait pas allégué ni établi avoir effectué des recherches, ni démontré l'existence d'une pénurie de locaux de ce type. La demanderesse ne faisait pas de son côté la démonstration d'un besoin impérativement urgent de récupérer les locaux en cause et avait la faculté de procéder aux travaux de mise en séparatif préconisés par les spécialistes. Une brève et unique prolongation d'un an se justifiait.

Les premiers juges ont par ailleurs rejeté la conclusion de la demanderesse concernant le remboursement des frais du constat d'urgence, motif pris que ce constat n'était pas utile.

**B.** Par acte du 5 octobre 2023, I. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que la résiliation ordinaire du bail soit annulée et à ce qu'une seconde prolongation de bail soit accordée au 1<sup>er</sup> juillet 2025. Elle a produit des pièces.

L'appelante a ensuite déposé une requête de *nova*, le 27 octobre 2022 (*recte* : 2023), comprenant des allégués 20 à 34 ainsi que des pièces. L'intimée s'est déterminée, concluant au rejet de ces *nova*. L'appelante a répliqué sur cette question. L'intimée a dupliqué.

Avant de fixer un délai de réponse, les parties ont été interpellées sur l'opportunité d'une audience de conciliation. La conciliation n'a pas abouti lors de l'audience tenue le 31 janvier 2024.

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> mars 2024, déposée dans le délai qui lui avait été imparti, l'intimée a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel.

Par courrier du 12 mars 2024, l'appelante a requis un second échange d'écritures, qui a été refusé par l'avis du Juge délégué de la Cour de céans du 13 mars suivant.

Par avis du 9 septembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger et qu'il n'y aurait plus d'échange d'écritures.

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

**1.** L'appelante I.\_\_\_\_\_, inscrite au registre du commerce depuis le 6 janvier 2011 et dont le siège se situe au chemin de [...], à [...], a pour but l'exploitation d'une entreprise de nettoyage, lavage, conciergerie, jardinage, fourniture de papier et produits de nettoyage. Son administrateur, avec signature individuelle, est N.\_\_\_\_\_.

**2.** Le 26 septembre 2011, l'intimée Commune D.\_\_\_\_\_ a acquis la parcelle [...] de ladite commune, précédemment propriété de la Société de Laiterie [...].

**3.** Le 24 mai 2012, l'intimée, en qualité de bailleuse, et l'appelante, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial à usage de dépôt, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route du [...], érigé sur la parcelle [...] précitée. Le bail était conclu pour durer du 15 mai 2012 au 1<sup>er</sup> juillet 2013, avec renouvellement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins six mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer était de 350 fr. net par mois.

**4.** Il résulte de divers procès-verbaux de la Municipalité, établis entre le 14 avril 2014 et le 8 mars 2021, que le local en cause disposait d'un robinet d'eau courante à l'intérieur, que N.\_\_\_\_\_ a requis l'installation d'un second robinet à l'extérieur du local, d'une prise/borne électrique de recharge extérieure pour véhicule électrique ainsi que d'un boiler de 50 litres à l'intérieur du local loué. La Municipalité a décidé de ne pas entrer en matière sur la prise en charge par elle de ces frais mais a autorisé l'installation électrique aux frais de l'appelante et moyennant que l'électricité consommée lui soit facturée.

Il ressort des mêmes documents qu'au début de l'année 2021, N.\_\_\_\_\_ a demandé l'avis de l'un des municipaux concernant la possible

installation de WC chimiques dans les locaux. Le municipal lui a exprimé oralement son désaccord. A la même époque, N.\_\_\_\_\_ a envoyé plusieurs courriels à l'intimée concernant les frais d'électricité, se montrant insistant malgré les explications reçues. Le Syndic l'a reçu pour lui expliquer en personne la décision de la Municipalité. Une entrevue a eu lieu le 9 mars 2021.

Lors d'une séance du 15 mars 2021, le syndic X.\_\_\_\_\_ a résumé cette entrevue aux autres municipaux. La Municipalité a alors décidé de prendre en charge les frais d'installation d'une prise électrique dans le local et de demander à l'appelante de lui transmettre un devis. X.\_\_\_\_\_ a du reste informé ses collègues que N.\_\_\_\_\_ était revenu sur la question des WC chimiques qu'il souhaitait faire installer dans le local en cause. La Municipalité a décidé d'autoriser une telle installation aux frais de l'appelante ainsi que d'adresser un courrier à N.\_\_\_\_\_ pour l'en informer et obtenir des informations sur ce que ce dernier souhaitait installer.

**5.** Le 18 mars 2021, la Municipalité a écrit à l'appelante, l'informant qu'elle acceptait de poser à ses frais une prise électrique pour que l'appelante puisse y brancher une borne de recharge. Concernant le robinet que l'appelante avait déjà posé à ses frais, elle n'entendait pas prendre cette dépense à sa charge. Enfin, l'intimée a informé l'appelante qu'il n'existait pas de canalisation d'eaux usées proche du bâtiment, de sorte que si l'appelante souhaitait installer des toilettes dans l'immeuble, ces dernières devaient être soit chimiques, soit équipées d'un sanibroyeur. La Municipalité autorisait cette installation aux frais de l'appelante mais désirait obtenir au préalable toutes les informations sur le modèle envisagé.

**6.** Le 22 mars 2021, l'un des municipaux a exprimé sa surprise concernant l'absence de raccordement aux eaux usées dans le local, alors qu'il était précédemment exploité par une laiterie.

**7.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2021, J.\_\_\_\_\_ est devenue syndique de la Commune D.\_\_\_\_\_ en remplacement de X.\_\_\_\_\_ qui a cessé ses activités au sein de la Municipalité, tout comme A.P.\_\_\_\_\_, qui occupait le poste de vice-syndic.

**8.** Le 21 septembre 2021, C.\_\_\_\_\_, ingénieur HES en génie civil et directeur adjoint de la société L.\_\_\_\_\_, a adressé un courriel au Municipal B.P.\_\_\_\_\_, en charge du dicastère des domaines et forêts, cours d'eau et épuration, cultes et cimetièrre, défense incendie et protection civile, dans lequel il l'informait que le bâtiment en cause était uniquement raccordé aux eaux claires et que ce raccordement n'était pas conforme, car il envoyait des égouts dans la rivière. Il fallait y remédier en déviant le collecteur et en le raccordant aux eaux usées dans un premier temps, puis, dans un deuxième temps, en effectuant des travaux pour que le bâtiment comprenne un traitement séparé des eaux usées et des eaux claires.

