

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 octobre 2017

Composition : Mme MERKLI, juge déléguée
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 259a et 260 al. 1 CO ; 2 al. 2 et 695 CC ; 74 CRF ; 29 al. 2 Cst. ; 107 al. 1, 125 let. c, 261 al. 1 et 264 al. 1 CPC

Statuant sur les appels interjetés par **W.**_____, à [...], intimée, et par **V.**_____, et **F.**_____, tous deux à [...], requérants, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 6 juin 2017 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 6 juin 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 27 juillet 2017, le Président du Tribunal des baux a interdit à l'intimée W._____, respectivement à ses ayant droits, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), d'entreprendre tous travaux de transformation ou de modification des locaux loués aux requérants V._____, et F._____ au premier étage de l'immeuble sis [...], soit en particulier d'intervenir dans les locaux loués, de même que sur les balcons et fenêtres desdits locaux (a) et de restreindre ou supprimer l'usage des places de stationnement louées aux requérants aux abords de l'immeuble susmentionné (b) (I), a dit que les requérants V._____ et F._____ étaient dispensés de fournir des sûretés au sens de l'art. 264 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (II), a imparti un délai au 10 juillet 2017 à V._____ et F._____ pour saisir le Tribunal des baux d'une action au fond tendant à valider la mesure ordonnée sous chiffre I ci-dessus, sous peine de caducité de celle-ci (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'400 fr., à la charge de W._____ et a dit que les frais judiciaires seraient prélevés sur les avances fournies par V._____ et F._____ (IV), a dit que l'intimée devait payer à V._____ et F._____, solidairement entre eux, 6'177 fr. 50 (1'400 fr. + 4'777 fr. 50), à titre de remboursement des avances que ceux-ci avaient fournies et de dépens (V et VI), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII) et a dit que la présente ordonnance était immédiatement exécutoire, nonobstant appel (VIII).

En droit, le premier juge, en application de l'art. 261 CPC, a retenu que les requérants entendaient obtenir une mesure conservatoire, si bien qu'il leur appartenait de rendre vraisemblables les faits qui fondaient leur prétention, le risque d'atteinte à cette dernière ainsi que le préjudice difficilement réparable auquel ils étaient exposés. Il a rappelé la teneur de l'art. 260 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), en vertu duquel le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose

que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Pour pouvoir effectuer des travaux sur la chose louée conformément à l'art. 260 CO, le bailleur doit établir l'existence de trois conditions, à savoir qu'il s'agit de travaux de rénovation ou de modification effectués pendant le bail, que ces travaux peuvent être raisonnablement imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

S'agissant du bail de F._____, le premier juge a retenu qu'il avait été résilié pour son échéance le 29 février 2020, résiliation confirmée par l'autorité de conciliation selon une proposition de jugement entrée en force. Ce congé étant incontestablement intervenu avant la date déterminante du début des travaux, l'art. 260 CO s'opposait à toute transformation de l'objet dudit bail, et cela jusqu'à son échéance. Dans ces conditions, point n'était besoin d'examiner les conditions liées au caractère raisonnablement imposable des travaux.

Quant aux locaux loués par V._____, le magistrat a constaté que leur bail avait certes été résilié, mais qu'il avait ensuite été prolongé au 31 mars 2020 par transaction judiciaire. Or, dans le cadre d'une prolongation de bail, la doctrine majoritaire s'accorde sur le fait qu'il n'existe pas d'interdiction de principe faite au bailleur d'exécuter des travaux de transformation ou de rénovation. En revanche, seules des circonstances exceptionnelles en faveur du bailleur sont susceptibles de rendre raisonnablement imposables des travaux lorsque la prolongation est accordée en connaissance de ceux-ci, la durée de cette prolongation jouant également un rôle.

Le premier juge a constaté que le projet objet du permis de construire délivré consiste dans la construction d'une annexe à l'immeuble litigieux. Ce projet prévoit ainsi d'y accoler sur trois niveaux (rez inférieur, rez supérieur et premier étage) un nouveau bâtiment, de telle sorte que les deux constructions ne formeront plus qu'un seul complexe, aménagé à l'usage d'un centre [...]. Pour le magistrat, ces travaux doivent être qualifiés de travaux de transformation en tant qu'ils entraînent une

modification partielle de la structure des locaux loués par V._____ et F._____ : les balcons donnant sur la façade sud-ouest des locaux seront amputés chacun d'une surface de 2,49 m² avec l'érection de certains murs de la nouvelle annexe ; par ailleurs, le projet objet du permis de construire délivré prévoit la suppression de deux fenêtres dans l'une des pièces du local loué par le requérant F._____, que ce dernier utilise comme salle d'attente.

En revanche, le premier juge a considéré que les travaux envisagés n'entraîneront vraisemblablement en soi aucune modification des places de parc extérieures louées aux requérants, seule la place portant le n° 11 étant en définitive supprimée selon les plans soumis à l'enquête publique ; il est cependant prévu que leur accès soit totalement supprimé le temps des travaux, pour permettre la circulation des véhicules de chantier.

B. **a)** Par acte du 7 août 2017, W._____ a interjeté appel contre l'ordonnance susmentionnée, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement notamment à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles du 21 mars 2017 de V._____ et F._____ soit rejetée dans son intégralité, à ce que les frais de première instance, par 1'400 fr., soient mis à la charge de V._____ et F._____, solidairement entre eux et à ce que V._____ et F._____ soient condamnés à lui verser une somme de 8'400 fr. à titre de dépens de première instance. Subsidiairement, W._____ a notamment conclu à ce que l'ordonnance querellée soit réformée en ce sens que V._____ et F._____ soient condamnés à fournir des sûretés d'au moins 1'316'187 fr. 95, à ce que les frais judiciaires de première instance soient mis à la charge de V._____ et F._____, solidairement entre eux, à hauteur de 1'225 fr. et à hauteur de 175 fr. à la charge de W._____ et à ce que V._____ et F._____ soient condamnés à verser à W._____ 7'350 fr. au minimum à titre de dépens réduits. Plus subsidiairement, W._____ a pris les mêmes conclusions que ci-dessus au sujet de la répartition des frais judiciaires et l'allocation de dépens réduits pour le cas où V._____

et F._____ ne seraient pas astreints à verser des sûretés. Encore plus subsidiairement, W._____ a conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Elle a produit un onglet de 10 pièces sous bordereau.

b) Par acte du même jour, V._____ et F._____ ont interjeté appel contre l'ordonnance querellée, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens qu'il soit fait interdiction à W._____, respectivement à ses ayants droits, de procéder à la réalisation de travaux de construction et de rénovation prévus par le permis de construire n° [...] délivré par la Commune de [...] le 10 janvier 2017, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP, l'ordonnance étant confirmée pour le surplus. A titre subsidiaire, ils ont notamment conclu à ce que l'ordonnance soit réformée en ce sens qu'il y soit ajouté qu'interdiction est faite à W._____ d'entreprendre tous travaux de transformation ou de modification dans l'immeuble sis [...], ou à proximité immédiate de celui-ci qui auraient pour conséquence de porter atteinte à la jouissance des locaux et des places de stationnement loués par V._____ et F._____, soit les travaux de fouille et de construction du bâtiment annexe, ainsi que tous les travaux de démolition et de reconstruction des murs et des dalles dans le bâtiment existant, y compris la façade sud-ouest, l'ordonnance étant confirmée pour le surplus. Plus subsidiairement, V._____ et F._____ ont conclu à l'annulation de l'ordonnance et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Ils ont produit un onglet de 6 pièces sous bordereau.

c) Par requête de « mesures (super)provisionnelles en exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC) » du 25 août 2017, V._____ et F._____ ont conclu, à titre superprovisionnel, puis provisionnel pour la durée de la procédure d'appel, à ce que soit ordonné l'arrêt immédiat de tous travaux de construction et de rénovation engagés sur l'immeuble sis

[...], et à proximité immédiate de celui-ci par W._____ jusqu'à droit connu sur l'appel interjeté par V._____ et F._____ le 7 août 2017, à ce que, en cas de non-respect de ladite injonction, W._____ soit condamnée au paiement d'une amende de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution dès le prononcé de la décision à intervenir, et à ce que les requérants soient dispensés de fournir des sûretés. Ils ont produit un lot de photographies en annexe.

