

VD_FINDINFO AP / 2012 / 24 vom 16. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___24

FR: VD_FINDINFO AP / 2012 / 24 du 16 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2012 / 24 del 16 settembre 2010

Regeste

BAIL À LOYER, CONVENTION D'ARBITRAGE, COMPÉTENCE IMPÉRATIVE, ACTE CONCLUANT, ACCORD DE VOLONTÉS, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 2 al. 2 CC, 1 al. 1 CO, 1 al. 2 CO, 16 CO, 18 al. 1 CO, 253 CO, 259d CO, 267 al. 1 CO, 444 al. 1 ch. 1 CPC, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 451 ch. 2 CPC, 452 al. 1ter CPC, 452 al. 2 CPC, 57 al. 1 CPC, 57 al. 2 CPC, 1 LTB, 13 LTB, 6 LTB, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 et 130). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 16 septembre 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) et dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010).

E. 1.2

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 aLTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. Déposé en temps utile, le recours tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité du jugement entrepris. Les déterminations échangées par les parties par actes des 1^{er}, 3, 24 et 25 mai 2012 sont recevables au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de droit de réplique (TF 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 c. 1; ATF 133 I 98 et 100).

E. 2

Il convient d'examiner tout d'abord le recours en nullité (art. 470 al. 1^{er} CPC-VD).

E. 2.1

La recourante conteste la compétence du Tribunal des baux. En bref, elle relève que les intimés et la société F._____ SA ont convenu de recourir, à titre exclusif, à une procédure de conciliation et d'arbitrage de la Chambre vaudoise de commerce et de l'industrie, que les intimés ont décidé de régler leur contentieux concernant les produits et les charges devant être supportées par chacune de leurs deux sociétés par un arbitrage et que le présent litige s'inscrit dans le cadre d'un règlement de compte.

E. 2.1.1

Selon l'art. 444 al. 1 ch. 1 CPC-VD, le recours en nullité peut être formé contre tout jugement principal d'une autorité judiciaire quelconque lorsque le déclinatoire aurait dû être prononcé d'office. Ce grief n'est toutefois recevable que lorsque la question de la compétence n'a pas été tranchée séparément du fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 444 CPC-VD, p. 651). Le juge examine d'office sa compétence et prononce le déclinatoire lorsqu'il n'est pas compétent (art. 57 al. 1 CPC-VD). Le législateur a généralisé le déclinatoire d'office à tous les cas d'incompétence matérielle ou territoriale, de sorte que, désormais, le juge doit toujours contrôler sa compétence d'office (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., nn. 1 et 7 ad art. 57 CPC-VD, pp. 93 et 96). En cas de violation de règles dispositives de compétence, le juge renonce cependant à prononcer le déclinatoire si le défendeur procède au fond sans faire de réserve ou si les parties ont valablement convenu d'une élection de for (art. 57 al. 2 CPC-VD). Selon la jurisprudence (cf. JT 1974 III 44), l'exception d'incompétence soulevée pour la première fois devant l'autorité de recours alors qu'elle aurait pu l'être devant le premier juge est contraire à la bonne foi et doit être écartée en vertu de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Cette solution est inapplicable lorsque la partie n'a pas procédé en première instance (art. 57 al. 2 CPC-VD) ou, en procédant, n'a pu renoncer à une règle absolue de compétence dont le juge doit assurer d'office le respect (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 444 CPC-VD, p. 652). Selon l'art. 6 aLTB, le juge décline d'office sa compétence. S'agissant de la compétence matérielle du Tribunal des baux, l'art. 1 aLTB consacre une règle attributive de compétence de nature impérative. La Cour de céans a admis la possibilité pour une partie de soulever le déclinatoire en seconde instance, malgré le principe rappelé au JT 1974 III 44 précité. Il s'agissait en l'espèce d'un cas soumis au juge de paix alors qu'il aurait dû être soumis au Tribunal des baux, dont la compétence est impérative et absolue; en l'absence d'un litige portant sur une chose immobilière et reposant sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, le déclinatoire doit ainsi être prononcé d'office, soit même si les parties ont procédé sans réserve sur le fond et en tout état de cause, le cas échéant même en deuxième instance par l'instance de recours (JT 2005 III 84; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 3 ad art. 6 aLTB). La possibilité d'un déclinatoire en deuxième instance a également été confirmée ultérieurement, même en l'absence de recours en nullité (JT 2009 III 28).