Le 27 septembre 2021, lors d'une séance de la Municipalité, il a été donné lecture du courriel précité. Il a été constaté que les eaux usées provenant du local en cause s'éliminaient dans les eaux claires à cause de l'installation sans autorisation d'un WC et d'un robinet par l'appelante. La Municipalité a donc décidé d'exiger la fermeture immédiate du local litigieux et de dénoncer l'appelante aux autorités.

Entendu comme témoin lors de l'audience tenue le 25 novembre 2022 par le Tribunal des baux, U.\_\_\_\_\_, Municipal en charge du dicastère de la police des constructions, de l'aménagement du territoire et des routes, a déclaré que, le 11 septembre 2021, il avait participé à une visite des locaux en cause, qui s'inscrivait dans le cadre d'une prise de connaissance du patrimoine communal. Il avait alors constaté la présence de produits chimiques ainsi que d'un WC. La Municipalité s'était alors réunie et avait conclu que l'installation de ces WC n'était pas autorisée. Dans son souvenir, c'étaient ces réflexions qui avaient amené la Municipalité à mandater l'entreprise L.\_\_\_\_\_ pour procéder à un contrôle. Après avoir pris connaissance du rapport de cette

société, la Municipalité avait décidé de résilier le bail, estimant qu'il y avait une rupture du lien de confiance entre les parties.

**9.** L'intimée a signifié à l'appelante le 13 octobre 2021 un congé extraordinaire, au moyen d'une formule officielle du 8 octobre 2021, pour le 30 novembre 2021. La lettre d'accompagnement de la formule officielle indiquait ce qui suit :

" La présente résiliation est motivée par la violation grave de vos obligations contractuelles.

Vous avez sollicité et obtenu l'autorisation de poser des toilettes dans les locaux. La Municipalité de Commune D. \_\_\_\_\_ vous a en effet autorisé à poser des toilettes à la condition que celles-ci soient chimiques, soit équipées d'un sanibroyeur.

Il était expressément rappelé par courrier du 18 mars 2021 qu'il n'existait pas de canalisation d'eaux usées proche du bâtiment.

Or, après inspection et contrôle, il a été constaté que les toilettes n'étaient pas chimiques, ni équipées d'un sanibroyeur. Au contraire, les eaux usées sont directement versées dans une canalisation eau claire. Vous avez consciemment construit une installation WC sans aucun respect des normes légales (protection des eaux, etc.).

La présente vous est notifiée au sens de l'article 257f CO, tout (sic) autres moyens étant réservés."

**10.** Par courrier recommandé du 13 octobre 2021 et formule officielle du 8 octobre 2021, l'intimée lui a signifié un congé ordinaire, subsidiaire, pour le 1<sup>er</sup> juillet 2022, au motif de la violation grave par la locataire de ses obligations contractuelles.

**11.** Par courrier recommandé du 29 novembre 2021 adressé à la Police cantonale vaudoise (ci-après : la Police cantonale), l'intimée a dénoncé l'appelante pour violation de l'art. 6 de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (ci-après : LEaux). Entendu par la Police cantonale le 14 décembre 2021, N. \_\_\_\_\_ a déclaré que l'intimée avait autorisé la pose de WC chimiques ou équipés d'un sanibroyeur dans les locaux loués, mais qu'il avait finalement posé, entre les mois de mars et avril 2021, une cuvette WC qui ne broie pas la matière. Il l'avait fait selon lui avec l'accord de l'ancienne Municipalité, soit de X. \_\_\_\_\_ et de A.P. \_\_\_\_\_, comme le confirmaient les attestations établies par les

intéressés. Il a déclaré qu'il avait été surpris par le rapport du 16 septembre 2021 établi par L.\_\_\_\_\_, ignorant que le bâtiment ne disposait pas d'un séparateur d'eaux. Il avait fait confiance à A.P.\_\_\_\_\_ à ce sujet. Il a précisé qu'il n'employait plus la cuvette WC et qu'il était prêt à faire effectuer les travaux nécessaires pour installer un sanibroyeur ou un séparateur d'eaux claires et usées.

**12.** Le 7 décembre 2021, A.P.\_\_\_\_\_, ancien vice-syndic en charge du dicastère des services industriels, des forêts et des bâtiments communaux, a rédigé l'attestation suivante :

"Par la présente, je vous confirme que, j'ai personnellement donné feu vert, avec l'accord de la Municipalité quand (sic) à l'installation d'une cuvette dans le local de Commune D.\_\_\_\_\_ en tant que Municipal chargé des bâtiments, de la législature précédente.

En effet, sur appel de M. N.\_\_\_\_\_ (la Municipalité a demandé d'être informée du suivi des travaux), je me suis rendu sur place et contrôlé les canalisations avec l'entreprise de sanitaire B.\_\_\_\_\_ Sàrl puis autorisé le montage d'une cuvette à la place d'un sanibroyeur (appareil qui broie la matière et qui l'envoie toujours dans la même conduite comme la cuvette WC).

J'atteste que la société I.\_\_\_\_\_ m'a toujours demandé pour chaque travaux effectués dans le local communal dont il (sic) sont locataire depuis bientôt 10 ans et que la Municipalité précédente n'a jamais eu de souci avec ladite société.

Tous les travaux effectués ont bien été autorisés par la Municipalité et j'ai toujours été informé de la part de [la] Direction d'I.\_\_\_\_\_ de l'avancement de ces derniers.

J'ai moi-même vérifié chaque intervention en me rendant sur place, à savoir, installation d'un chauffe-eau, pose du carrelage, pose des portes intérieures, peinture, installation d'une colonne de lavage (autorisée par moi-même au début de la location (...) dudit local), installation des étagères, pose d'un établi, pose d'un extincteur etc.

M. N.\_\_\_\_\_, l'administrateur de la société en question, a toujours veillé au respect des règles ainsi que les directives en vigueur."