Par déterminations spontanées du 28 août 2017, W._____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet. Elle a produit un lot de photographies, une convention portant sur les règles d'engagement et de stationnement sur le chantier ainsi qu'un plan de chantier en annexe.

Par décision du 29 août 2017, la Juge déléguée de céans a rejeté la requête de mesures (super)provisionnelles (I) et a dit que les frais judiciaires et les dépens suivaient le sort de l'appel (II).

C. La Juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. **a)** Le 17 janvier 1985, D._____, en qualité de bailleur, et le requérant F._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local de 105 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis [...] (ci-après : l'immeuble litigieux), à l'usage d'un cabinet médical comprenant une salle d'attente, deux bureaux, une salle de radiographies, un laboratoire, une chambre noire, un WC et un hall.

F._____ exerce son activité de médecin [...] dans ces locaux.

b) Le 1^{er} août 1987, D._____, en qualité de bailleur, et F._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer

portant sur une place de parc extérieure n° 9, aujourd'hui n° 3 dans la cour située au sud de l'immeuble litigieux.

Le loyer mensuel net a été fixé en dernier lieu à 80 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2005.

c) Le 2 février 1990, D._____, en qualité de bailleur, et F._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc extérieure n° 8, aujourd'hui n° 4, dans la cour située au sud de l'immeuble litigieux.

Le loyer mensuel net a été fixé en dernier lieu à 80 fr. par mois dès le 15 janvier 2005.

Par la suite, F._____ s'est vu céder l'usage de la place de parc n° 2 en remplacement de la place n° 4 (anciennement n° 8). Le loyer mensuel a été arrêté à « 80 fr. de mois en mois jusqu'à la fin des travaux durant lesquels une solution de remplacement sera demandée ».

2. a) Le 26 novembre 2000, la PPE [...] en qualité de bailleuse, et V._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial de quatre pièces et hall, d'une surface approximative de 90 m², dans l'immeuble litigieux, à l'usage d'un cabinet médical.

La requérante exerce son activité de médecin [...] dans ces locaux.

b) Le 26 novembre 2000, la PPE [...], en qualité de bailleuse, et V._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur une place de parc extérieure n° 5, aujourd'hui n° 9, dans la cour située au sud de l'immeuble litigieux. Le loyer mensuel net a été fixé à 50 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2001.

3. Le 17 février 2014, W._____ (sous la raison sociale [...] jusqu'au [...] 2016), a acquis la propriété de certains lots de PPE constitués

dans l'immeuble litigieux (parcelle de base [...] de la Commune de [...]); lots [...] et [...]), dont font partie les objets loués par V._____ et F._____.

Le 8 mai 2014, la Commune de [...] a délivré au propriétaire « PPE : [...]» un permis de construire pour les travaux suivants : « agrandissement et transformations intérieures et extérieures du bâtiment, parking souterrain avec 11 places de parc véhicules, 18 places de parc vélos, 2 motos, réaménagement des places de parc extérieures (9 ajoutées, 11 supprimées), aménagements extérieurs et emplacement conteneurs ».

4. a) W._____ a résilié le bail des locaux loués par F._____ avec effet au 29 février 2020, en vue d'exécuter les travaux précités.

Le 16 septembre 2014, F._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation), qui a rendu une proposition de jugement le 14 octobre 2015, laquelle prononçait la validité du congé notifié pour le 29 février 2020.

Cette proposition de jugement est entrée en force.

b) Le 27 février 2017, W._____ a signifié à F._____ la résiliation du bail concernant la place de parc extérieure n° 2, avec effet au 31 mars 2017.

Le 21 mars 2017, le requérant a contesté cette résiliation devant la commission de conciliation.

5. a) Le 5 septembre 2014, W._____ a signifié à V._____ la résiliation du bail relatif au local commercial qu'elle loue, avec effet au 31 mars 2016. Ce congé, donné en vue d'exécuter les travaux susmentionnés, a été contesté devant la commission de conciliation, puis devant le Tribunal des baux.

Lors d'une audience tenue le 20 mai 2015 par ce dernier, les parties ont notamment transigé en ce sens que le congé signifié pour le 31 mars 2016 est valable et qu'une unique prolongation de bail est accordée à V._____ au 31 mars 2020. Les parties ont également convenu que le bail relatif à la place de parc extérieure n° 5 prendrait irrémédiablement fin, sans aucune prolongation possible, le 31 mars 2020 au plus tard. Elles ont également prévu que W._____ verserait à V._____ une indemnité de départ de 40'000 fr. en cas de départ avant le 31 mars 2016, de 35'000 fr. en cas de départ avant le 31 mars 2017, de 30'000 fr. en cas de départ avant le 31 mars 2018, de 25'000 fr. en cas de départ avant le 31 mars 2019 et de 20'000 fr. en cas de départ avant le 31 mars 2020 au plus tard. Elles ont fixé et bloqué le loyer à 1'493 francs.

b) Dans le cadre des procédures de contestation des résiliations de bail susmentionnées, W._____ a offert aux requérants de leur louer d'autres locaux, ce que ces derniers ont refusé.

6. Le 10 janvier 2017, le Service de l'urbanisme de [...] a délivré un nouveau permis de construire au propriétaire suivant : « PPE : parcelles [...] ». Les travaux autorisés consistent en des transformations intérieures et extérieures sur l'immeuble litigieux, en vue de l'extension du centre [...] de la Clinique de [...]. Le projet prévoit d'accoler à l'immeuble existant un nouveau bâtiment sur trois niveaux (rez inférieur, rez supérieur et premier étage), de telle sorte que les deux constructions ne forment plus qu'un seul complexe. A cette fin, le plus grand des trois balcons dont chacun des requérants dispose devrait être amputé d'une surface de 2,49 m². Le projet prévoit également que les deux fenêtres de l'une des pièces du local loué par le requérant F._____, que ce dernier utilise comme salle d'attente, soient murées. Selon un planning général produit au dossier de la cause, la durée totale prévue de ces travaux est de 8 mois.

Dans ses déterminations adressées le 27 avril 2017 au Président du Tribunal des baux (ci-après : le Président), W._____ allègue qu'elle aurait proposé au requérant F._____ de renoncer à condamner

l'une des fenêtres de sa salle d'attente jusqu'au terme de son bail, en lui mettant à disposition une pièce supplémentaire dans la nouvelle annexe, laquelle serait attenante à sa salle d'attente actuelle et disposerait d'une fenêtre. Le requérant a contesté cette allégation lors de l'audience du 19 mai 2017. W._____ a de son côté produit un plan figurant cette option, qui n'est toutefois pas daté et ne comporte aucun cartouche.