E. 2.1.2

En l'espèce, le litige repose sur un état de fait susceptible d'être soumis au droit du bail, de sorte que les premiers juges, pas plus que la Cour de céans, ne doivent prononcer d'office le déclinatoire. Ce qui est litigieux est en effet uniquement l'incompétence – soulevée pour la première fois devant la Cour de céans – résultant d'une convention d'arbitrage interne, soit régie par le C-Arb (Concordat sur l'arbitrage du 27 août 1969; RSV 278.91). Celle-ci s'impose à moins que le défendeur n'ait procédé au fond sans contester la voie judiciaire (exception d'arbitrage), auquel cas il est censé avoir renoncé à l'arbitrage (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 4 ad art. 57 CPC-VD, p. 94). Cette règle vaut aussi en ce qui concerne le Tribunal des baux. En l'occurrence, la recourante n'a soulevé à aucun moment une exception d'arbitrage devant les premiers juges. Elle est par conséquent déchu du droit de le faire en deuxième instance. Partant, le moyen doit être rejeté.

E. 2.2

S'agissant des autres moyens soulevés par la recourante en nullité, il convient de rappeler que, conformément à l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD, applicable par renvoi de l'art. 13 aLTB,

le recours en nullité formé pour violation des règles essentielles de la procédure n'est recevable que lorsque l'informalité résultant de la violation prétendue ne peut pas être corrigée dans le cadre d'un recours en réforme. Or, la Chambre des recours statuant en instance de réforme peut, en vertu de l'art. 452 al. 1^{er} et al. 2 CPC-VD, corriger ou compléter l'état de fait sur la base du dossier ou ordonner l'administration de toute preuve ou mesure d'instruction qu'elle juge utiles selon l'art. 456a CPC-VD (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD, p. 655). En l'espèce, la recourante se plaint du refus des premiers juges de procéder à l'audition en qualité de témoin de S. _____. Elle leur reproche également d'avoir écarté l'exception de compensation qu'elle avait soulevée, sans avoir procédé à une analyse des frais qu'elle avait assumés durant l'occupation des locaux litigieux. Ces griefs peuvent toutefois être examinés dans le cadre du recours en réforme, de sorte qu'ils sont irrecevables en nullité.

E. 3

Il y a lieu de passer à l'examen du recours en réforme.

E. 3.1

Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 aLTB). 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-VD (art. 452 al. 1^{er} CPC-VD). La cour de céans développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

E. 3.2

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a cependant lieu de le compléter sur les points suivants : - Selon un rapport établi par l'entreprise générale et immobilière X. _____ SA au mois de février 1998, plusieurs infiltrations d'eau étaient perceptibles en divers endroits de l'immeuble n° [...] ECA; les dégâts visibles allaient de simples traces (couleurs, cloques sur les crépis intérieurs, taches d'humidité) à la détérioration importante (dégâts au système électrique, pourrissement possible de la structure en bois et des murs en béton cellulaire). L'entreprise mentionnait que la situation était grave, qu'une réfection complète de toute la toiture était nécessaire pour stopper un processus qui s'accélérait et qui ne pouvait en aucun cas être enrayé par des interventions ponctuelles. Elle relevait aussi que la deuxième catégorie de travaux nécessaires pour assainir ces bâtiments concernaient la viabilité même de ceux-ci, qu'une non-exécution à court terme pourrait entraîner des conséquences importantes (dégâts rapides, voire inhabitabilité des locaux), qu'ils concernaient en particulier l'étanchéité des toitures, la technique (ventilation et chauffage) et des détériorations ponctuelles de façade. - Le 17 mars 2000, les intimés ont signé un document intitulé "lettre d'intentions", libellé à l'en-tête de H. _____ SA, fixant le principe selon lequel la parcelle n° [...] d[...] serait divisée en deux zones de valeurs égales, l'une attribuée à la société d'A.M. _____ et l'autre à celle d'U. _____. Le 18 avril 2001, les intimés ont signé une nouvelle convention intitulée "accord général", confirmant le principe du partage par moitié de la parcelle susmentionnée et prévoyant que, dès le 1^{er} avril 2000, E. _____ SA déménagerait dans le bâtiment n° [...] ECA tandis qu'O. _____ SA resterait dans le

