

# **VD\_FINDINFO HC / 2013 / 95 vom 29. Januar 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2013\\_\\_\\_95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___95)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 95 du 29 janvier 2013

IT: VD\_FINDINFO HC / 2013 / 95 del 29 gennaio 2013

## **Regeste**

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, PORTE-FORT, REPRISE, ENTREPRISE COMMERCIALE, RESTAURANT | 111 CO, 18 al. 1 CO, 220 CPC

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 13 octobre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228 ; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). Cela étant, la procédure ayant débuté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, c'est l'application de l'ancien droit de procédure cantonal, applicable jusqu'à la clôture de l'instance, qui doit être examinée (art. 404 CPC), notamment les dispositions du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). c) En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

### **E. 2**

a) 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 135). b) 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; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, pp. 136-137). 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 (Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, pp. 136-137; ATF 138 III 625). L'art. 317 al. 1 CPC régit de manière complète et autonome la possibilité pour les parties d'invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux, y compris lorsque la maxime inquisitoire est applicable, l'art. 229 al. 3 CPC ne s'appliquant qu'à la procédure de première instance (ATF 138 III 625; JT 2011 III 43). Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (Hohl, op. cit., n. 2414 p. 438). c) L'ensemble des pièces produites en deuxième instance aurait pu l'être devant les premiers juges et l'appelante n'invoque pas à cet égard une violation de la maxime inquisitoire. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte des pièces nouvellement produites, irrecevables, et de procéder aux mesures d'instruction requises tant par l'appelante que par l'intimé. Quant à la seconde expertise, qu'avait déjà requise l'intimé à l'audience de jugement de première instance, elle peut être rejetée par appréciation anticipée des preuves, l'expertise judiciaire [...] se révélant convaincante (cf. infra c. 4).

### **E. 3**

Le litige porte sur l'interprétation des manifestations de volonté. Il faut en effet déterminer, dans un premier temps, si les parties étaient convenues que la défenderesse garantirait la reprise du fonds de commerce par le nouveau locataire des locaux commerciaux (promesse de porte-fort). a) En cas de litige sur l'interprétation d'un accord de volonté, 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[code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]); s'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait; si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leur volonté intime diverge, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 136 III 186 c. 3.2.1); le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime; l'application du principe de la confiance est une question de droit; cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 c. 3.2; ATF 132 III 268 c. 2.3.2; ATF 132 III 626 c. 3.1) Le juge doit donc toujours s'efforcer d'abord de rechercher, en examinant les preuves apportées, s'il peut déterminer une volonté réelle commune; cette question relève exclusivement de l'appréciation des preuves et de l'établissement des faits; si le juge y parvient, il n'y a plus de place pour une interprétation selon le principe de la confiance, qui ne revêt qu'un caractère subsidiaire (ATF 132 III 626 c. 3.1). Pour déterminer la volonté réelle des parties, le juge peut tenir compte du comportement que les parties ont adopté après la conclusion de leur accord (ATF 132 III 626 c. 3.1 p. 632; en détail: ATF 107 II 417 c. 6). Si le juge est convaincu d'avoir déterminé la réelle et commune intention des parties, il n'y a plus de place pour l'application des règles sur le fardeau de la preuve ou sur les présomptions (cf. ATF 132 III 626 c. 3.4 ; TF 4A\_407/2010 du 17 novembre 2010 c. 2.3). b) Aux termes de l'art. 111 CO, qui régit le contrat de porte-fort, celui qui promet à autrui le fait d'un tiers, est tenu à des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la part de ce tiers. Un tel contrat met en relation trois personnes, à savoir le garant ou promettant qui fait la promesse, le garanti ou bénéficiaire et le tiers (Tercier, Les contrats spéciaux, 4 e éd., Genève 2009, n. 7134). Il s'agit d'un contrat générateur d'obligations, non formel,