W._____ a offert de mettre à disposition de V._____ et de F._____ des places de parc de remplacement dans le parking souterrain de l'immeuble sis à [...] tout en alléguant que ces places de substitution ne permettraient pas aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux cabinets médicaux en conformité de la réglementation cantonale.

7. Par courrier du 2 mars 2017, V._____ et F._____ ont demandé à W._____ qu'elle leur confirme qu'aucuns travaux touchant les surfaces qu'ils louent ne seraient entrepris avant le 29 février 2020, respectivement le 31 mars 2020 et que les places de parc pourraient être utilisées sans entrave.

Le 9 mars 2017, W._____ a répondu qu'elle entendait réaliser les travaux d'agrandissement de l'immeuble cette année, conformément au permis de construire récemment délivré. Elle a confirmé que V._____ et F._____ pourraient continuer à exploiter leurs cabinets médicaux et leurs places de parc.

8. Les requérants ont saisi le Président d'une requête de mesures provisionnelles le 21 mars 2017, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit fait interdiction à W._____ de procéder à la réalisation des travaux de construction et de rénovation prévus par le permis de construire n° [...] délivré par la Commune de [...] le 10 janvier 2017, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP. Subsidiairement ils ont conclu à ce qu'il soit fait interdiction à W._____ de procéder à des travaux sur et à proximité immédiate des objets qu'ils louent, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP. Ils ont

également conclu à ce qu'un délai de trois mois leur soit imparti pour ouvrir action au fond et à ce qu'ils soient dispensés de fournir des sûretés.

9. Par courrier du 23 mars 2017 de la Régie [...], les occupants de l'immeuble litigieux ont été informés que les travaux allaient débiter le 3 avril 2017 pour une durée d'environ huit mois, dont un mois de gros œuvre, période durant laquelle un parcage provisoire serait organisé ; un planning des travaux accompagnait cet envoi.

Le 24 mars 2017, F._____ et V._____ ont adressé une requête de mesures superprovisionnelles au Président, en concluant à ce que les conclusions prises le 21 mars soient allouées à titre superprovisionnel.

10. Par ordonnance du 27 mars 2017, le Président a interdit à W._____, respectivement à ses ayant droits, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CPC, d'entreprendre tous travaux de transformation ou de modification des locaux loués à V._____ et F._____, au premier étage de l'immeuble sis [...], soit en particulier d'intervenir dans les locaux loués, de même que sur les balcons et fenêtres desdits locaux (a) et de restreindre ou supprimer l'usage des places de stationnement louées aux requérants aux abords de l'immeuble susmentionné (b).

11. Par déterminations du 27 avril 2017, W._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'ordonnance du 27 mars 2017 soit révoquée (I), à ce que toutes les conclusions requises à titre de mesures provisionnelles (soit les n° I et II) par les requérants V._____ et F._____ dans leur requête de mesures provisionnelles du 21 mars 2017 soient rejetées (II) à ce qu'il soit constaté que les conclusions III et IV de la requête du 21 mars 2017 sont sans objet (III). Subsidiairement, W._____ a conclu à ce que F._____ et V._____ soient condamnés à verser des sûretés d'au moins 1'316'187 fr. 95.

12. Deux audiences se sont tenues devant le Président, le 8 mai 2017, respectivement le 19 mai 2017.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in : JdT 2010 III 126). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel est de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]).

L'appel, portant sur une décision de mesures provisionnelles de première instance, ayant été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., correspondant à la réduction capitalisée des loyers, à laquelle les parties pourraient prétendre jusqu'au terme de leurs baux, est recevable.

1.2 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux

de première instance. Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, n. 40 p. 150 et les réf. citées).

Pour les *pseudo nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1). En effet, la procédure d'appel n'a pas pour but de compléter le procès de première instance, mais de vérifier et corriger son résultat, ce qui a pour conséquence que l'invocation de faits et moyens de preuve nouveaux doit rester exceptionnelle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2).

Aussi bien les pièces produites par W._____ (ci-après : l'appelante bailleresse ou l'intimée bailleresse) que par F._____ et V._____ (ci-après : les appelants locataires ou les intimés locataires) qui ne figuraient pas déjà au dossier sont postérieures à l'audience de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. Leur pertinence sera discutée dans la mesure utile des considérations qui suivent.

1.3. Par mesure de simplification, il convient de joindre les causes relatives aux appels respectifs des parties (art. 125 let. c CPC).

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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

3.

3.1 L'appelante bailleresse se réfère d'abord à la situation de l'intimée locataire V._____. Elle invoque dans ce contexte la violation de son droit d'être entendue, en lien avec un défaut de motivation, la constatation inexacte des faits et la violation de l'art. 260 CO. Elle fait valoir en particulier que, quand bien même le premier juge disposait d'une certaine liberté d'appréciation dans le cadre de la détermination du caractère raisonnablement imposable des travaux, il aurait fondé son analyse sur des faits inexacts, voire aurait écarté des faits essentiels qui auraient dû le conduire à une analyse diamétralement opposée à celle de la décision attaquée. L'appelante bailleresse reproche au premier juge d'avoir retenu que les travaux envisagés généreraient des nuisances conséquentes pour la locataire intimée V._____ tout en retenant aussi que la perte d'une surface de 2.49 m² du plus grand de l'un de ses trois balcons constituait un inconvénient négligeable.

Selon l'appelante bailleresse, il convenait d'examiner uniquement l'importance du trouble que la perte minime de l'un des balcons engendrait et non pas l'importance du trouble apporté par les travaux dans leur ensemble puisque ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une interdiction par le juge. Pour l'appelante bailleresse, le premier juge aurait dû tenir compte du fait que la durée du « sciage » des balcons est limitée et n'aurait pas dû prendre en compte le critère de l'utilité des travaux pour le locataire. Elle fait également valoir que, compte tenu de la courte durée du bail restante et de son offre spontanée de réduire le montant des loyers, les travaux pourraient d'autant plus être imposés à l'intimée locataire V._____. Elle se prévaut encore des engagements qu'elle aurait

pris à l'égard de la Clinique de [...] ainsi qu'à l'égard de plusieurs médecins [...] et de la perte des rendements locatifs découlant du retard dans la construction de l'annexe.

3.2

3.2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 142 I 135 consid. 2.1 ; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). Pour satisfaire à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. Elle ne doit pas se prononcer sur tous les moyens des parties, mais peut au contraire se limiter aux questions décisives (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_34/2017 du 4 mai 2017 consid. 3.2 ; 5A 741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.3.1 et les réf. citées).

3.2.2 Aux termes de l'art. 260 al. 1 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié. Le caractère raisonnablement imposable des travaux s'apprécie objectivement en fonction de toutes les circonstances, en effectuant une pesée des intérêts en présence. Il s'agit de mettre en balance les intérêts du bailleur au maintien et à l'amélioration de la substance de la chose louée par rapport à l'intérêt du locataire d'en jouir sans entrave, tout en veillant au respect de l'équivalence des prestations dans la relation d'échange. Parmi les circonstances qui doivent être prises en considération dans la pesée des intérêts contradictoires, on peut citer le genre, le but et la durée du contrat de bail, l'ampleur des travaux et leurs effets sur les locataires, l'urgence de l'assainissement et son utilité pour les locataires, les répercussions prévisibles sur l'équivalence des prestations dans la relation contractuelle ainsi que l'époque d'exécution

des travaux (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme - Commentaire pratique, 2^e éd., 2017, n. 15 s. ad art. 260 CO ; Carron, Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17^e séminaire sur le droit du bail, 2012, n. 186 p. 98 et les réf. citées ; Message du Conseil fédéral, FF 1985 I 1369 ss, spéc. 1420).