bâtiment n° [...] ECA. - Lors d'une réunion tenue le 23 septembre 2002, les intimés et d'autres participants ont discuté des questions immobilières, notamment sur la date à laquelle le partage voulu au sein de la société R._____ SA devait intervenir et l'unanimité s'est faite autour de la date du 1^{er} avril 2000. - Dans son rapport du 4 novembre 2002, l'expert S._____ fait notamment état de divers défauts dans le bâtiment ECA n° [...], soit des problèmes de chauffage et une toiture à refaire. Cet expert relève en particulier que le chauffage se fait à distance au mazout depuis le bâtiment ECA n° [...] et que la diffusion de chaleur serait défectueuse, notant la présence de chauffage d'appoint lors de sa visite. - Il ressort des comptes 2004 de R._____ SA que le loyer pour les locaux occupés par E._____ SA dans le bâtiment ECA n° [...] a été versé depuis mi-septembre 2000. - Dans l'arrêt qu'elle a rendu le 31 mars 2005 dans le cadre de la procédure d'expulsion dirigée contre O._____ SA, la Chambre des recours a considéré que "les parties admettent toutes deux l'existence d'un bail – même s'il n'a jamais été établi par écrit – et se prévalent des règles sur le contrat de bail". Pour le surplus, l'état de fait est complet et la Cour de céans est à même de statuer en réforme.

E. 4

La recourante nie la conclusion et l'existence d'un bail à loyer entre O._____ SA, comme locataire, et R._____ SA, comme bailleuse.

E. 4.1

Selon l'art. 1 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, celui-ci n'est pas venu à chef. Aux termes de l'art. 253 CO, le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Les éléments caractéristiques de ce contrat sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 70). Dans un contrat de bail, le montant du loyer est un élément essentiel. Ce montant doit être déterminé ou à tout le moins déterminable sur la base de l'accord des parties (ATF 119 II 347 c. 5a et les auteurs cités).

E. 4.1.1

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 127 III 444 c. 1b). Il faut rappeler qu'un accord peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes, mais aussi d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 118 II 58 c. 3a; ATF 113 II 25 c. 1a p. 27). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 126 III 25 c. 3c; ATF 126 III 375 c. 2e/aa; ATF 125 III 305 c. 2b; ATF 125 III 435 c. 2a/aa). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 127 III 444 c. 1b). Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances

(ATF 131 III 606 c. 4.1; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 126 III 59 c. 5b p. 68; ATF 126 III 375 c. 2e/aa p. 380). Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_526/2007 du 29 février 2008 c. 3.1; ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 128 III 419 c. 2.2; ATF 127 III 279 c. 2c/ee p. 287; Wiegand, Commentaire bâlois, 4 ème éd., n. 8 ad art. 18 CO; Kramer, Commentaire bernois, 1986, nn. 101 s. ad art. 1 CO; Bucher, Commentaire bâlois, 4 ème éd., n. 6 ad art. 1 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2 ème éd., pp. 216 s.).

E. 4.1.2

Les parties peuvent cependant convenir, expressément ou par actes concludants (TF 4C.1/2000 du 27 mars 2000 c. 3a; ATF 105 II 75 c. 1 p. 79), de réserver la forme écrite. Lorsqu'elles n'ont pas complètement réglé la portée de la forme réservée, l'art. 16 CO présume que celle-ci est une condition de la validité du contrat. Cette présomption peut être détruite par la preuve que la forme volontaire ne vise qu'à faciliter l'administration des preuves (ATF 128 III 212 c. 2b p. 214). Cela sera, en général, admis lorsque la forme n'a été réservée qu'après la conclusion du contrat (ATF 105 II 75 c. 1 p. 78). Lorsqu'une partie confirme un accord passé oralement par un courrier sans être contredite, celui-ci est, selon le principe de la confiance, présumé exact. Le destinataire supporte alors le fardeau de la preuve du fait que le contenu de la confirmation écrite ne correspond pas à l'accord effectivement passé (TF 4C.303/2001 du 4 mars 2002 c. 2b avec les références, publié in SJ 2002 I 363). Il faut encore rappeler que même si les parties sont convenues de soumettre leur contrat à la forme écrite (cf. art. 16 CO), cette réserve de forme peut toujours être levée de manière tacite, notamment par actes concludants; tel est le cas lorsque les parties exécutent et acceptent sans réserve les prestations contractuelles (ATF 105 II 75 c. 1 p. 78).