Entendu comme témoin, A.P.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il s'était rendu dans les locaux pour procéder à un contrôle des canalisations de ceux-ci. Un produit de marquage avait été déversé dans l'écoulement et le témoin s'était posté au niveau du regard de la conduite d'eaux claires pour voir si le produit s'y déversait. Comme il n'avait rien observé de tel, il

en a conclu qu'il devait y avoir une conduite d'eaux usées permettant l'évacuation depuis la grille sur le sol du local. Il n'avait procédé à aucun autre contrôle et avait rédigé un rapport à l'attention de la Municipalité. Sur la base de ce compte-rendu, celle-ci avait selon lui décidé d'autoriser la pose de WC standard. Il n'avait pas le souvenir d'avoir déclaré autoriser l'installation d'une cuvette WC immédiatement à la fin de son contrôle, reconnaissant cependant qu'il avait parfois des problèmes de mémoire liés à l'âge. Enfin, il a indiqué que N. \_\_\_\_\_ avait toujours demandé l'accord de l'intimée avant de procéder à des travaux.

Également entendu comme témoin, W. \_\_\_\_\_, installateur sanitaire et associé-gérant de la société B. \_\_\_\_\_ Sàrl, a déclaré qu'il avait posé les toilettes standard dans les locaux en cause. Il avait été contacté par A.P. \_\_\_\_\_ afin qu'il se rende dans les locaux avec du produit de marquage. A.P. \_\_\_\_\_ lui avait demandé de déverser le produit dans le lavabo tandis qu'il se postait vers la fontaine afin de vérifier si le produit s'y déversait. Comme cela n'avait pas été le cas, A.P. \_\_\_\_\_ avait selon lui autorisé l'installation des sanitaires. Il a précisé qu'il avait posé ceux-ci lors d'une intervention ultérieure.

**13.** Le 13 décembre 2021, X. \_\_\_\_\_ a rédigé l'attestation suivante :

"Par la présente, je vous confirme que la Municipalité de D. \_\_\_\_\_ de l'époque dont j'avais la charge en tant que Syndic (du 1<sup>er</sup> janvier 1998 au 30 juin 2021) a donné son accord pour l'installation d'une cuvette de WC pour le dépôt de D. \_\_\_\_\_ de la société I. \_\_\_\_\_ et cela aux frais de cette dernière société.

Cette autorisation donnée par la Municipalité, la surveillance pour vérifier la bien facture de ces travaux a été confiée à Monsieur A.P. \_\_\_\_\_ Vice-Syndic et Municipal en charge du dicastère. Monsieur A.P. \_\_\_\_\_ a toujours informé l'entier de l'autorité Municipale de l'époque de ces travaux et nous a donc informé que cette installation était en ordre qu'il l'avait personnellement vérifiée et que de plus celle-ci avait été effectuée par une entreprise professionnelle B. \_\_\_\_\_ Sàrl, donc pour notre autorité, fin de l'histoire.

Je précise que ceci peut être vérifié facilement en réclamant les extraits des PV décisionnaires de la Municipalité ceci étant garanti par la loi.

En conclusion je confirme également que la société I. \_\_\_\_\_ via son administrateur Monsieur N. \_\_\_\_\_ a toujours été un locataire très sérieux tant dans le versement de ses loyers ainsi que tant dans sa conduite, cette dernière a toujours demandé l'autorisation Municipale pour toute modification à l'intérieur du dépôt loué sur le territoire communal."

Également entendu comme témoin, X. \_\_\_\_\_, l'ancien Syndic, a déclaré que les installations faites dans le local l'avaient été avec l'accord de la Municipalité. Il a précisé qu'à l'époque, celle-ci n'avait que très peu de connaissances sur l'installation d'évacuation d'eau du local. Elle partait de l'idée que, dans la mesure où le local était précédemment exploité par une laiterie, il bénéficiait d'un raccordement aux conduites d'évacuation des eaux usées ; elle n'a pas procédé à d'autres contrôles. Il a indiqué que l'actuelle syndique J. \_\_\_\_\_ et l'actuel municipal B.P. \_\_\_\_\_ étaient déjà en fonction lors de la précédente législature et avaient connaissance de ce qui précède. La Municipalité avait dans un premier temps autorisé la pose de WC chimiques. Par la suite elle avait eu la confirmation de A.P. \_\_\_\_\_ que l'évacuation des eaux se faisait correctement et avait donc autorisé la pose d'une toilette munie d'un sanibroyeur, sachant que son évacuation se ferait de la même manière que celle d'une toilette standard. Il a finalement admis qu'au vu des informations reçues par la Municipalité, cette dernière avait probablement commis une erreur en donnant son accord pour la pose d'une toilette munie d'un sanibroyeur.

**14.** Le 20 janvier 2022, la Police cantonale a établi un rapport dans lequel elle a indiqué que les premières investigations entreprises avaient permis d'établir qu'aucune pollution des eaux n'avait été enregistrée dans le [...], rivière située à proximité de l'immeuble en cause. Elle a conclu qu'à ce stade, N. \_\_\_\_\_ ne paraissait pas avoir enfreint les dispositions en lien avec la protection des eaux ou la police des eaux, ses travaux ayant été « avalisés en bonne et due forme » par les représentants de l'ancienne Municipalité.

Entendu en qualité de témoin, [...], installateur sanitaire et garde-pêche auxiliaire de la circonscription de [...] depuis trente-cinq ans,

a déclaré qu'il n'avait pas constaté de pollution récente dans [...]. Il n'y avait pas eu de pollution significative de cette rivière depuis douze ans. Il a précisé qu'une pollution ne pouvait être constatée visuellement que si elle entraînait la mortalité de la faune, une coloration de l'eau ou l'apparition de mousse sur l'eau. Il pouvait ainsi y avoir des déversements de produits dans une rivière qui n'étaient pas détectés et qui n'étaient pas considérés à proprement parler comme de la pollution, dans la mesure où ils n'entraînaient pas les conséquences visuelles précitées.