Comme la loi ne précise pas quels sont les éléments à prendre en compte, le juge est libre de retenir toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable, toutes les circonstances évoquées par la doctrine ne devant pas nécessairement être discutées une à une. L'importance du trouble apporté à la jouissance des locaux est cependant l'élément décisif pour déterminer le caractère « raisonnablement imposable » des travaux (Aubert, op.cit., n. 15 ad art. 260 CO ; TF 4C.382/2002 du 4 mars 2003, publié in DB 2004 N 9).

Dans le cadre d'une prolongation judiciaire de bail, la doctrine majoritaire s'accorde sur le fait qu'il n'existe pas d'interdiction de principe faite au bailleur d'exécuter des travaux de transformation ou de rénovation. Il faut toutefois que la condition du caractère raisonnablement imposable soit remplie : l'existence d'une prolongation accordée en connaissance de cause des travaux projetés ou l'accord d'une brève prolongation sont des circonstances influençant la pondération à laquelle le juge doit procéder ; seules des circonstances exceptionnelles en faveur du bailleur - par exemple des travaux urgents à entreprendre simultanément dans la totalité d'un immeuble locatif - rendront raisonnablement imposables des travaux pendant la prolongation du bail (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 295 et les réf. citées ; Carron, op. cit., p. 97). Selon Corboz, un bail prolongé est un bail qui a été résilié, dès lors que le bailleur n'a pas à donner congé une seconde fois, qui ne saurait être assimilé à un bail à durée déterminée (Corboz, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 17^e Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 12). Or, l'art. 260 al. 2 CO ne se fonde pas sur la proximité du départ, mais bien sur le fait que le bail a été résilié (Aubert, op.cit., n. 36 ad art. 260 CO).

C'est au bailleur qu'il incombe de démontrer le caractère raisonnablement imposable des travaux en cas de contestation du locataire. Le bailleur doit également fournir toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (Aubert, op. cit., n. 49 ad art. 260 CO).

3.3 Le premier juge a constaté que les travaux envisagés par l'appelante bailleresse entraîneraient une modification partielle de la structure des locaux loués par les intimés locataires, en tant que chacun d'eux verrait l'un de ses balcons amputé d'une surface de 2,49 m². Le magistrat a estimé que cette perte constituait un inconvénient négligeable. Il a considéré que ces travaux généreraient des nuisances conséquentes pour l'intimée locataire V._____ et ne lui apporteraient aucune plus-value dont elle serait susceptible de bénéficier. Au vu de la prolongation de son bail, elle pouvait de bonne foi s'attendre à ce qu'aucuns travaux de transformation ne soient entrepris avant son départ. Cela étant, il a estimé que l'appelante bailleresse ne disposait d'aucune circonstance exceptionnelle lui permettant d'imposer à l'intimée locataire V._____, au cours de la prolongation de bail qui lui a été accordée en toute connaissance de cause, les travaux de modification qu'elle projette de faire exécuter sur le local loué. Pour le premier juge, les travaux de modification ne présentent aucune urgence objective et l'on peut raisonnablement exiger de l'appelante bailleresse qu'elle reporte l'exécution de son projet.

3.4

3.4.1 En l'espèce, c'est bien l'impact sur les locaux loués du projet, consistant dans la construction d'une annexe à l'immeuble litigieux en y accolant sur trois niveaux un nouveau bâtiment, qui est déterminant, dès lors que ce projet implique la transformation partielle de la structure des locaux loués par l'intimée locataire V._____, à savoir l'amputation d'une surface de 2,49 m² du plus grand balcon des locaux donnant sur la façade sud-ouest. L'importance du trouble découle du fait que le projet ne se limite pas à l'amputation partielle de la surface de l'un des balcons des locaux à usage de cabinet médical de l'intimée, amputation en soi

négligeable au regard de cet usage. En revanche, cette amputation doit être effectuée en vue d'ériger certains murs de la nouvelle annexe, censée constituer en définitive un seul complexe avec le bâtiment existant ; c'est l'impact de ces travaux de construction sur les locaux loués qui constitue le trouble en question, comme le laisse du reste entendre l'appelante bailleresse elle-même lorsqu'elle déclare qu'elle ne serait pas en mesure d'achever les travaux faisant l'objet du permis de construire en force – soit le projet d'extension – puisque ceux-ci impliquent l'amputation d'une partie des balcons des intimés ainsi que le murage des fenêtres de la salle d'attente de l'intimé locataire F. _____. De plus, ces travaux entraîneront des nuisances sonores, qui seront subies tant par l'intimée locataire V. _____ que par ses patients.

3.4.2 Par ailleurs, c'est à juste titre que le premier juge a relevé, dans le cadre de la pesée des intérêts à effectuer pour apprécier le caractère raisonnable des travaux envisagés par l'appelante bailleresse, qu'ils ne revêtaient aucune forme d'urgence si ce n'est celle que l'appelante bailleresse a elle-même créée en prenant le risque de solliciter un permis de construire pour des travaux de transformation de l'objet du bail avant l'échéance de la prolongation convenue.

Partant, ni le préjudice financier concernant les rendements locatifs de l'annexe, ni l'engagement de l'appelante bailleresse face à des tiers, soit la Clinique de [...] ou plusieurs médecins [...], ne sont déterminants dans le cadre de la pesée des intérêts en cause.

De plus, dans la pesée des intérêts contradictoires pour apprécier le caractère raisonnablement imposable des travaux figure l'utilité pour le locataire (cf. *supra* consid. 3.2.2). C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que ces travaux n'apporteront aucune plus-value dont l'intimée locataire V. _____ serait susceptible de bénéficier.

Au demeurant, même si la modification n'apporte pas nécessairement une amélioration de la chose louée, elle doit rester mineure ou ne toucher qu'indirectement la chose louée, ce qui n'a pas été

rendu vraisemblable à ce stade provisionnel, la durée alléguée de cinq jours pour le « sciage » des balcons n'étant pas déterminante au regard notamment de la finalité de ce « sciage », à savoir la construction de murs en relation avec la nouvelle annexe projetée et les effets de cette construction sur l'intimée locataire V._____.

3.4.3 Enfin, s'agissant des prétendus éléments pertinents que le premier juge n'aurait pas pris en considération, il sied de rappeler que le juge est libre de retenir toute circonstance qui lui paraît utile, pour autant que son opinion soit défendable, toutes les circonstances évoquées par la doctrine ne devant pas nécessairement être discutées une à une (cf. *supra consid.* 3.2.2) ; il en est ainsi de la durée du bail ou de la proposition spontanée de réduction de loyer évoqués par l'appelante bailleuse.

Au surplus, la prolongation de bail de l'intimée locataire V._____ a été accordée en connaissance de cause des travaux projetés et l'existence de circonstances exceptionnelles en faveur de la bailleuse, notamment l'urgence des travaux à entreprendre a été, à juste titre, niée par le premier juge s'agissant, à ce stade provisionnel, à tout le moins des locaux loués.