E. 4.2

Contestant l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges, la recourante nie que l'on puisse retenir l'existence d'un bail à loyer en se fondant sur la lettre d'intention du 17 mars 2000, la convention du 18 avril 2001, l'approbation des comptes 2001 et 2002 de R._____ SA et son occupation de l'immeuble n° [...].

E. 4.2.1

S'agissant de la convention du 18 avril 2001, la recourante soutient, en substance, que son occupation du bâtiment ECA [...] telle qu'indiquée au chiffre 15 de la convention précitée ne devait être qu'une solution provisoire et ne constituait même pas un précontrat, que les intimés avaient décidé, lors de leur réunion du 23 septembre 2002, de faire rétroagir le partage immobilier au 1 er avril 2000, de sorte que l'idée du bail a finalement été abandonnée, et que les parties en cause n'ont jamais signé de contrat écrit, contrairement à ce que prévoyait leur accord du 18 avril 2001. Le 17 mars 2000, les intimés ont signé un document intitulé "lettre d'intentions", libellé à l'en-tête de H._____ SA, fixant le principe selon lequel la parcelle n°[...] d'[...] serait divisée en deux zones de valeurs égales, l'une attribuée à la société d'A.M._____ et l'autre à celle d'U._____. Le 18 avril 2001, les intimés ont signé une nouvelle convention intitulée "accord général", confirmant le principe du partage par moitié de la parcelle susmentionnée et prévoyant que, dès le 1 er avril 2000, E._____ SA déménagerait dans le bâtiment n° [...] ECA tandis qu'O._____ SA resterait dans le bâtiment n° [...] ECA. Le chiffre 15 de la convention prévoyait également ceci : "(...) chacune des parties précitées assumant la gestion, les

charges et les produits de sa moitié d'une manière autonome sur la base de comptabilités séparées. Jusqu'à ce que le partage précité prenne effet, O. _____ SA et E. _____ SA seront au bénéfice de baux portant sur la totalité de leurs moitiés respectives, avec des loyers identiques, annexés au présent accord ". Ainsi, ce dernier contrat et plus particulièrement la clause précitée fixe expressément la cession de l'usage des locaux de la société propriétaire à O. _____ SA et E. _____ SA, pendant une certaine durée, à savoir jusqu'à ce que le partage de la parcelle prenne effet, moyennant le paiement d'un loyer identique pour chacune des locataires. Le prix des loyers n'est pas déterminé dans les documents précités, mais est toutefois clairement déterminable au regard des éléments exposés en pages 24 et 25 du jugement attaqué auxquelles on peut se référer. Ainsi, toutes les conditions du bail à loyer sont réalisées. Certes, il résulte clairement du dossier que les intimés ont cherché à partager la parcelle n° [...] d[...]. De plus, lors d'une réunion tenue le 23 septembre 2002, les intimés et d'autres participants ont discuté des questions immobilières, notamment sur la date à laquelle le partage voulu au sein de la société R. _____ SA devait intervenir et l'unanimité s'est faite autour de la date du 1^{er} avril 2000 (cf. pièce 16). Reste que, conformément aux faits qui ne sont pas contestés, le bien-fonds en question n'a jamais été divisé, de sorte qu'on doit admettre, au regard de la convention du 18 avril 2001 et des autres éléments retenus en pages 24-25 du jugement attaqué, que le contrat de bail a perduré entre R. _____ SA et ses locataires O. _____ SA et E. _____ SA. Enfin, s'agissant de la forme du contrat, il importe peu de savoir si les parties avaient prévu la forme écrite ou non. En effet, la recourante, représentée par A.M. _____, a approuvé les comptes de R. _____ SA qui prévoyaient précisément le montant des loyers dus par O. _____ SA et E. _____ SA (cf. jugement, p. 24). Par ailleurs, lorsque, par courrier du 22 mars 2004, C. _____ SA, gérant légal, a invité la recourante à s'acquitter du loyer mensuel de 10'000 fr. avec l'indication qu'à défaut de paiement il serait procédé à une prise d'inventaire pour sauvegarde du droit de rétention, non seulement la recourante n'a pas contesté devoir le montant réclamé, mais encore elle a versé, le 10 mai 2004, la somme de 20'000 fr., montant correspondant à deux acomptes mensuels de 10'000 fr. chacun. Au regard de ces éléments, on doit admettre qu'une quelconque réserve de forme a ainsi été levée de manière tacite, soit par actes concluants. En conclusion, le grief doit être rejeté.