**15. a)** Par requête du 20 avril 2022 adressée au Président, l'intimée a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« A titre de mesures superprovisionnelles et sans entendre l'intimée :

I. Un expert est désigné pour procéder au constat d'urgence des locaux sis route [...], propriété de la Commune D. \_\_\_\_\_ et loués par la société I. \_\_\_\_\_. Il dressera un rapport écrit et photographique, lequel devra :

- établir la liste des accès à l'eau courante, dans les locaux loués précités (intérieur et extérieur) ;
- établir de quelle manière l'écoulement des eaux utilisées (toilettes, évier, machines de nettoyage, jet, robinet, etc.) est-il raccordé aux canalisations publiques ;
- décrire précisément les toilettes qui se trouvent dans les locaux loués et établir si elles sont utilisées (not. en examinant le niveau d'eau dans le réservoir de chasse d'eau ou par tout autre moyen utile) ;
- établir si la machine à laver le linge est branchée et/ou utilisée.
- établir quels types de produit de nettoyage sont stockés dans les locaux loués.
- établir si le compteur d'eau fonctionne et/ou s'il a été manipulé par un tiers ainsi que préciser si le compteur d'eau comptabilise le flux de l'ensemble des arrivées d'eau se trouvant dans les locaux loués.

II. L'expertise proprement dite devra être confiée à l'une des entreprises ou personnes suivantes, soit à la première d'entre elle qui sera disponible : Monsieur [...], architecte hes, Trois-Portes 25A, 2000 Neuchâtel ; [...], CSD Ingénieurs SA, Avenue Industrielle 12, 1227 Carouge.

III. La locataire, respectivement son administrateur, ne sera pas avertie au préalable de l'établissement de ce constat d'urgence.

Principalement

I. Un expert est désigné pour procéder au constat des locaux sis route [...], propriété de la Commune D. \_\_\_\_\_ et loués par la société I. \_\_\_\_\_. Il dressera un rapport écrit et photographique, lequel devra :

- établir la liste des accès à l'eau courante, dans les locaux loués précités (intérieur et extérieur) ;
- établir de quelle manière l'écoulement des eaux utilisées (toilettes, évier, machines de nettoyage, jet, robinet, etc.) est-il raccordé aux canalisations publiques ;
- décrire précisément les toilettes qui se trouvent dans les locaux loués et établir si elles sont utilisées (not. en examinant le niveau d'eau dans le réservoir de chasse d'eau ou par tout autre moyen utile) ;
- établir si la machine à laver le linge est branchée et/ou utilisée.
- établir quels types de produit de nettoyage sont stockés dans les locaux loués.
- établir si le compteur d'eau fonctionne et/ou s'il a été manipulé par un tiers ainsi que préciser si le compteur d'eau comptabilise le flux de l'ensemble des arrivées d'eau se trouvant dans les locaux loués.

II. L'expertise proprement dite devra être confiée à l'une des entreprises ou personnes suivantes, soit à la première d'entre elles qui sera disponible : Monsieur [...], architecte hes, Trois-Portes 25A, 2000 Neuchâtel ; [...], CSD Ingénieurs SA, Avenue Industrielle 12, 1227 Carouge »

**b)** Par ordonnance de preuve à futur du 22 avril 2022 (rendue dans le cadre de la cause provisionnelle référencée XP22.[...]), le Président a fait droit aux conclusions de l'intimée.

Pour éviter le risque d'altération de la situation de fait, objet du constat d'urgence requis, le Président a décidé que l'appelante ne serait informée de cette procédure qu'une fois tous les intervenants sur place et prêts à effectuer la visite des locaux. Les experts initialement nommés étant indisponibles pour exécuter le mandat, objet de l'ordonnance de preuve à futur précitée, c'est finalement M. \_\_\_\_\_, de la société [...], qui a été mis en œuvre en qualité d'expert, selon ordonnance du 10 mai 2022 du Président.

**c)** Le constat a eu lieu le 20 mai 2022. Le mandataire de l'appelante étant informé au dernier moment, il a envoyé son stagiaire. Un serrurier était sur place, mais l'intimée était en mesure d'ouvrir les locaux.

L'expert a ensuite procédé aux opérations de constat d'urgence, sans que les conseils des parties ne soient autorisés à accéder aux locaux.

**d)** Le 13 juin 2022, l'expert a rendu un rapport. Répondant aux questions posées par le Tribunal, il a constaté que les équipements suivants avaient accès à l'eau courante : à l'intérieur, il y avait un lavabo, une colonne lavante (machine à laver et séchoir), un WC déposé, un chauffe-eau de contenance de 15 litres, et, à l'extérieur, un robinet d'arrosage. L'évacuation des eaux usées était raccordée aux eaux claires. Le WC avait été déposé et n'était plus utilisé. La machine à laver le linge était raccordée et utilisée. Des produits de nettoyage comportant des signes de dangers de pollution et d'inflammabilité étaient stockés dans les locaux loués. Le compteur d'eau n'avait pas été manipulé mais ne fonctionnait pas. L'expert a notamment conclu ce qui suit :

#### **"5. Conclusion**

L'alimentation en eau potable du bâtiment est conforme, le non-fonctionnement du compteur d'eau est certainement dû à sa vétusté. Le compteur doit être remplacé au plus vite par la Commune D.\_\_\_\_\_.

L'évacuation des eaux usées du bâtiment n'est pas conforme. En l'état, aucune évacuation des appareils sanitaires et de la grille de sol de la pièce principale n'est légalement possible. Seule la grille extérieure devant l'entrée et les deux descentes des eaux pluviales de la toiture peuvent être raccordées à l'évacuation existante. Nous conseillons de créer au plus vite un réseau séparatif pour les eaux usées, comme demandé dans le règlement sur la collecte et l'évacuation des eaux usées et claires, et sur l'épuration des eaux usées de la Commune D.\_\_\_\_\_. Dans l'attente de la création de ce 2<sup>ème</sup> réseau, nous conseillons de mettre hors service les appareils sanitaires ainsi que la grille de sol intérieure.

Le stockage des produits doit être revu (...)."

**e)** Le 17 juin 2022, un exemplaire de ce rapport a été communiqué aux parties et un délai leur a été imparti pour se déterminer sur celui-ci de même que sur la note de l'expert.

**f)** Par courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2022, l'intimée a informé l'appelante qu'au vu du rapport de l'entreprise [...], une société viendrait effectuer la mise hors service des appareils sanitaires et le bouchage de la grille de sol du local et qu'il serait procédé au changement du compteur d'eau défectueux.

Le 5 juillet 2022, la société [...] a procédé au remplacement et au plombage du compteur d'eau.

Par courrier du 6 juillet 2022 adressé au conseil de l'intimée, l'appelante s'est opposée à la mise hors service des appareils sanitaires et au bouchage de la grille de sol.