généralement unilatéral dès lors que seul le promettant s'oblige, le bénéficiaire accepte, même de manière tacite. Le porte-fort est tenu à des dommages-intérêts si le tiers ne respecte pas ou n'exécute pas la prestation promise, peu importe les motifs pour lesquels il ne le fait pas. Il suffit que le bénéficiaire subisse un dommage. Pour le calcul des dommages-intérêts, il faut se fonder sur l'intérêt positif à l'exécution de la prestation (Tercier, op. cit., n. 7157; Tevini, Commentaire romand CO I, 2 e éd., Bâle 2012, nn. 12 et 13 ad art. 111 CO). Le bénéficiaire doit donc être replacé dans la situation économique dans laquelle il se trouverait si le tiers avait exécuté la prestation promise. Dans le cadre d'un contrat de bail, la clause aux termes de laquelle le successeur du locataire s'engage à reprendre à titre onéreux les installations mobilières de son prédécesseur implique une promesse de porte-fort au sens de l'art. 111 CO de la part du bailleur, ce qui oblige ce dernier, si les installations ne sont pas reprises par le nouveau preneur, à dédommager le locataire sortant à hauteur du prix auquel la reprise aurait pu avoir lieu (CREC I du 14 février 2001 c. 3). Dès lors que l'obligation du promettant consiste à réparer le dommage subi par le créancier de la promesse en raison de la non-conformité du comportement du tiers, le locataire n'a pas à assumer des frais occasionnés par la non-conformité du fait promis par le bailleur (Tevini, op. cit., n. 12 ad art. 111 CO). c) Les premiers juges, après avoir procédé à une appréciation des preuves et tenu compte notamment du comportement postérieur des parties, ont retenu que la défenderesse connaissait son obligation de faire reprendre le fonds de commerce du demandeur par le nouveau locataire et qu'elle a entrepris toutes les démarches nécessaires en ce sens jusqu'à ce que la nouvelle locataire refuse finalement de le reprendre (jugement entrepris, p. 6). On en déduit qu'elle est parvenue à la conviction que la volonté réelle et concordante des parties était de conclure une promesse de porte-fort. Il s'agit là d'une constatation de fait qu'il appartenait à l'appelante de remettre en cause, ce qu'elle n'a pas fait, puisqu'elle a contesté l'interprétation de la clause litigieuse, sous l'angle du principe de la confiance, soit sous l'angle du droit. Au demeurant, rien ne permet de s'écarter de l'interprétation faite par les premiers juges.

#### **E. 4**

a) S'agissant du calcul de la quotité du dommage, l'appelante se livre à une critique de l'appréciation des preuves. Elle reproche aux premiers juges d'avoir écarté l'expertise judiciaire au profit des inventaires effectués par [...], (recte : [...]) au motif que l'expert avait été dans l'impossibilité de déterminer la valeur qu'avait le fonds de commerce en raison du temps qui s'était écoulé depuis la remise de l'auberge. b) Selon l'art. 220 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), l'expertise judiciaire est admise pour certifier une circonstance de fait ou un état de fait dont la vérification et l'appréciation exigent des connaissances spéciales, scientifiques, techniques ou professionnelles. Le juge ne peut s'écarter sans motif pertinent de l'avis d'un expert qui se prononce sur un point relevant de ses connaissances spéciales (ATF 130 I 337 c. 5.4.2, JT 2005 I 95 ; ATF 125 V 351 ). En particulier, la règle d'expérience ne relève pas du droit, car elle constitue un jugement de valeur et peut de ce fait être soumise à la preuve par expertise (Bettex, L'expertise judiciaire, Berne 2006, p. 68). En revanche, il appartient au juge d'apprécier librement le résultat de l'expertise (art. 5 al. 3 et 243 CPC-VD). En principe, notamment si les experts sont réputés compétents, le juge peut s'écarter de leurs conclusions uniquement si celles-ci sont entachées d'une erreur manifeste, sont contradictoires ou lacunaires (ATF 129 III 79 ; Hohl, Procédure civile, Tome I, Berne 2001, n. 1114, p. 214). En l'absence de motifs déterminants, il n'y a pas lieu de s'écarter des résultats retenus par l'expertise (cf.