E. 4.2.2

S'agissant des comptes 2001-2002 de R. _____ SA, la recourante explique que A.M. _____ les a approuvés en qualité d'organe de la société précitée et que, ce faisant, il n'a fait que constater que les comptes laissaient apparaître des prétentions en loyer de cette société à l'encontre de la recourante, mais non pas que celles-ci étaient justifiées. Elle relève également qu'elle-même ne pouvait être engagée que par la signature collective de ses deux administrateurs, à savoir B.M. _____ et A.M. _____, de sorte que le contrat de bail n'a jamais été valablement conclu. La première partie de cette critique confine à la témérité. En effet, il est évident que A.M. _____, en qualité de représentant de R. _____ SA, n'aurait pas approuvé les comptes de cette société s'il avait considéré que ceux-ci n'étaient pas exacts. Au demeurant, il les aurait encore moins approuvés s'il les avait jugés incorrects dans la mesure où il représentait également la locataire, à savoir la débitrice de certains montants arrêtés dans les actifs de la comptabilité de la bailleuse. Pour le reste, l'argumentation de la recourante est vaine. En effet, selon les faits qui ne sont pas contestés, A.M. _____, administrateur-président de la recourante, a de tout temps exercé la maîtrise effective de cette société et en a toujours dirigé les activités. C'est son seul nom qui apparaît

sur nombre de courriers émanant d'O. _____ SA et c'est également lui qui a représenté cette société lors des séances importantes du groupe [...]. Par ailleurs, tous les témoins entendus à ce sujet ont confirmé le rôle prépondérant tenu par A.M. _____ dans la direction de l'entreprise, dont il assurait tant la gestion à l'interne que la représentation vis-à-vis des tiers. Les témoins ont tous déclaré que c'était clairement le prénommé qui présidait aux destinées de la recourante, et non pas son épouse, B.M. _____, dont le rôle était tout à fait secondaire. Le grief doit par conséquent être rejeté.

E. 4.2.3

S'agissant de son occupation de l'immeuble ECA n° [...], la recourante reproche au Tribunal des baux de ne pas avoir précisé à partir de quelle date elle aurait occupé cet immeuble, ni l'espace et la surface que la société aurait occupé dans ce bâtiment, alors que, conformément à l'expert, une partie de l'immeuble est restée vacante. Ce grief tombe à faux. En effet, le Tribunal des baux a retenu que les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la mise à disposition de la recourante par R. _____ SA du bâtiment n° [...] ECA sis [...] à [...], que ce contrat a pris effet au 15 septembre 2000 et que le loyer convenu s'élevait à 10'558 fr. 75, charges comprises. Ainsi, l'autorité de première instance a, contrairement aux allégations de la recourante, arrêté tant le début du bail à loyer que la surface occupée. Le début du bail au 15 septembre 2000 résulte des pièces comptables de la bailleuse qui indiquent que le loyer de la recourante n'est comptabilisé que dès la mi-septembre 2000 (cf. pièce 36); quant à la surface cédée, elle résulte clairement de l'accord conclu le 18 avril 2001. De plus, lors des débats, P. _____, directeur adjoint d'E. _____ SA, a précisé que A.M. _____ avait à l'époque expressément demandé à se voir attribuer le bâtiment n° [...] ECA, ce qu'U. _____ avait accepté.