**g)** Par courrier du 11 juillet 2022, l'intimée s'est déterminée sur le rapport de constat d'urgence en requérant qu'une question complémentaire soit soumise à l'expert.

Le même jour, l'appelante a adressé le courrier suivant au Président :

"Sous l'angle formel, ma cliente constate que M. M. \_\_\_\_\_ du bureau [...] ayant signé le rapport daté du 13 juin 2022 ne correspond pas à un « expert » nommé et désigné sous chiffre I de l'ordonnance de preuve à futur du 22 avril 2022.

Pour ce premier motif, la validité dudit rapport, établi par un bureau non expressément désigné par le Président du Tribunal des baux, est entièrement contestée.

Ma cliente relève également que l'ordonnance de preuve à futur du 22 avril 2022 ne mentionne pas le fait que les locaux pourraient être ouverts par les forces de l'ordre ou par un serrurier. On ne s'explique toujours pas comment la porte du local loué a pu être ouverte, en l'absence de ma mandante. En tout état de cause, et alors même qu'interdiction a été faite à mon collaborateur de pénétrer dans les locaux au moment de l'établissement de l'expertise, la validité du rapport est entièrement contestée.

Ma mandante se réserve le droit de requérir des explications ou de poser des questions complémentaires, dans l'hypothèse où les lacunes d'ordre formel exposés ci-dessus trouveraient des explications suffisamment fondées, respectivement sollicite qu'un nouveau délai lui soit fixé pour se déterminer sur le contenu de l'expertise. (...)."

Par avis du 13 juillet 2022, le Président a notamment refusé d'ordonner le complément d'expertise requis par l'intimée et a imparti à

l'appelante un nouveau délai pour se déterminer sur le contenu du rapport d'expertise, étant précisé que les griefs d'ordre formel seraient traités dans la procédure au fond, dans le cadre de l'administration et l'appréciation des preuves.

Le 8 septembre 2022, l'appelante s'est déterminée sur le rapport d'expertise, contestant les constatations de l'expert sur le stockage des produits et faisant valoir ce qui suit sur l'évacuation des eaux :

"(...)

Point 3

(...)

L'expert relève également que le bâtiment dispose d'une évacuation unique qui est raccordée aux eaux claires. Cette évacuation ne répondrait pas aux exigences du règlement communal. Or, il sied de constater que le bailleur savait, depuis le début du bail en 2012, voire avant, que le bâtiment disposait d'une arrivée d'eau et d'une évacuation unique dans les eaux claires. Le bailleur, qui était seul au courant de la façon dont les canalisations étaient raccordées a accepté la situation durant de nombreuses années, sans jamais réagir. Le propriétaire et bailleur ne saurait d'ailleurs valablement soutenir ne pas avoir connaissance de l'arrivée d'eau et de l'écoulement. Il n'appartient aucunement au locataire d'un bien immobilier de se soucier du raccordement des eaux usées au bon réseau.

Bien que l'expert précise qu'il y ait une évacuation unique, il semble y avoir une évacuation sous l'évier qui n'est pas précisée dans le rapport. Rien ne permet non plus d'établir où va cette canalisation ni à quel réseau elle est reliée.

(...)

Point 5

(...)

L'expert conseille la création d'un second réseau d'évacuation des eaux usées, ce que ma cliente a accepté dès qu'elle a eu connaissance du problème. Elle suggérait même de faire réaliser lesdits travaux à sa charge.

L'arrêt des appareils sanitaires, si tant est qu'ils fonctionnent, pénaliserait gravement ma mandante qui, en toute bonne foi et afin de régler le problème urgemment, est toujours disposée à faire réaliser les travaux nécessaires à sa charge.

Dans son rapport, l'expert précise également qu'il conseillait la mise hors-service des appareils sanitaires, ainsi que de la grille dans l'attente de la modification du réseau d'évacuation. Il ne faudrait pas oublier que le bailleur a expressément autorisé la pose de ces appareils, tout comme des travaux importants entrepris par ma cliente, en 2021.

Il n'y a en tous les cas toutefois aucune urgence selon l'expert qui estime que le degré d'urgence pour la modification de l'écoulement est le même que pour la pose d'un nouveau compteur.

Cela étant, le fait de devoir arrêter l'utilisation de l'eau à l'intérieur du local est un grave défaut de la chose louée et ne saurait être imputée au locataire. Il est dès lors dans l'intérêts de tous que ces travaux soient réalisés dans les meilleurs délais.

(...)."

**h)** Par décision du 16 septembre 2022, le Président, se référant à son courrier du 13 juillet 2022 de même qu'aux déterminations des parties, a constaté que la cause provisionnelle référencée XP22.[...] pouvait être rayée du rôle et a fixé les frais judiciaires relatifs au constat d'urgence. Ces derniers ont été arrêtés à 5'827 fr. 20 et prélevés sur l'avance fournie par l'intimée. La décision relative à leur répartition de même qu'à la fixation des dépens a été renvoyée à la présente cause au fond. Aucun recours n'a été introduit contre cette décision.

**16. a)** L'appelante a contesté les deux résiliations de bail qui lui avaient été notifiées par l'intimée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud (ci-après : l'autorité de conciliation) par requête du 12 novembre 2021. Cette autorité a tenu une audience le 29 mars 2022 et rendu une proposition de jugement le 8 avril 2022, à laquelle l'intimée s'est opposée le 29 avril 2022. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 3 mai 2022.

**b)** Le 3 juin 2022, l'intimée a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre l'appelante, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

"Principalement

- I. Dire que la résiliation avec effet immédiat du bail liant la Commune D. \_\_\_\_\_ à I. \_\_\_\_\_ du 14 octobre 2021 est valable.
- II. Refuser toute demande de prolongation de bail.

Subsidiairement

- I. Dire que la résiliation du bail liant la Commune D. \_\_\_\_\_ à I. \_\_\_\_\_ du 14 octobre 2021 est valable.

II. Refuser toute demande de prolongation de bail."

**c)** Par réponse du 6 octobre 2022 adressée au Tribunal des baux, l'appelante a pris les conclusions suivantes, sous suite de dépens :

- I. Rejeter intégralement la demande formée par la Commune D.\_\_\_\_\_, les congés signifiés par ladite commune le 13 octobre 2021 étant nuls, respectivement annulés et de nul effet.
- II. Subsidairement au chiffre I ci-dessus, accorder une première prolongation de bail de trois ans."