Quant à la proposition de réduction de loyer, cet élément n'apparaît pas comme étant pertinent pour l'intimée locataire V._____, au vu du blocage du loyer (notamment à la hausse) dont elle bénéficie dès le 1^{er} avril 2016 selon la convention judiciaire de prolongation du bail la liant à l'appelante bailleuse.

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que le premier juge n'a ni violé le droit d'être entendu de l'appelante bailleuse ni violé l'art. 260 CO.

4.

4.1 L'appelante bailleuse se réfère ensuite à la situation de l'intimé locataire F._____. Dans ce contexte, elle reproche au premier

juge la violation de son droit d'être entendue, dès lors qu'il n'aurait pas examiné le caractère raisonnablement imposable des travaux projetés sur les locaux loués par l'intimé locataire F._____. Elle fait également valoir que le premier juge aurait violé l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), qui consacre l'abus de droit, puisqu'il aurait procédé à une pondération incorrecte des éléments de fait du cas d'espèce.

4.2 Comme mentionné ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2), l'art. 260 al. 1 CO prévoit que le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et si le bail n'a pas été résilié. Le législateur n'a pas voulu qu'un locataire subisse les désagréments de travaux dans son logement, alors que le bail est résilié et qu'il ne bénéficiera pas, ensuite, de l'avantage d'avoir des locaux rénovés. La doctrine propose de considérer comme moment déterminant celui du début des travaux (Higi, Commentaire zurichois. n. 50 s. ad art. 260 CO ; Schweizerisches Mietrecht, SVIT-Kommentar, 2^e éd., n. 34 ad art. 260-260a CO ; TF 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.2).

4.3 Le premier juge a retenu que le bail relatif aux locaux de l'intimé locataire F._____ avait été résilié pour son échéance du 29 février 2020, résiliation confirmée par la commission de conciliation selon une proposition de jugement entrée en force. Ce congé étant incontestablement intervenu avant la date déterminante du début des travaux, toute transformation de l'objet de ce bail était prohibée jusqu'à l'échéance de celui-ci, de sorte que, selon le premier juge, il n'y avait pas lieu d'examiner les conditions liées au caractère raisonnablement imposable des travaux.

4.4 En l'espèce, ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique dans ce contexte, dès lors que le premier juge a correctement analysé les conditions de l'art. 260 al 1 CO, qui prohibe l'exécution de travaux par le bailleur une fois le bail résilié.

Pour le surplus, le premier juge a bien examiné si le comportement des intimés était constitutif d'un abus de droit (cf. *infra* consid. 5.3), de sorte que l'on ne voit pas en quoi il aurait violé le droit d'être entendu de l'appelante bailleresse.

5.

5.1 L'appelante bailleresse invoque par ailleurs la violation de son droit d'être entendue, faisant une nouvelle fois valoir que le jugement de première instance serait insuffisamment motivé. Elle prétend que le premier juge aurait constaté les faits de manière inexacte, ce qui l'aurait conduit à procéder à une application incorrecte de la loi. Elle se prévaut de la violation de l'art. 2 al. 2 CC en alléguant que les prétentions des intimés locataires, fondées sur l'art. 260 CO, ne mériteraient pas d'être protégées, dès lors que leurs démarches relèveraient de l'abus de droit.

Selon l'appelante, le premier juge aurait dû prendre en considération que seule une fenêtre de la salle d'attente de l'intimé locataire F._____ serait murée, ce qui n'entraverait aucunement la poursuite de son activité professionnelle. Elle se prévaut de l'inapplication du RLATC (règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 ; RSV 700.11.1) à cette salle d'attente. Dans sa critique, l'appelante bailleresse prétend que le premier juge n'aurait analysé que les intérêts des intimés locataires. Elle se prévaut du retard dans l'exécution des travaux, lesquels ne pourront être achevés conformément au permis de construire délivré, l'exposant à un gain manqué. Elle fait valoir que l'ordonnance querellée l'a contrainte à modifier l'installation du chantier, ce qui a engendré des coûts. Elle invoque avoir offert des locaux de remplacement aux intimés locataires, lesquels seront bientôt retraités, de même que diverses propositions financières. Elle prétend que les oppositions des intimés locataires relèveraient du chantage et qu'elles viseraient à obtenir une indemnité financière de sa part.

5.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le principe de l'interdiction de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1).

La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste ; cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret. Ainsi, pour être qualifié d'abusif, l'exercice d'un droit doit aller à l'encontre du but même de la disposition légale qui le consacre, de telle sorte que l'écart entre le droit exercé et l'intérêt qu'il est censé protéger soit manifeste. En définitive, l'application des règles de la bonne foi ne saurait en aucun cas servir à vider la loi de sa substance et à réaliser des objectifs que le législateur, conscient des divers intérêts qu'il avait à prendre en considération, n'a pas voulu atteindre (ATF 107 la 206 consid. 3b).

5.3 Le premier juge a retenu que la réalisation des travaux aurait un impact non négligeable pour l'intimé locataire F._____, dès lors que la salle d'attente de son cabinet serait totalement borgne, ce qui le contraindrait à changer son affectation. Le magistrat a considéré qu'en ne s'opposant pas à la proposition de jugement de la commission de conciliation, l'intimé locataire F._____ pouvait de bonne foi partir de l'idée que le projet de travaux ne se concrétiserait pas avant la fin de son bail. Il en va de même de l'intimée locataire V._____ ayant accepté une unique prolongation de bail. Il a considéré que les solutions alternatives

ayant été proposées aux intimés locataires par l'appelante bailleuse, intervenues dans le cadre des procédures de contestation des congés, auraient engendré des coûts de déménagement dans des locaux dont il n'est pas établi qu'ils présenteraient un caractère comparable. Quant au refus de la proposition de maintenir une fenêtre dans la salle d'attente de l'intimé locataire F._____, l'on ne saurait y voir une attitude purement chicanière. Cela étant, le premier juge a considéré que les intimés locataires n'abusaient pas de leur droit en s'opposant à l'exécution des travaux avant leur départ.

5.4 En l'espèce, dès lors que la pesée des intérêts respectifs des parties a été entreprise par le premier juge dans le cadre de l'application de l'art. 260 CO, la question se pose de savoir si, sous couvert de l'abus de droit invoqué par l'appelante bailleuse, l'examen de la disproportion manifeste des intérêts en présence s'imposait encore.

Quoi qu'il en soit, il y a lieu de rappeler qu'indépendamment de tout examen portant sur les intérêts en présence, le bail de l'intimé locataire F._____ a été résilié avant le début des travaux, de sorte que toute transformation des objets loués le concernant est prohibée par l'art. 260 CO (cf. *supra* consid. 4.2) ; cela est valable tant pour l'amputation du balcon que pour le murage des deux fenêtres - ou d'une seule - de la salle d'attente, sans qu'il ne faille en principe déterminer plus en avant l'impact exact des travaux projetés sur l'objet loué, notamment sur l'aération ou l'éclairage de la salle d'attente.

