

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 638 vom 26. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_638](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___638)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 638 du 26 septembre 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 638 del 26 settembre 2012

## Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, RESPONSABILITÉ DE DROIT PRIVÉ, DOMMAGE, EXÉCUTION{SENS GÉNÉRAL}, CONTRAT D'ENTREPRISE GÉNÉRALE, RUPTURE DU LIEN DE CAUSALITÉ | 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH), 312 al. 1 CPC (CH), 317 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

La décision attaquée a été rendue le 8 août 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et les références). En préambule de leur mémoire, les appelants précisent que l'appel est formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits. L'entier de leur argumentation est toutefois développé sous point 1, intitulé "constatation inexacte des faits". Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JT 2011 III 43 précité et les références). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem).

### E. 3

Les premiers juges ont considéré que le lien entre le comportement de S. \_\_\_\_\_ AG (inexécution du bail) et les frais d'aménagement des locaux litigieux à l'occasion de la relocation n'était pas établi. Pour ce faire, ils se sont basés sur le témoignage de Q. \_\_\_\_\_, qui a déclaré que la nouvelle locataire, L. \_\_\_\_\_ AG, dont il est l'administrateur, n'avait nullement subordonné la conclusion du bail à l'exécution des travaux litigieux. Ce même témoin a ajouté que les travaux en question avaient été exigés

par la commune de K. \_\_\_\_\_ et les autorités de police du feu. Les magistrats ont nié tout lien de causalité adéquate entre le montant de 47'300 fr. 75 correspondant aux travaux d'aménagement des locaux et l'inexécution du bail litigieux (cf. jugement entrepris, p. 21). Les appelants soutiennent, contrairement à ce qui a été retenu, que si S. \_\_\_\_\_ AG avait exploité les locaux litigieux, elle n'aurait pas été soumise aux mêmes prescriptions de prévention incendie que la locataire effective, compte tenu du nombre d'occupants présents dans la halle. Ils allèguent à cet égard que la nouvelle locataire devait annoncer, compte tenu du but de l'exploitation, un nombre d'occupants supérieur à 100 personnes, ce qui n'était pas le cas de S. \_\_\_\_\_ AG. Ils lient aussi l'application des prescriptions incendie à l'organisation d'une grande fête à l'occasion de l'ouverture du magasin par la nouvelle locataire (cf. lettre du 12 novembre 2002). Ces éléments de fait n'ont pas été allégués en première instance. Il s'agit donc de faits nouveaux, irrecevables en procédure d'appel (art. 317 CPC). Cela étant, l'argumentation des appelants tombe à faux. Les appelants échouent par ailleurs à démontrer que la nouvelle société locataire aurait soumis la conclusion du bail à l'exécution des travaux litigieux, puisqu'ils se contentent d'affirmer le contraire. Or, il ressort clairement du témoignage de Q. \_\_\_\_\_ que la conclusion du bail par L. \_\_\_\_\_ AG n'a été subordonnée à aucune condition liée aux travaux en question. D'après le témoin X. \_\_\_\_\_, seule la réfection des sols avait été exigée, laquelle réfection avait été prise en charge par S. \_\_\_\_\_ AG. Rien ne justifie dès lors de s'écarter de la constatation litigieuse. On ne peut par conséquent que constater l'absence de tout lien de causalité naturelle entre le coût des travaux effectués et la défection de la locataire initiale. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres conditions – cumulatives – fondant la responsabilité de la défenderesse au fond sont réalisées. Le premier grief soulevé doit ainsi être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 4**

Les appelants lient le litige qui les a opposés à l'appelée en cause E. \_\_\_\_\_ SA dans le cadre du contrat d'entreprise générale à l'inexécution du contrat de location et estiment que les honoraires de l'avocat M. \_\_\_\_\_ dans le cadre de cette procédure devraient être assumés par la défenderesse au fond. Les premiers juges ont nié le rapport de causalité entre les honoraires de Me M. \_\_\_\_\_ et la défection de S. \_\_\_\_\_ AG. Les magistrats ont indiqué que la société E. \_\_\_\_\_ SA avait été désintéressée des conséquences de la défection de S. \_\_\_\_\_ AG par la conclusion des bail et convention du 1<sup>er</sup> décembre 2002, plus de trois ans avant le règlement (par transaction extrajudiciaire ratifiée par décision du 28 février 2006 du Juge I des districts de Martigny et St-Maurice) du litige qui les opposait, et qu'ainsi d'autres facteurs expliquaient le litige en question, à savoir les prétentions des demandeurs liées au rendement de l'immeuble – revu à la hausse conséquemment au bail signé avec L. \_\_\_\_\_ AG –, lequel rendement déterminait le prix de l'ouvrage. Les considérations des premiers juges sont bien fondées. Les appelants ne contestent pas que le litige qui les opposait à E. \_\_\_\_\_ SA avait pour objet le prix de l'ouvrage déterminé en fonction du rendement des locaux. Il ressort du reste expressément des déclarations de W. \_\_\_\_\_, pour E. \_\_\_\_\_ SA, lors de l'audience de mainlevée tenue par la Juge suppléante I du Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice le 10 mai 2004 que le "défaut" qui consistait en l'absence de locataire avait été dûment réparé. Il apparaît en outre à la lecture de la décision de mainlevée du 10 mai 2004 que les poursuivants – à savoir V. \_\_\_\_\_ et R. \_\_\_\_\_ – avaient connaissance de la réparation du défaut en question, ce qui constitue autant d'indices que l'action au fond (action en libération de dette) ne portait pas sur ce point. Enfin, les appelants ne parviennent pas à

démontrer que les honoraires de Me M.\_\_\_\_\_, tels qu'allégués à titre de dommage, auraient été répartis conformément à la proportion de surface que S.\_\_\_\_\_ AG et la société D.\_\_\_\_\_ – qui s'est également désistée – auraient dû occuper dans la halle de K.\_\_\_\_\_, ce qui n'a du reste pas été allégué en première instance et ne ressort pas des actes de la cause. Cela étant, le grief est également infondé.

#### **E. 5**

La même solution s'impose s'agissant des frais liés aux audiences judiciaires et séances avec l'avocat M.\_\_\_\_\_, l'argumentation développée au considérant précédent pouvant être reprise ici dans son intégralité. S'agissant enfin du dommage lié aux recherches effectuées pour trouver un locataire de remplacement, il a été nié par les premiers juges, faute d'avoir été établi à satisfaction, ce qu'il y a lieu de confirmer en appel. On ignore en effet si les courriers et annonces produits pour prouver les démarches effectuées relèvent des affaires privées des appelants ou d'une activité professionnelle accomplie pour la société A.\_\_\_\_\_ SA, comme le relève expressément le témoin P.\_\_\_\_\_, et si, par voie de conséquence, elles affectent leur patrimoine ou celui de la société. Force est dès lors d'admettre avec les premiers juges que le dommage allégué n'a pas été établi à satisfaction.

#### **E. 6**

En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'278 fr. 65 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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