**d)** Par réplique du 20 octobre 2022, l'intimée a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

"Principalement

- I. Dire que la résiliation avec effet immédiat du bail liant la Commune D.\_\_\_\_\_ à I.\_\_\_\_\_ du 14 octobre est valable.
- II. Refuser toute demande de prolongation de bail.
- III. Condamner I.\_\_\_\_\_ à verser à la Commune D.\_\_\_\_\_ la somme de Fr. 5'827.20, avec intérêt à 5% l'an dès le jugement définitif et exécutoire.

Subsidairement

- I. Dire que la résiliation du bail liant la Commune D.\_\_\_\_\_ à I.\_\_\_\_\_ du 14 octobre 2021 est valable.
- II. Refuser toute demande de prolongation de bail. »

**e)** Le 25 novembre 2022, le Tribunal des baux a tenu une audience, au cours de laquelle les témoins U.\_\_\_\_\_, [...], A.P.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et K.\_\_\_\_\_ ont été entendus.

**f)** Le Tribunal a délibéré à huis clos le 16 décembre 2022.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la valeur litigieuse ne saurait être inférieure au loyer dû pendant la période de trois ans durant laquelle le bail ne pourra pas être résilié si le locataire obtient gain de cause. Le délai de protection commence à courir à compter de l'entrée en force d'une décision judiciaire au sujet d'un bail (art. 271a al. 1 let. e CO ; ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; TF 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.1).

**1.2** En l'espèce, au vu du temps déjà écoulé depuis l'échéance du bail et d'une durée de trois ans à compter de l'entrée en force prochaine du présent arrêt, on peut considérer que la période de protection est de quatre ans. Le montant du loyer étant de 350 fr. net par mois, la valeur litigieuse se monte à 16'800 fr. (350 fr. x 12 mois x 4 ans). En outre, l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie locataire qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est dès lors recevable.

L'intimée fait valoir que les conclusions de l'appel sont contradictoires (l'annulation du congé et la prolongation de bail). Ce moyen n'est pas fondé. A l'aune des conclusions que l'appelante avait prises en première instance (réponse du 6 octobre 2022), du dispositif du jugement attaqué et de l'art. 273 al. 5 CO, les conclusions formulées en deuxième instance doivent être interprétées de bonne foi (TF 5A\_779/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1) en ce sens que la conclusion concernant la prolongation du bail est subsidiaire à celle tendant à l'annulation du congé.

La réponse est également recevable (art. 312 CPC).

**2.** Lorsqu'elle entre en matière, l'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1), en vertu de l'art. 310 CPC, disposant que l'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits. 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, in Bohnet et *alii* [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 précité consid. 5.1).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les *nova* improprement dits (ou faux ou *pseudo-nova* ; *unechte Noven*), c'est-à-dire des faits antérieurs au jugement de première instance ou, plus précisément, des faits qui se sont produits jusqu'au moment où, dans la procédure principale, des allégations de faits étaient encore recevables (art. 229 al. 1 CPC ; ATF 143 III 272 consid. 2.2), ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard. S'agissant des vrais *nova* (*echte Noven*), soit les faits qui se sont produits après le jugement de première instance – ou plus précisément après les débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC ; ATF 143 III 272 consid. 2.2) –, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1). Il n'est toutefois pas admissible d'introduire en appel un vrai *novum* dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence nécessaire, aurait

déjà pu être présenté en première instance (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; TF 5A\_882/2017 du 1<sup>er</sup> février 2018 consid. 5.3, RSPC 2018 p. 218).

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** L'appelante expose un certain nombre d'allégués dans son appel. Une partie de ces allégués sont en fait des *nova*. L'appelante a encore déposé d'autres *nova* par requête du 27 octobre 2023. La recevabilité de ces *nova* est contestée.

Ces *nova* concernent l'issue de la procédure pénale ouverte contre l'administrateur de l'appelante (cf. ci-dessus, let C/ch. 10). L'appelante fait valoir que le 25 octobre 2023 le Ministère public a retiré l'annonce de l'appel qu'il avait interjetée contre le jugement rendu le 22 septembre 2023 par le Tribunal de police de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, le libérant notamment du chef de prévention d'infraction à la LEaux. Ces faits ne sont pas pertinents, dans la mesure où il ressort déjà de l'état de fait qu'il n'y avait pas eu de pollution dans le [...] (cf. ci-dessus, let. C/ch. 14).

D'autres *nova* ont trait à des recherches de locaux par l'appelante, qu'elle aurait effectuées depuis le jugement attaqué. S'il s'agit bien de vrai *nova*, au sens de l'art. 317 CPC, leur recevabilité est en revanche douteuse. En effet, on peut se demander si des recherches ultérieures peuvent être invoquées en tant que *nova* pour faire modifier la décision des premiers juges au sujet de la prolongation de bail. Cela est d'autant moins évident que l'appelante invoque des *nova* pour obtenir une seconde prolongation de bail.

Quoi qu'il en soit, la question de la recevabilité des *nova* figurant dans l'appel et la requête subséquente peut demeurer ouverte vu l'issue du présent litige (cf. ci-dessous, consid. 4.3 et 5).

L'appelante ne s'en prend pas pour le surplus à l'état de fait.

**3.1.2** Procédant librement à l'appréciation des preuves, la Cour de céans relève un point sur lequel l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges est discutable. Ils ont écarté le témoignage (et l'attestation) de l'ancien Vice-syndic A.P.\_\_\_\_\_, contradictoires selon eux, motif pris de son âge et de ses problèmes de mémoire (jgt, p. 36). Or, ce témoignage ne contient aucune contradiction et les éléments qu'il contient, de même que ceux qui figurent dans l'attestation dont il est l'auteur, sont en bonne partie confirmés par l'attestation de l'ancien Syndic X.\_\_\_\_\_ - sur le témoignage duquel les premiers juges ont au contraire déclaré se fonder - et par le témoignage de W.\_\_\_\_\_, installateur sanitaire, que les premiers juges ont totalement passé sous silence.