A titre superfétatoire, il y a lieu de renvoyer à ce qui a été exposé en rapport avec le balcon de l'intimée locataire V._____ (cf. *supra* consid. 3.4.1). Il convient également de retenir que l'appelante bailleuse prétend elle-même avoir proposé à l'intimé locataire F._____ des alternatives quant au murage de la fenêtre, ce qu'elle n'aurait certainement pas fait en l'absence de tout impact sérieux des travaux projetés sur la salle d'attente. Au surplus, indépendamment de toute norme légale, la vraisemblance de cet impact découle déjà du fait qu'il s'agit d'une salle d'attente médicale, qui souffrira de ne pas être aérée

après le passage quotidien d'une multitude de patients. La vraisemblance de l'impact découle ensuite du procès-verbal d'audience du 19 mai 2017, duquel il ressort que la salle d'attente, qui est intensément utilisée notamment en lien avec des actes médicaux, à savoir des attentes prolongées après injections diverses et désensibilisations - voire occasionnellement pour des colloques -, est uniquement ventilée par les fenêtres.

Par ailleurs, aucun des nombreux autres éléments mentionnés par l'appelante bailleresse, notamment un retard dans l'exécution des travaux, l'impossibilité d'achever les travaux, le gain manqué, les coûts de la modification de l'installation du chantier, les locaux de remplacement, les propositions transactionnelles, les oppositions aux projets et le départ à la retraite des intimés locataires, pour autant qu'établis - ce qui n'est à tout le moins pas le cas s'agissant de ce dernier élément -, ne sont à même de démontrer que les intimés locataires auraient sciemment et de manière abusive adopté un comportement allant à l'encontre de la norme matérielle de protection déterminante (art. 260 CO) au regard de l'échéance de leurs baux respectifs.

Au surplus, les motifs convaincants de l'ordonnance attaquée peuvent être entièrement suivis, de sorte que l'on ne décèle pas la violation du droit d'être entendu invoquée par l'appelante bailleresse.

6.

6.1 L'appelante invoque aussi la violation de son droit d'être entendue en rapport avec le déplacement temporaire des places de parc, la constatation inexacte des faits et la violation du droit d'échelage (art. 74 CRF [Code rural et foncier du 1^{er} mai 1988 ; RSV 211.41]). Elle prétend que le premier juge aurait omis d'analyser ce moyen pertinent, qu'elle aurait plaidé à l'audience du 19 mai 2017. L'appelante bailleresse soutient qu'en concluant les baux portant sur les places de parc avec les intimés locataires, qui se trouveraient sur une partie commune de la PPE, elle aurait cédé l'usage desdites places, si bien que les intimés locataires en

seraient devenus possesseurs immédiats et dérivés, soit juridiquement voisins de la PPE, de sorte que les places de parc louées par les intimés locataires constitueraient un fonds voisin de la PPE. Par conséquent, la PPE serait habilitée, en vertu de son droit d'échelage, à déplacer les véhicules des intimés locataires de leurs emplacements initiaux afin d'y faire circuler des véhicules dans la mesure nécessaire à l'accomplissement des travaux litigieux.

6.2

6.2.1 A supposer que la violation du droit d'échelage ait été plaidée devant le premier juge comme le soutient l'appelante bailleuse, l'art. 74 CRF prévoit que les propriétaires ont la faculté de pénétrer sur les fonds voisins, d'y dresser des échafaudages et d'y déposer des matériaux, dans la mesure où cette faculté leur est indispensable pour exécuter des travaux d'entretien, de construction ou de réparation à leurs murs et bâtiments. Or, c'est l'art. 695 CC qui constitue la base légale du droit d'échelage précité. Aux termes de cette disposition, la législation cantonale peut régler la faculté réciproque des propriétaires d'emprunter le fonds voisin pour travaux d'exploitation, de réparation ou de construction sur leur propre fonds. Toutefois, les cantons n'ont pas le droit d'édicter, sur la base de la compétence réservée par cette disposition, des règles de construction qui excèdent l'autorisation accordée par le droit fédéral ; la réglementation cantonale reconnaissant un droit à l'utilisation provisoire du fonds voisin peut se fonder sur cette disposition, mais le droit d'utiliser le fonds voisin n'est garanti que dans la mesure où l'utilisation se fait dans les limites de la loi. Pour ce qui a trait à l'étendue du terrain voisin qui peut être utilisé par le propriétaire pour sa construction, il ne peut s'agir que d'une bande relativement étroite (ATF 104 II 166 consid. 2, JdT 1980 113). Les accès et passages légaux ne peuvent jamais concerner des passages illimités et permanents (Piotet, Commentaire romand - Code civil II, 2016, n. 4 ad art. 695 CC).

6.2.2 Tant que dure le bail, le bailleur, qui s'est engagé contractuellement à céder l'usage d'une chose (art. 253 CO), n'est pas libre d'en priver le locataire selon son bon vouloir ; il doit, pour ce faire,

disposer d'un droit qui soit opposable à ce dernier. Tel est par exemple le cas lorsqu'il entend exécuter, sur l'objet en question, des travaux destinés à remédier à des défauts ou à prévenir des dommages (art. 257h CO) (cf. Aubert, *op.cit.*, n. 12 ad art. 257h CO).

Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer. Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Pour calculer la réduction de loyer, il est courant d'appliquer la méthode dite relative, consistant à comparer la valeur objective de la chose sans le défaut et avec le défaut, le loyer étant réduit dans la mesure de la différence (Aubert, *op. cit.*, n. 18 ad art. 259d CO ; Lachat, *op. cit.*, p. 257).

6.3 Selon le premier juge, les places de stationnement louées par les requérants ne feront vraisemblablement l'objet d'aucuns travaux de modification ou de rénovation, de sorte que l'art. 260 CO ne s'y appliquerait pas. Le premier juge relève qu'il est cependant constant que l'appelante baillesse entend en supprimer totalement l'accès durant les travaux. Pour le premier juge, l'appelante baillesse prétend devoir disposer des places de stationnement situées dans la cour qui jouxte l'immeuble litigieux afin d'assurer la circulation des véhicules de chantier dans le cadre du projet, alors que les baux des places de parc des requérants sont toujours en cours. Or, l'appelante baillesse ne démontrerait pas ni même ne rendrait vraisemblable qu'elle disposerait d'un droit préférable en vertu duquel elle pourrait priver ses cocontractants de leur usage même temporairement. Elle ne démontrerait d'ailleurs pas que l'accès au chantier serait absolument impossible sans la libération de ces places de stationnement. Une telle privation constituerait un défaut de la chose louée (art. 259a CO), dont les intimés locataires

seraient en l'occurrence menacés de façon imminente. Le fait que ces derniers aient refusé l'offre de l'intimée bailleresse de mettre à leur disposition des places provisoires dans un parking souterrain voisin ne saurait conduire à retenir qu'ils abuseraient manifestement de leur droit d'obtenir la protection de l'usage des objets loués, face à une atteinte qui en l'état ne s'avérerait en rien justifiée.

6.4 En l'espèce, l'application de l'art. 74 CRF - en relation avec l'art. 695 CC et à supposer qu'il y soit conforme -, qui parle des « propriétaires » voisins selon le texte légal et qui ne peut jamais concerner des passages illimités et permanents, paraît exclue tant que les baux relatifs aux places de parc concernées n'ont pas été valablement résiliés, y compris la place de parc de l'intimé locataire F. _____ dont la résiliation est contestée. Quoi qu'il en soit, l'appelante bailleresse perd de vue que l'utilisation du fonds voisin devrait être uniquement provisoire et temporaire et qu'elle ne concernerait en premier lieu que le dépôt de matériaux de construction ou l'érection d'un échafaudage. De plus, elle prétend au déplacement de l'entier des places de parc louées dans un parking souterrain voisin pendant toute la durée du chantier, afin de faciliter les manœuvres des intervenants au chantier, alors que seule une bande du terrain voisin pourrait en principe être utilisée. Elle ne rend ainsi nullement vraisemblable la réalisation des conditions de l'art. 74 CRF, si cette norme devait s'appliquer au cas d'espèce.