E. 4.2.4

En définitive, en se fondant sur la lettre d'intention du 17 mars 2000, la convention du 18 avril 2001, l'approbation des comptes 2001 à 2004 de R. _____ SA, l'occupation de l'immeuble n° [...] par la recourante, le paiement effectué par cette dernière suite au courrier du 22 mars 2004 de C. _____ SA et le fait qu'E. _____ SA payait son loyer pour ses propres locaux, on doit admettre, comme les premiers juges, que R. _____ SA et la recourante ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur le bâtiment n° [...] ECA d[...] pour un loyer mensuel net de 10'000 fr., plus 558 fr. 75 de charges. Au demeurant, on peut encore relever que la Cour de céans, dans son arrêt du 31 mars 2005 dans le cadre de la procédure d'expulsion dirigée contre O. _____ SA, avait considéré que "les parties admettent toutes deux l'existence d'un bail – même s'il n'a jamais été établi par écrit – et se prévalent des règles sur le contrat de bail" (cf. pièce 9, page 7). La recourante ne saurait revenir sur ce point, sans se contredire elle-même.

E. 5

La recourante conteste devoir une indemnité à titre d'occupation illicite, dès lors que la cession de l'usage des locaux n'est pas intervenue à titre onéreux.

E. 5.1

A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle (ATF 121 III 408 c. 4c p. 413; ATF 117 II 65 c. 2b p. 68) En conséquence, le bailleur peut lui réclamer une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (TF 4C.183/ 1996 du 22 novembre 1996 c. 3c).

E. 5.2

Le grief de la recourante est vain dès lors qu'elle a bel et bien conclu un contrat de bail à loyer avec R. _____ SA (cf. c. 4 supra).

E. 6

La recourante conteste le montant du loyer et de l'indemnité d'occupation arrêté par le Tribunal des baux. Elle soutient que les locaux qu'elle occupait dans le bâtiment ECA n° [...] étaient affectés de défauts et reproche aux premiers juges de ne pas avoir entendu l'expert immobilier S. _____ à ce sujet.

E. 6.1

Il ressort de l'art. 259d CO qu'en présence d'un défaut qui 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 celui-ci. Il en découle que, dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (Züst, *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, thèse St-Gall 1992, pp. 184 s.; Higi, *Commentaire zurichois*, 3^{ème} éd. 1994, nn. 25 s. ad art. 259d CO; Lachat, *op. cit.*, p. 260), en consignnant, au besoin, les loyers à échoir conformément à l'art. 259g CO (SVIT-Kommentar *Mietrecht II*, 2^{ème} éd., Zurich 1998, nn. 27 et 29 ad art. 259d CO). La notion de défaut s'apprécie par comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (Lachat, *op. cit.*, p. 216). Selon certains auteurs, l'exigence générale de la bonne foi contractuelle oblige le preneur à faire expressément savoir que son entrée en jouissance n'emporte pas acceptation des défauts, soit qu'il s'en tienne à une demande d'élimination de ceux-ci (Higi, *op. cit.*, n. 81 ad art. 258 CO; Zihlmann, *Das Mietrecht*, 2^{ème} éd., Zurich 1995, p. 73; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., 2009, n. 2105, p. 310 [selon les cas]; SVIT-Kommentar, *op. cit.*, n. 31 ad art. 258 CO [idem]). Si le locataire ne soulève pas d'objection lors de la réception de la chose ou immédiatement après, l'état de la chose est réputé conforme au contrat. Selon le Tribunal fédéral, le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 270). Selon la jurisprudence, on peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie des défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi (ATF 130 III 504 c. 5.2 p. 509). En particulier, il doit signaler le défaut sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage (Corboz, *Les défauts de la chose louée*, SJ 1979 p. 134). Le locataire qui adopte un comportement passif qui peut être interprété comme une renonciation tacite à invoquer le défaut contrevient à l'art. 2 al. 2 CC en intentant l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 c. 5.2 pp. 509 s.; TF 4A_656/2009 du 21 janvier 2010 c. 2.2.2 et les références citées).

E. 6.2

En l'espèce, il résulte du dossier que l'immeuble n° [...] ECA n'était pas en parfait état au moment de la conclusion du bail. En effet, selon le rapport du mois de février 1998 établi par l'entreprise générale et immobilière X. _____ SA, plusieurs infiltrations d'eau étaient perceptibles en divers endroits de ce bâtiment; les dégâts visibles allaient de simples traces (coulures, cloques sur les crépis intérieurs, taches d'humidité) à la détérioration importante (dégâts au système électrique, pourrissement possible de la structure en bois et des murs en