Du recoupement de ces deux témoignages (A.P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, cf. ci-dessus, let. C/ch. 12), on peut en tous les cas déduire que A.P.\_\_\_\_\_ s'est bien rendu sur place et que W.\_\_\_\_\_ a fait couler un liquide de marquage, soit depuis la grille sur le sol, soit depuis le lavabo, pendant que A.P.\_\_\_\_\_ essayait de voir si le liquide s'écoulait dans les eaux claires, et que ce dernier n'a rien constaté. A.P.\_\_\_\_\_ ne se souvenait pas s'il avait alors dit à l'administrateur de l'appelante qu'il pouvait installer des toilettes standard, mais cela semble ressortir du témoignage de W.\_\_\_\_\_. Celui-ci a affirmé que A.P.\_\_\_\_\_ avait autorisé l'installation des sanitaires que le témoin avait posé lors d'une intervention ultérieure, étant relevé que ce témoin a posé des toilettes standard.

A lire les témoignages de A.P.\_\_\_\_\_ et de W.\_\_\_\_\_, on pourrait être enclin à retenir que la Municipalité avait dans un premier temps autorisé des toilettes chimiques ou des toilettes avec sanibroyeur, et avait ensuite autorisé des toilettes standard, sans sanibroyeur. Dans le doute, il convient d'en rester à la version de l'ancien Syndic X.\_\_\_\_\_, selon lequel c'est à la suite du test effectué par A.P.\_\_\_\_\_ que la Municipalité, qui penchait d'abord pour des toilettes chimiques, a donné son accord à des toilettes normales avec un sanibroyeur. On retiendra

ainsi que le test en question a eu lieu avant l'autorisation du 18 mars 2021 de poser des toilettes avec sanibroyeur (cf. ci-dessus, let. C/ch. 5).

Dans tous les cas, la question qui précède n'a pas une grande importance, car il ressort tant de l'attestation de A.P. \_\_\_\_\_ que de celle de X. \_\_\_\_\_ que la Municipalité a été tenue au courant des travaux et les a vérifiés. Il s'ensuit que même s'il n'y a pas eu de décision explicite postérieure à celle du 18 mars 2021 autorisant la pose de toilettes sans sanibroyeur, la commune s'est satisfaite de la pose de telles toilettes. Cela ressort de manière évidente des attestations en question.

#### **4.**

##### **4.1**

**4.1.1** Chaque partie est en principe libre de résilier un contrat de bail de durée indéterminée, ce que celui-ci est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire du bail ; cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.1 ; ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail (ATF 136 III 190 consid. 3 ; TF 4A\_134/2023 du 6 mars 2024 consid. 3.1). La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par les art. 271 s. CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la

bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 138 III 59 cons. 2.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive ou lorsqu'il consacre une disproportion grossière (*ein krasses Missverhältnis*) entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le congé est également contraire à la bonne foi, lorsqu'il concrétise une attitude contradictoire qui lèse l'autre partie de manière choquante (Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2019, p. 961). A notamment été considéré comme contraire à la bonne foi le congé donné pour des motifs que le bailleur connaissait lors de la conclusion du bail ou qu'il a toléré pendant de nombreuses années (Lachat, op. cit., p. 962 et les références).

**4.1.2** Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il est nécessaire de déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur, soit dans l'avis de résiliation, soit ultérieurement au cours de la procédure devant le tribunal de première instance (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités). Pour apprécier si le congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 148 III 215 consid. 3.1.4 et les arrêts cités ; TF 4A\_568/2023 du 10 juillet 2024 consid. 4.2-4.3).

## **4.2**

**4.2.1** A titre préliminaire, c'est parfaitement à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur le motif du congé figurant dans la lettre de résiliation extraordinaire du 13 octobre 2021, à laquelle se réfère la lettre de résiliation ordinaire du même jour, à savoir l'installation des toilettes non chimiques et sans sanibroyeur, et non sur des éléments apparus après coup, comme la présence de la machine à laver ou la présence de produits de nettoyage éventuellement susceptibles de causer une pollution.

Il n'est en tous les cas pas contesté, et il ressort clairement des pièces, que la Municipalité a autorisé l'appelante à poser des toilettes classiques, avec un sanibroyeur, en précisant dans son autorisation que le local n'était pas relié au réseau d'eaux usées. Or, c'est le lieu d'expliquer ce qu'est un sanibroyeur. Les premiers juges, et l'intimée dans sa réponse, mentionnent le problème en passant, comme si cela n'avait guère d'importance, mais ce n'est pas le cas.

Un sanibroyeur n'a pas d'effet sur l'évacuation des eaux usées. C'est un dispositif, comme son nom l'indique, qui sert à broyer les matières qui passent par les toilettes. Cela permet d'installer des toilettes là où les écoulements n'ont pas les dimensions d'une colonne de chute, et d'éviter ainsi que ces écoulements se bouchent. Il est donc parfaitement clair - et il était parfaitement clair dès le départ - que la pose ou non d'un sanibroyeur ne pouvait avoir aucun effet sur l'écoulement des toilettes dans le réseau d'eaux claires, ce que l'ancien Syndic X.\_\_\_\_\_ a du reste indiqué dans son témoignage. Le seul effet éventuel de l'absence de cet appareil était le risque que les toilettes en question se retrouvent bouchées. En clair, la Municipalité d'alors a autorisé, le 18 mars 2021, la pose de toilettes dont le contenu irait dans les eaux claires. Cette décision précisait en effet qu'il n'existait pas de raccordement aux eaux usées.

Dans ces conditions, il est insoutenable de considérer que l'appelante aurait « sciemment posé une installation différente de celle qui lui avait été demandée », agissant de manière « contraire au droit », ce qui aurait « sérieusement entamé le lien de confiance entre les parties »,

comme l'ont retenu les premiers juges. La présence ou non d'un sanibroyeur n'avait absolument aucune importance. Il est de même sans pertinence de souligner, comme l'ont fait les premiers juges, que la Municipalité n'était en réalité pas très au clair sur le raccordement du local, mais que l'appelante l'ignorait et devait donc, comme il lui avait été communiqué que le local était relié aux eaux claires, impérativement installer un sanibroyeur. Encore une fois, la pose d'un sanibroyeur ne pouvait évidemment rien changer à l'évacuation des eaux.