7.

7.1 L'appelante bailleresse reproche une fois de plus au premier juge la violation de son droit d'être entendue ainsi que celle de l'art. 261 CPC, dès lors qu'il n'aurait pas exposé en quoi les modifications aux locaux loués découlant du projet d'extension de l'immeuble causeraient un préjudice difficilement réparable aux intimés locataires

7.2 A teneur de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une

atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 261 CPC et les réf. citées). Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^e éd., 2010, n. 1758 p. 322).

7.3 Le premier juge a considéré que les travaux causeraient à n'en pas douter des nuisances conséquentes aux intimés locataires (cf. *supra* consid. 3.3). Dès lors que l'exécution des travaux avait été suspendue par voie de mesures superprovisionnelles, il a considéré qu'à défaut de mesures conservatoires, les intimés locataires étaient à l'évidence exposés à un préjudice irréversible lié à la modification de leurs locaux. Quant à l'usage des places de parc, il a considéré qu'il était menacé de façon imminente et que les intimés locataires n'abusaient pas de leur droit en refusant d'utiliser provisoirement un parking souterrain (cf. *supra* consid. 6.3).

7.4 En l'espèce, le préjudice difficilement réparable s'agissant des locaux loués est manifestement réalisé à travers les nuisances subies par les intimés - et par leurs patients - dans le cadre de l'exercice de leur activité et qui ont déjà été évoquées (cf. *supra* consid. 3.4.1 et 5.4), soit des nuisances sonores, des nuisances quant à l'aération, à l'éclairage et quant au changement d'affectation des locaux.

S'agissant des places de parc louées, le préjudice difficilement réparable est manifestement réalisé dès lors que l'accès ne serait plus libre et aisé à ces places de stationnement pour les patients à mobilité réduite, notamment les patients âgés ou accidentés, ainsi que pour les

patients handicapés, dont on voit mal qu'on puisse leur imposer d'utiliser un parking souterrain à proximité.

8.

8.1 Les appelants locataires soutiennent en substance que le report pur et simple du chantier à l'échéance du bail serait une mesure proportionnée pour prévenir toute violation de l'art. 260 CO, singulièrement au vu de la portée à donner à l'interdiction de rénover ou de modifier la chose lorsque le bail est résilié. Aux yeux des appelants locataires, il ressortirait de l'état de fait qu'il serait impossible de procéder aux travaux autorisés par le permis de construire dont se prévaut l'intimée bailleuse sans empiéter à tout le moins sur leurs places de stationnement. Les appelants locataires prétendent que les travaux ne pourraient pas être menés en deux étapes et qu'un report des travaux ne respecterait pas le permis de construire, en ce sens qu'une partie des travaux serait reportée au-delà de la validité dudit permis. Ils font valoir que c'est à tort que le premier juge aurait limité l'interdiction d'intervention uniquement sur les structures à usage exclusifs des appelants locataires.

8.2 Les travaux de rénovation ou de modification concernent la chose louée dans son ensemble, c'est-à-dire non seulement les locaux dont le locataire jouit exclusivement mais aussi des surfaces communes (cf. Carron, op. cit., n. 110 p. 77), soit celles dont le locataire a l'usage conjointement avec des tiers au rapport de bail. Il est cependant nécessaire, pour que l'art. 260 CO trouve à s'appliquer, que les travaux impliquent la rénovation ou la modification d'au moins une partie des locaux objets du bail. *A contrario*, le locataire ne peut s'opposer, en vertu de cette disposition, à des travaux qui porteraient exclusivement sur des surfaces dont il n'a ni l'usage exclusif, ni l'usage commun selon son bail. En effet, cette norme n'a pas pour but de mettre le locataire à l'abri des nuisances résultant de quelque travaux que ce soit. La question des nuisances résultant de travaux n'impliquant aucunement la rénovation ou la transformation de l'objet du bail doit se résoudre par l'application des

dispositions sur la garantie des défauts de la chose louée, soit par la voie d'une réduction de loyer ou de dommages-intérêts.

Lorsque les travaux de rénovation ou de modification ne touchent que partiellement la chose louée ou qu'il s'agit de travaux mixtes, soit des interventions se justifiant pour des raisons techniques ou d'entretien courant mais apportant des améliorations en termes de confort, de modernité ou d'efficacité énergétique, la jurisprudence préconise d'effectuer une pesée des intérêts pour distinguer les travaux qui peuvent être imposés au locataire sur la base de l'art. 260 CO et ceux qui entraîneraient de trop lourds désagréments et doivent être interdits. L'élément décisif est la détermination de l'importance du trouble apporté à la jouissance du bien loué, pour apprécier s'il peut être raisonnablement imposé (TF 4C.382/2002 du 4 mars 2003 consid. 3.3). Un projet peut être interdit dans son ensemble lorsque les travaux apparaissent indissociables et qu'il n'existe ainsi aucune alternative permettant de les mettre en œuvre par étapes pour ménager les intérêts du locataire (TF 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid 4.2.2).

8.3 Le premier juge a considéré que les appelants locataires ne sauraient s'opposer aux travaux de modification que l'intimée bailleresse envisage de faire et qui ne touchent pas à la structure intérieure et extérieure des locaux qu'ils louent. Il a estimé que l'intimée bailleresse pouvait entreprendre ces travaux si tant est qu'ils soient dissociables des interventions prohibées. Il a relevé que, dès lors que l'instruction n'avait pas permis de clarifier ce dernier point, seule une interdiction des travaux touchant à la structure des locaux loués serait prononcée à titre provisionnel, conformément également au principe de la proportionnalité.

8.4 En l'espèce, l'ordonnance a réglé provisoirement la question de la restriction ou de la suppression de l'usage des places de stationnement ainsi que les conséquences du non-respect de ces injonctions par l'intimée bailleresse. Au vu notamment de la suite que cette dernière y a donné, soit la signature de la convention portant sur les règles d'engagement et stationnement sur le chantier (pièce 10 produite à

l'appui de son appel), rien ne permet d'affirmer à ce stade qu'il serait impossible de procéder aux travaux autorisés par le permis de construire sans empiéter sur les places de stationnement.

Il n'y a pas non plus lieu de remettre en cause à ce stade provisionnel la réalisation du projet en tant qu'il ne touche pas à la structure intérieure et extérieure des locaux des appelants locataires, cette solution apparaissant comme respectant le principe de la proportionnalité au vu de l'instruction estimée encore nécessaire par le premier juge sur le caractère dissociable des interventions. Un report pur et simple de l'entier du projet ne permettrait du reste pas non plus de respecter la validité du permis de construire en force, comme allégué par les appelants locataires. Il y a lieu de relever que les développements de l'ordonnance sur le report des travaux doivent être lus et compris à la lumière de son dispositif qui ne prévoit un tel report qu'en tant que les travaux de modification concernent les locaux loués.

Enfin, les appelants locataires ne rendent pas vraisemblable l'existence, à ce stade, de parties exclusives ou communes qui échapperaient à l'interdiction prononcée conformément aux art. 260 CO et 261 CPC, au sujet desquels on peut renvoyer aux développements qui précèdent.

