

VD_FINDINFO AP / 2010 / 290 vom 23. Februar 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___290

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 290 du 23 février 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 290 del 23 febbraio 2009

Regeste

MAXIME INQUISITOIRE, DROIT À LA PREUVE, DÉLAI FIXÉ PAR LE JUGE, EXPERTISE, COMPÉTENCE RATIONE LOCI, CONNEXITÉ MATÉRIELLE, RÉSILIATION ABUSIVE, CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE, COMPÉTENCE RATIONE MATERIAE, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, INTÉRÊT MORATOIRE | 8 CC, 22 CL, 102 CO, 271 al. 1 CO, 274d al. 3 CO, 75 CO, 220 CPC, 456a al. 1 CPC, 23 LFors, 1 al. 1 LTB, 11 al. 2 LTB, 11 al. 4 LTB, 9 LTB

Erwägungen

E. 1

Il convient de relever dans un premier temps que le choix des premiers juges de motiver le jugement sous la forme de "vus" et d'"attendus" apparaît peu opportune lorsqu'un jugement atteint la taille de celui qui est attaqué.

E. 2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

E. 3

La demanderesse conclut à l'annulation du jugement et invoque la violation de la maxime inquisitoire prévue à l'art. 352 al. 2 CPC-VD et le grief d'appréciation arbitraire des preuves. Toutefois les éventuelles informalités invoquées par la demanderesse sont susceptibles d'être corrigées dans le cadre du recours en réforme, vu le large pouvoir d'examen en fait conféré par les art. 452 et 456a CPC-VD dans le cadre de ce recours, de sorte que ces griefs sont irrecevables en nullité (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, pp. 655-656). Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme

E. 4

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé

ou complété au moyen de celles-ci. Il n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC-VD), que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3). b) La défenderesse fait grief aux premiers juges de n'avoir pas mis en œuvre une expertise et de n'avoir pas procédé à une inspection locale s'agissant des travaux à la charge des défenderesses, ainsi que de n'avoir pas entendu les témoins dont elle avait requis l'audition en relation avec les circonstances de la conclusion de l'avenant du 5 octobre 2006. Elle reproche aux premiers juges d'avoir violé leur obligation d'ordonner d'office les preuves nécessaires et de s'être arbitrairement fondé sur les déclarations du témoin P._____, qui était un mandataire des défenderesses, respectivement de s'être fondés sur des éléments insuffisants pour interpréter la volonté réelle des parties à l'avenant du 5 octobre 2006. Elle requiert la mise en œuvre de ces mesures. aa) En matière de droit privé fédéral, la jurisprudence a déduit de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) le droit à la preuve et à la contre-preuve, à la condition qu'il s'agisse d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la procédure cantonale. Il n'y a en outre pas violation de l'art. 8 CC si une mesure probatoire est refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 129 III 18 c. 2.6 et références). Par conséquent, si le juge estime que le moyen de preuve requis ne pourrait fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés, c'est-à-dire ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'il tient pour acquis, il ne méconnaît pas l'art.

E. 8

La défenderesse soutient que le montant de 288'000 fr. mis à sa charge ne doit porter intérêt qu'à l'échéance du contrat de bail, soit le 31 octobre 2008, et que celle de 178'571 fr. 40 ne doit pas porter d'intérêt faute d'interpellation valable, cette créance n'étant devenue exigible qu'au plus tôt le 7 octobre 2008, soit au moment de la délivrance du permis d'utiliser. La condition préalable à la demeure du débiteur est l'existence d'une obligation valable et possible à exécuter. Aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, seul le débiteur d'une obligation exigible peut être mis en demeure et c'est cette exigibilité qui marque pour le créancier le moment à partir duquel il peut en demander l'exécution. Une obligation est en principe exigible immédiatement sauf si le contrat prévoit un terme ou si ce dernier résulte de la nature de l'affaire; il faut que la dette soit exigible et que l'échéance soit survenue, notamment si elle a été convenue par contrat (art. 75 CO; Ramoni, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, thèse Lausanne, pp. 5-6; Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} éd., 2009, n os 1280 ss, pp. 264 ss; Hohl, Commentaire romand, nn. 10 et 11 ad art. 75 CO, pp. 479-480). En l'espèce, l'avenant du 5 octobre 2006 ne règle pas expressément la question de la date à partir de laquelle les indemnités prévues à l'art. 6 sont dues. Dans la mesure où cette disposition prévoit la libération des obligations découlant du bail dès le 31

octobre 2008 moyennant paiement des indemnités litigieuses, il y a lieu de considérer que les deux indemnités sont devenues exigibles dès cette date et que ce terme était comminatoire rendant inutile toute intervention supplémentaire de la demanderesse (cf. Tercier, op. cit., n° 1282, p. 265). En effet, la défenderesse devait au plus tard à cette date soit continuer de payer le loyer contractuel, soit verser les indemnités litigieuses. Le recours de la défenderesse doit en conséquence être partiellement admis sur ce point.

E. 9

Vu le point mineur sur lequel la défenderesse obtient gain de cause en deuxième instance, il n'y a pas lieu de modifier la répartition des dépens de première instance.

E. 10

En conclusion, le recours de la demanderesse doit être rejeté, celui de la défenderesse partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que l'intérêt moratoire sur les sommes de 288'000 fr. et 178'571 fr. 40 court dès le 31 octobre 2008. Les frais de deuxième instance de la demanderesse sont arrêtés à 17'609 fr. et ceux de la défenderesse à 408 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]). Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 5'408 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 2 al. 1 ch. 33, 3 et 5 ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de D. _____ Sàrl est rejeté. II. Le recours de N. _____ Technologies Sàrl est partiellement admis. III. Le jugement est réformé au chiffre V de son dispositif comme il suit : V.- La défenderesse N. _____ Technologies Sàrl doit payer à la demanderesse les montants suivants :
- 288'000 fr. (deux cent huitante-huit mille francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008; - 178'571 fr. 40 (cent septante-huit mille cinq cent septante et un francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 octobre 2008. Le jugement est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de la recourante D. _____ Sàrl sont arrêtés à 17'609 fr. (dix-sept mille six cent neuf francs). V. Les frais de deuxième instance de la recourante N. _____ Technologies Sàrl sont arrêtés à 408 fr. (quatre cent huit francs). VI. La recourante D. _____ Sàrl doit verser à la recourante N. _____ Technologies Sàrl la somme de 5'408 fr. (cinq mille quatre cent huit francs) à titre de dépens de deuxième instance. VII. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ Le greffier : Du 29 décembre 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Elie Elkaim (pour D. _____ Sàrl), ■ Me Gilles Favre (pour N. _____ Technologies Sàrl et N. _____ Europe SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs pour les deux recours. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.