Bosshard, L'appréciation de l'expertise judiciaire par le juge, in RSPC 3/2007, p. 324). c) Selon le rapport d'expertise du 18 décembre 2009, la valeur du fonds de commerce se montait à la date de l'établissement de l'inventaire, soit le 14 septembre 2006, à 21'079 fr.80 et non pas à 102'913 fr.70. Toutefois, les premiers juges se sont écartés de cette expertise, au motif que, selon eux, elle ne permettait pas d'établir la valeur du fonds au jour où celui-ci aurait dû être repris. Contrairement à ce que retiennent les premiers juges, l'expert ne dit pas qu'il n'était pas en mesure "de déterminer la valeur qu'avait ce fonds de commerce au mois d'avril 2007, n'y ayant eu accès que près de trois ans après", mais, référence faite à l'allégué 26 de l'intimé ("de son côté, le requérant, durant toute la durée de son bail, a bien entretenu les locaux et l'inventaire du matériel"), affirme ne pas pouvoir répondre à cet allégué "parce qu'il aurait fallu faire un examen au moment du départ du locataire". On observera par ailleurs que l'expert arrête la valeur de l'inventaire établi le 14 septembre 2006 à 21'079 fr.80 et celle du matériel repris de l'inventaire du 1er mars 2007 à 12'625 fr.80, ce qui montre qu'il a bien été en mesure d'arrêter la valeur du matériel en question aux dates déterminantes (p. 8 de l'expertise). Par surabondance, la différence de valeur entre les données de l'expertise et celles des inventaires ne peut objectivement provenir de la dévaluation entre le moment où le bail a été repris et le moment de l'établissement de l'expertise, dès lors qu'aux dires de l'expert il s'agit de "machines et appareils très anciens", qui n'ont pas pu se démoder dans l'intervalle. A la lecture de l'art. 3 des dispositions complémentaires, on constate qu'est concerné par la clause en question pour le moins et à dire d'experts "le mobilier et le matériel adaptés aux besoins normaux du commerce". Il n'apparaît donc pas que le nouveau reprenant devait reprendre l'ensemble, sans distinction. Or, il ressort précisément de l'expertise qu'il y avait beaucoup de vieilleries. L'expert a eu l'impression que "le locataire précédent était un collectionneur" (cf. expertise, p. 13, p. 8). Il a notamment relevé la présence de trois coffres-forts (expertise, ch. 10, p. 7) et trois caisses enregistreuses (expertise, ch. 6, point 30) qui n'étaient pas justifiés par l'exploitation du restaurant. L'expert ajoute encore qu'un certain nombre d'objets ne sont plus utiles pour un restaurant "de notre époque". Il parle notamment de "services inutiles et démodés", de matériels "démodés et, d'un point de vue hygiénique, plus tolérables pour un bon service" - ce qui ne ressort nullement des inventaires des 14 septembre 2006 et 1er mars 2007. Ces inventaires sur lesquels se fondent les premiers juges indiquent: "les valeurs accordées aux machines et appareils s'entendent pour des objets qui peuvent être considérés comme étant en parfait état de fonctionnement et pour lesquels un service d'entretien a été effectué". Il est en outre précisé dans l'inventaire du 14 septembre 2006 que "le présent inventaire est à considérer comme une estimation approximative". Or, l'expert judiciaire indique à deux reprises (ch. 13 et 14 de l'expertise) que les services et les rapports des fournisseurs des machines et du matériel font défaut. En outre, [...] a admis lors de l'audience du 12 septembre 2011 ne pas avoir effectué une nouvelle estimation le 1er mars 2007 et avoir simplement réparti les biens en fonction de la volonté des reprenants. Enfin, si – comme retenu par les premiers juges – les parties se sont bien fondées sur les données fournies par le [...] lors de la conclusion du bail, la bailleuse s'étant même adressée à cet organisme dans le cadre de la reprise de bail, il ne faut pas perdre de vue qu'il n'y avait pas à cette époque de litige, ce qui est pourtant bien le cas en l'espèce. On ne saurait donc, sur cette seule base, mettre en doute la bonne foi de la défenderesse, qui conteste dans le cadre du présent litige la pertinence des inventaires établis par ledit service (jugement entrepris, p. 10). Au regard de ces éléments, les premiers juges n'avaient pas à privilégier les données telles que ressortant des inventaires établis par le [...] au détriment de