9.

9.1 L'appelante bailleresse fait grief au premier juge d'avoir violé l'art. 264 CPC. Pour l'appelante, le premier juge aurait constaté les faits de manière inexacte, en ne prenant pas en compte les éléments exposés dans ses déterminations du 27 avril 2017, lesquels mettraient en lumière l'absence de vraisemblance des droits invoqués par les intimés locataires.

9.2 Selon l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse. Il s'agit là d'une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (Sprecher,

Basler Kommentar ZPO, 2^e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). Il convient de procéder à une pesée des intérêts en jeu et de comparer la vraisemblance de la prétention du requérant avec celle du dommage allégué par l'intimé. Si la première apparaît plus vraisemblable que le second, il se justifie de renoncer à la fourniture de sûretés (Huber, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). De même, on renoncera en règle générale à exiger des sûretés lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit (Bohnet, op. cit., 2011, n. 5 ad art. 264 CPC).

9.3 Le premier juge a considéré que les mesures provisionnelles prononcées, dont la nature était purement conservatoire, visaient à sauvegarder un droit dont l'existence avait été rendue très vraisemblable et que le préjudice avancé par l'appelante bailleuse, dont les intimés locataires pourraient être tenus pour responsables, apparaissait peu plausible.

9.4 En l'espèce, les motifs convaincants de l'ordonnance peuvent être entièrement suivis. En effet, c'est à raison que le premier juge a considéré que la quotité du dommage allégué par l'appelante bailleuse n'était que très partiellement rendue vraisemblable. Il en va de même du fait que l'appelante bailleuse a entrepris les démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire et au commencement des travaux, alors même qu'elle savait qu'elle s'exposait à un risque certain, dans une situation où les baux des intimés locataires avaient été résiliés, respectivement prolongés. Puisque c'est en connaissance de cause que l'appelante bailleuse a décidé de débiter les travaux de son projet immobilier, elle doit en supporter notamment les risques financiers.

C'est ainsi à raison que le premier juge a dispensé les intimés locataires de fournir des sûretés.

10.

10.1 Dans un dernier moyen, l'appelante bailleresse fait valoir que les intimés locataires n'auraient pas obtenu gain de cause, en particulier pas sur le principe de leurs conclusions, puisqu'ils auraient succombé sur la majorité de leurs prétentions.

10.2

10.2.1 Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. L'al. 2 de cette disposition précise que lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. L'art. 106 al. 2 CPC confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Il peut en particulier prendre en compte l'importance des conclusions sur lesquelles gagne une partie dans l'ensemble du litige, comme du fait qu'une partie gagne sur une question de principe, sinon sur la quotité. Une réduction de quelques pourcents dans l'allocation des conclusions du demandeur peut être négligée dans la répartition des frais, qui pourront être entièrement mis à charge de la partie intimée (TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484).

10.2.2 Selon l'art. 107 al. 1 CPC, le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le demandeur obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions mais non sur leur montant, celui-ci étant tributaire de l'appréciation du tribunal ou difficile à chiffrer (let. a) ou lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (let. f). Le juge peut notamment tenir compte de l'inégalité économique manifeste des parties (Tappy, CPC commenté, 2011, n. 27 ad art. 107 al. 1 let. f CPC).

10.3 Le premier juge a considéré que les intimés locataires et requérants V._____ et F._____ avaient obtenu gain de cause et a mis les frais judiciaires de première instance intégralement à la charge de l'appelante bailleresse et intimée à la requête, qui a aussi été condamnée à leur verser des dépens de première instance.

10.4 En l'espèce, les intimés locataires et requérants ont obtenu entièrement gain de cause s'agissant de leurs conclusions superprovisionnelles incluant l'usage des places de stationnement. Il en va de même des conclusions provisionnelles subsidiaires sur l'interdiction de procéder à des travaux de construction et de rénovation sur et à proximité immédiate des objets loués (II). Ils ont également obtenu gain de cause sur le principe du délai à impartir – prolongé à plusieurs reprises – pour ouvrir action au fond (III), ainsi qu'entièrement gain de cause sur la dispense de fourniture de sûretés (IV).

Quant à l'appelante bailleresse, intimée à la requête, elle avait conclu à la révocation des mesures superprovisionnelles, au rejet des conclusions provisionnelles, principales et subsidiaires, et à la constatation que les conclusions III et IV, relatives au dépôt de l'action au fond et à la dispense de fourniture de sûretés, étaient sans objet. Subsidiairement, l'appelante bailleresse avait conclu à la condamnation des intimés locataires et requérants à verser des sûretés d'un montant fixé à dire de justice, mais d'au moins 1'316'187 fr. 95.

Les intimés locataires et requérants ont ainsi obtenu gain de cause sur l'entier de leurs conclusions superprovisionnelles et provisionnelles subsidiaires, portant sur l'interdiction de toucher aux objets litigieux et aux places de stationnement, ainsi que sur le délai pour ouvrir l'action au fond et sur la dispense de fourniture de sûretés pour un montant de 1'316'187 fr. 95. L'appelante bailleresse, elle, a obtenu gain de cause sur ses conclusions portant sur la réalisation du projet de l'annexe projetée, toutefois avec les restrictions prévues par l'ordonnance attaquée.

Dans ces circonstances, singulièrement au vu du montant particulièrement élevé des sûretés requises mais non obtenues en définitive par l'appelante bailleresse et intimée à la requête, le premier juge pouvait considérer, sans outrepasser son pouvoir d'appréciation, que les intimés locataires et requérants avaient obtenu gain de cause sur le principe de leurs conclusions (cf. art. 107 al. 1 let. a CPC).

Quoi qu'il en soit, il n'y a pas lieu de s'écarter de la répartition des frais judiciaires et des dépens prévus par le premier juge, dès lors qu'en application de l'art. 107 al. 1 let. f CPC, celui-ci pouvait par ailleurs tenir compte de l'inégalité économique manifeste des parties en l'espèce.

11. Par ces motifs, les appels, manifestement mal fondés, doivent être rejetés selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont fixés à 2'000 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) pour l'appel de W._____. Ils sont fixés à 2'000 fr. pour l'appel de F._____ et V._____, y compris les frais de la requête de mesures (super)provisionnelles déposée en appel (cf. art. 7 al. 1, 30 et 65 al. 3 TFJC). Ils seront mis à la charge de l'appelante W._____, par 2'000 fr., et des appelants V._____ et F._____, solidairement entre eux, par 2'000 francs.

Les appelants F._____ et V._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante et intimée à la requête de mesures (super)provisionnelles W._____ la somme de 350 fr. pour la réponse à leur requête de mesures (super)provisionnelles déposée en appel (cf. art. 3 al. 2, 7 al. 1 et 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la juge déléguée
de la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. Les causes sont jointes.

II. Les appels sont rejetés.

III. L'ordonnance est confirmée.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs) pour chacun des appels, sont mis à la charge de l'appelante W._____, par 2'000 fr. (deux mille francs) et à la charge des appelants V._____ et F._____, solidairement entre eux, par 2'000 fr. (deux mille francs).

V. Les appelants V._____ et F._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée W._____ la somme de 350 fr. (trois cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 9 octobre 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Sophie Chiaradia (pour W._____),
- Me Jean-Claude Perroud (pour F._____ et V._____),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

La juge déléguée de 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 :