béton cellulaire). L'entreprise précitée mentionnait que la situation était grave, qu'une réfection complète de toute la toiture était nécessaire pour stopper un processus qui s'accélérait et qui ne pouvait en aucun cas être enrayeré par des interventions ponctuelles. Elle relevait aussi que la deuxième catégorie de travaux nécessaires pour assainir ces bâtiments concernaient la viabilité même de ceux-ci, qu'une non-exécution à court terme pourrait entraîner des conséquences importantes (dégâts rapides, voire inhabitabilité des locaux), qu'ils concernaient en particulier l'étanchéité des toitures, la technique (ventilation et chauffage) et des détériorations ponctuelles de façade (cf. pièce 105 du bordereau du 23 février 2005). Le rapport de l'expert S. _____ du 4 novembre 2002 mentionne également divers défauts, soit des problèmes de chauffage et une toiture à refaire. Cet expert relève en particulier que le chauffage se fait à distance au mazout depuis le bâtiment ECA n° [...] et que la diffusion de chaleur serait défectueuse, notant la présence de chauffage d'appoint lors de sa visite. Au regard des destinataires des rapports susmentionnés, on doit admettre, contrairement aux premiers juges, que la bailleresse avait effectivement connaissance des problèmes précités. Toutefois, au regard du contenu du rapport établi par l'entreprise générale et immobilière X. _____ SA, les parties avaient déjà connaissance des "défauts" allégués par la recourante au moment de la conclusion des baux, ce précisément par le biais dudit rapport. Or, le dossier ne révèle aucune protestation ni demande d'élimination desdits défauts de la part de la locataire et ce que ce soit lors de la prise de possession des locaux ou ultérieurement. En effet, lors de la conclusion du bail, la locataire n'a formulé aucune revendication au sujet des infiltrations d'eau ou des problèmes de chauffage, alors que ces problèmes existaient déjà; les pièces signées par les parties ne contiennent aucune précision en la matière et aucun délai convenable n'a jamais été fixé à la bailleresse pour régler les problèmes pourtant déjà constatés avant la conclusion du contrat. Au cours du bail, la locataire ne s'est pas davantage plainte de l'apparition de nouveaux défauts ou de l'aggravation de ceux-ci et n'a jamais allégué que l'état des locaux aurait pu l'entraver dans l'exercice de ses activités; elle n'a en particulier jamais demandé à l'intimée de réduction de loyer, ni l'a invitée à réparer l'objet du bail. Au demeurant, on peut également admettre que ces défauts – ou plus justement l'état initial des locaux – ont joué un rôle dans le cadre de la fixation des loyers. En effet, le loyer convenu, soit 10'000 fr. plus 558 fr. 75 de charges, était moins élevé que celui payé précédemment pour les mêmes locaux par F. _____ SA, ancienne locataire. Au regard de ces éléments, la recourante ne peut, en application du principe de la bonne foi, invoquer une inadéquation initiale des locaux à l'usage convenu à raison des défauts relatifs à la toiture et au chauffage. Enfin, il est dûment tenu compte du rapport effectué par S. _____ et on ne voit pas en quoi l'audition de cet expert serait utile ou pertinente, l'état des bâtiments ayant été constaté successivement par deux experts. En conclusion, le grief doit être rejeté.

E. 7

La recourante estime avoir valablement opposé aux prétentions de R. _____ SA des créances pour un total de 221'230 fr. en relation avec des frais qu'elle aurait assumés durant l'occupation des lieux entre 2001 et 2002. Le Tribunal des baux a rejeté ces prétentions sous chiffres 48, 49 et 50 de son jugement. Ces considérants, qui sont complets et convaincants – et qui ne sont par ailleurs pas contestés par une argumentation de la recourante – peuvent être confirmés par adoption de motifs en application de l'art. 471 al. 3 CPC-VD.

E. 8

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 5'465 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). Obtenant gain de cause, l'intimé U. _____ a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 3'000 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3, 4 et 5 ch. 2 aTAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]). En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance à l'intimé A.M. _____, qui s'en est remis à justice. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 5'465 francs (cinq mille quatre cent soixante-cinq francs). IV. La recourante O. _____ SA doit verser à l'intimé U. _____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 30 mai 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Jacques Micheli (pour O. _____ SA), ■ Me Philippe Reymond (pour U. _____). ■ A.M. _____. La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 516'522 fr. 95. 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 du canton de Vaud. Le greffier :

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