l'expertise judiciaire. Il ne se justifie pas de mettre en doute la méthode utilisée par l'expert pour procéder à l'estimation du matériel dès lors que les conclusions de l'expertise ne sont ni entachées d'une erreur manifeste, ni contradictoires ou lacunaires.

#### **E. 5**

Il ressort du rapport d'expertise que l'ensemble du matériel existant au moment du départ du locataire n'a pas été repris. L'expert a retenu que le mobilier et les machines, la porcelaine, le service et le matériel de cuisine non repris étaient très anciens, démodés, inutiles voire non conforme d'un point de vue hygiénique. La valeur du matériel repris s'élève, selon l'expert, à 12'625 fr.80. Il convient d'admettre que la notion d'exploitation normale du commerce (cf. ch. 5.6 des dispositions particulières du bail) ou de besoins normaux du commerce (cf. art. 3 des dispositions complémentaires pour établissements publics), telle qu'elle doit être interprétée selon le principe de la confiance, n'englobe que le matériel pouvant être décentement utilisé dans le cadre d'une nouvelle exploitation et non pas le matériel encore utilisable de façon empirique. Dès lors, le mobilier, les machines, la porcelaine, les services et le matériel de cuisine anciens, démodés, inutilisables, voire encore non conformes d'un point de vue hygiénique, ne sauraient être englobés dans l'inventaire. L'expert parle même de camelote qui impliquerait des frais de déchetterie en cas de reprise, ce qui illustre bien l'état du matériel non repris. Sur la base du rapport d'expertise judiciaire, on peut considérer que la valeur des objets adaptés aux besoins normaux du commerce s'élevait, au moment de la relocation des locaux en avril 2007, à 12'625 fr. 80. A hauteur de ce montant, force est encore d'admettre que la condition de la préservation des intérêts légitimes du bailleur, telle que figurant à l'art. 3 des dispositions complémentaires pour établissements publics, est réalisée, dès lors que le bailleur lui-même n'évoque l'absence d'intérêts légitimes qu'en lien "avec le matériel obsolète et démodé datant pour l'essentiel de plus de 10 ans" (mémoire d'appel, p. 9). Cela étant, l'appel doit être admis en ce sens que l'appelante est la débitrice de l'intimé d'un montant réduit à 12'625 fr. 80.

#### **E. 6**

L'appelante se plaint encore de la répartition des dépens de première instance qui ont été mis à sa charge. L'appel étant admis, les prétentions admises sont réduites à 12'625 fr. 80 sur les 102'913 fr. 70 réclamés par Q. \_\_\_\_\_; les autres conclusions de celui-ci sont rejetées. Quant à la Commune de Z. \_\_\_\_\_, elle obtient 9'955 fr.80 sur les 108'712 fr.10 réclamés. Les parties obtenant gain de cause dans une mesure équivalente, il y a lieu de compenser les dépens de première instance (art. 92 CPC-VD).

#### **E. 7**

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé aux chiffres II et IV en ce sens que la défenderesse Commune de Z. \_\_\_\_\_ doit payer au demandeur Q. \_\_\_\_\_ la somme de 12'625 fr.80, sans intérêt, faute de conclusion en appel allant dans ce sens, et que les dépens sont compensés. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'994 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera à la partie adverse la somme de 6'000 fr. à titre de dépens (art. 7 al. 1 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]) et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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