On relèvera encore sur cette question que, dans sa réponse, l'intimée laisse entendre que la permission d'installer des toilettes avec un sanibroyeur relevait d'une erreur. C'est très loin d'être certain. Comme les locaux ne disposaient pas de toilettes, il est douteux qu'ils étaient pourvus de colonnes de chute. Il est tout à fait possible que cette exigence était en réalité destinée à éviter un risque que les conduites ne se bouchent, ce qui aurait pu conduire à des problèmes entre bailleur et locataire. Mais on ne reproche pas à l'appelante d'avoir bouché les conduites.

L'intimée reproche ainsi à l'appelante, et a motivé son congé sur ce fait, de n'avoir pas posé de sanibroyeur et de risquer de polluer les eaux, alors même qu'un sanibroyeur n'aurait strictement rien changé, et que toute personne raisonnable ne pouvait que le savoir. A cela s'ajoute, comme on l'a vu, que l'intimée, qui avait vérifié les travaux (cf. ci-dessus, consid. 3.1.2), savait parfaitement à quoi s'en tenir sur l'absence de ce sanibroyeur. En réalité, qu'elle le veuille ou non, elle a donné le congé parce que la locataire avait effectué des travaux qu'elle lui avait permis de faire. Qu'elle ait eu raison de donner cette autorisation est une autre question, à laquelle on peut aisément répondre par la négative. Mais elle n'avait pas à faire payer à la locataire ses propres errements.

Le fait que la Municipalité avait peut-être des doutes sur le raccordement du local est sans pertinence. Du reste, l'instruction n'établit pas ces doutes. Il ressort au contraire des procès-verbaux de l'époque qu'elle savait que le local n'était pas raccordé aux eaux usées, ce qu'elle a

d'ailleurs clairement indiqué à la locataire dans sa décision du 18 mars 2021.

En définitive, la commune a permis à la locataire d'installer des toilettes lors même que ces toilettes se déversaient dans les eaux claires. Ensuite, elle a résilié le bail précisément parce que la locataire avait installé des toilettes qui se déversaient dans les eaux claires.

Ce congé procède d'un comportement contradictoire crasse et il est, partant, déloyal.

**4.2.2** La résiliation était également disproportionnée. Il aurait suffi de demander dans un premier temps à la locataire de démonter ses toilettes jusqu'à ce que la commune effectue un raccordement avec les eaux usées - on remarquera au passage qu'elle n'allègue pas avoir pris la moindre mesure dans ce sens. Il ressort d'ailleurs du constat d'urgence que la locataire a procédé spontanément à ce démontage. La commune pouvait aussi agir par le biais du droit public, comme elle l'a fait concernant la machine à laver et l'écoulement du sol.

**4.2.3** Les premiers juges ont aussi reproché à l'appelante de n'avoir pas informé l'intimée sur le type de toilettes posé, ce qui lui avait été demandé dans la lettre du 18 mars 2021. Mais il ressort clairement des attestations de l'ancien syndic et de l'ancien vice-syndic qu'au contraire, la Municipalité a été parfaitement tenue au courant des travaux qu'a effectués l'appelante. Selon l'attestation de l'ancien syndic X. \_\_\_\_\_ - que les premiers juges n'ont pas remis en question -, la surveillance de la bien-facture des travaux avait été confiée au vice-syndic A.P. \_\_\_\_\_, qui avait informé la Municipalité que l'installation était en ordre, qu'il l'avait personnellement vérifiée et qu'elle avait été effectuée par une entreprise professionnelle, B. \_\_\_\_\_ Sàrl. Dans ces conditions, on ne voit guère comment peut-on reprocher à l'appelante de n'avoir pas tenu la Municipalité au courant des travaux exacts qu'elle avait effectués.

**4.3** En conclusion, la résiliation résulte d'un comportement grossièrement contradictoire de la bailleresse, et, elle est disproportionnée par rapport au but visé par la bailleresse.

La résiliation est clairement contraire à la bonne foi et doit être annulée.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la résiliation du bail est annulée, ce qui dispense la Cour de céans d'examiner tant la recevabilité des *nova* que la question de la prolongation du bail.

En première instance, les frais judiciaires de la cause au fond, arrêtés à 2'390 fr., ont été répartis par moitié (soit 1'195 fr. à la charge de chaque partie) et il ressort du dossier que la demanderesse a avancé 1'600 fr. et la défenderesse 790 francs. Il en résultait que la défenderesse devait rembourser 405 fr. à la demanderesse.

Vu l'issue de la cause en deuxième instance, les frais judiciaires et dépens de première instance seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires de première instance sont compensés avec l'avance de frais fournie par les parties à hauteur de 2'390 fr. (art. 111 al. 1 CPC). La demanderesse, à qui incombe la charge des frais, doit restituer à la défenderesse son avance de frais à hauteur de 790 fr. et lui verser les dépens première instance (art. 111 al. 2 CPC), arrêtés à 4'000 fr., compte tenu de la valeur litigieuse évaluée à 16'800 fr. (cf. consid. 1.2 ci-dessus), de l'importance de la cause, de ses difficultés et de l'ampleur du travail (art. 3 al. 2, 5 et 19 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 768 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront également mis à la charge de l'intimée, qui

succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance de frais effectuée par l'appelante. L'intimée, à qui incombe la charge des frais, lui restituera son avance de frais et lui versera la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 2, 7 et 19 al. 2 TDC).

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

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres II à V et VII de son dispositif comme il suit :
  - II. La résiliation de bail ordinaire signifiée par la demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_y à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ par formule officielle du 8 octobre 2021 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2022, relative au local commercial sis route [...], est annulée.
  - III. Supprimé.
  - IV. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'390 fr. (deux mille trois cent nonante francs), sont mis à la charge de la demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_.
  - V. La demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_ doit payer à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ la somme de 790 fr. (sept cent nonante francs), à titre de remboursement de l'avance que celle-ci a fournie.
  - VII. La demanderesse Commune D.\_\_\_\_\_ doit payer à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs), à titre de dépens de première instance.

Le jugement est maintenu pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 768 fr. (sept cent soixante-huit francs), sont mis à la charge de l'intimée Commune D.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'intimée Commune D.\_\_\_\_\_ doit payer à l'appelante I.\_\_\_\_\_ la somme de 3'268 fr. (trois mille deux cent soixante-huit francs), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

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

- Mes Guy Longchamp et Jeremy Chassot, avocats (pour I. \_\_\_\_\_)
- Me Antonella Cereghetti, avocate (pour Commune D. \_\_\_\_\_)

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 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 :