

VD_FINDINFO HC / 2024 / 153 vom 28. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___153

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 153 du 28 mars 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 153 del 28 marzo 2024

Regeste

BAIL À LOYER, CONTRAT DE DÉPÔT, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, DOMMAGE, QUALITÉ PROMISE, LOI FÉDÉRALE RÉGISSANT LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE | 18 CO, 253 CO, 256 al. 1 CO, 311 al. 1 CPC (CH), 318 al. 1 let. c CPC (CH), 59 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 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).

E. 1.1.2

Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions (art. 311 al. 1 CPC). Il faut donc que l'appelant explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et réf. cit. ; TF 5A_978/2018 du 15 avril 2019 consid. 1.2), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 4.2 et 4.3 ; TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié à l'ATF 146 III 413 ; TF 5A_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3 non publié in ATF 146 III 203). L'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, l'appel ordinaire ayant un effet réformatoire ; il doit au contraire prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau. Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des seules conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission de l'appel, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (ATF 134 III 379 consid. 1.3, JdT 2012 III 23 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A_426/2019 du 12 septembre 2019 consid. 5.1 ; TF 5A_792/2016 du 23 janvier 2017 consid. 1.2).

E. 1.2

L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, car il tendrait uniquement à l'annulation du jugement. Toutefois, quand bien même cela n'est pas prévu expressément à l'art. 318 al. 1

let. c CPC, il est évident qu'un appel peut être uniquement cassatoire lorsqu'il se fonde sur un pur motif de procédure ou sur l'incompétence du juge de première instance. On ne saurait alors exiger de l'appelant qu'il présente une conclusion en réforme en ce sens que l'action soit déclarée irrecevable, au risque de sombrer dans le formalisme excessif. En l'espèce, c'est précisément l'incompétence qui est invoquée à titre principal, si bien que la conclusion cassatoire est recevable. A cela s'ajoute que l'appelante a pris des conclusions (très) subsidiaires, qui, elles, tendent à la réforme du jugement. En définitive, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie toutefois pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et réf. cit. ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci 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 (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). Il convient de distinguer entre vrais et pseudo nova. Les premiers sont des faits ou moyens de preuve qui sont survenus après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC). Leur recevabilité en appel n'est soumise qu'à la condition de l'allégation immédiate posée par l'art. 317 let. a CPC (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1). Les pseudo nova sont des faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, leur admissibilité étant largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en faisant preuve de la diligence requise

(ATF 143 III 42 consid. 4 ; TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4). Il appartient à la partie qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3). Il en va de même pour la production de moyens de preuve nouveaux (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.2).

E. 2.3

L'appelante a produit pour la première fois en deuxième instance l'inventaire des objets frappés du droit de rétention établi le 2 octobre 2019 par l'Office des poursuites du Jura-Nord vaudois. Cette pièce est antérieure au dépôt de la demande le 20 juillet 2020, si bien qu'elle constitue un faux nova. Or, l'appelante, qui y avait au demeurant accès, n'explique aucunement les raisons qui auraient empêché sa production en première instance. La pièce est ainsi irrecevable. Cela étant, le grief formé par l'appelante à l'appui de ce document sera discuté ci-dessous.

E. 3

L'appelante formule en premier lieu des griefs de constatation inexacte des faits à l'encontre du jugement entrepris.

E. 3.1

L'appelante expose que [...] et l'intimée I. _____ sont domiciliées à la même adresse et ont les mêmes administrateurs. Quand bien même ces précisions n'ont aucune incidence sur l'issue du litige, elles ont été ajoutées à l'état de fait. Elle relève par ailleurs que la location des locaux ne figure ni dans le but social de l'intimée, ni dans celui de [...]. Cet élément a également été expressément mentionné dans l'état de fait, malgré son défaut de pertinence. Rien n'empêche en effet une société de donner à bail des locaux, même si cela ne figure pas dans son but social.

E. 3.2

L'appelante détaille ensuite le contrat du 19 décembre 2018. Celui-ci a été reproduit dans son intégralité dans l'état de fait. Les arguments juridiques soulevés par l'appelante, en particulier la question de la qualification juridique dudit accord, seront examinés ci-dessous.

E. 3.3

S'agissant de la surface variable, l'appelante expose que l'espace de stockage se serait initialement trouvé au rez-de-chaussée et non au premier étage. Elle ne précise toutefois pas la pièce qui permettrait de prouver son allégation. Dans tous les cas, même s'il était retenu, ce fait n'est pas déterminant pour trancher le litige, si bien qu'il peut être écarté. L'appelante expose également que la surface louée a augmenté jusqu'à 370 m², ce que le tribunal a retenu.

E. 3.4

L'appelante soutient ensuite que, dès janvier 2019, l'intimée aurait unilatéralement établi une facturation séparée pour les prestations correspondant au chiffre 2 et pour celles correspondant au chiffre 3 du contrat. L'état de fait a été complété en ce sens qu'hormis dans la facture du 31 décembre 2018, l'intimée a facturé séparément les locations d'une part et les autres prestations d'autre part.

E. 3.5

L'appelante considère que la facture du 30 avril 2019 « ne correspond pas aux surfaces réellement utilisées par R. _____ » et fait valoir que l'intimée ne prouve pas l'utilisation des surfaces facturées. L'appelante ne démontre pas en quoi l'état de fait retenu par les premiers juges à cet égard serait erroné et se borne à le contester, sans d'ailleurs indiquer quelle aurait été la surface réellement occupée. Faute de réaliser l'exigence de motivation consacrée à l'art. 311 al. 1 CPC, ce grief est irrecevable (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.4).

E. 3.6

L'appelante indique ensuite qu'elle conteste devoir des acomptes d'électricité. Ce moyen – qui relève au demeurant du droit – doit être écarté, dans la mesure où ce sont des loyers, respectivement des indemnités pour occupation illicite, que le tribunal a mis à sa charge, sans qu'il ne soit fait mention d'acomptes d'électricité (cf. consid. 6.3 infra).

E. 3.7

L'appelante fait valoir que les premiers juges ont omis de tenir compte d'un versement de 4'884 fr. 80 dont elle se serait acquittée le 2 mai 2019 en faveur de l'intimée. Elle se réfère à cet égard à la pièce 51 produite en première instance relative aux montants versés par l'appelante à l'intimée pour la période du 1^{er} mai 2019 au 30 juillet 2020 qui fait état de six versements. Le jugement entrepris fait mention de quatre versements et omet les paiements du 2 et du 24 mai 2019 pour 4'884 fr. 80 et 380 fr. 70 respectivement. Il n'en a pas été tenu compte non plus au chiffre I du dispositif. On retrouve toutefois l'avis de crédit de 4'884 fr. 80 sous la pièce 7.16 de l'appelante, avec la mention « motif du paiement Factures N 701517 701518 ». Or, la facture n° 701518 concerne d'autres prestations (transports divers, déchargement et mise en stock). La facture n° 701517, datée du 31 mars 2019, concerne la location de surfaces de stock pour le mois de mars puisque la location est payée à l'échéance du mois (elle mentionne d'ailleurs les semaines 10 à 13). Le montant de 380 fr. 70 tendait à couvrir la facture n° 701538, laquelle concernait des frais de manutention et de « transports divers ». En conséquence, dans la mesure où ces paiements ne servaient pas à couvrir des loyers et des indemnités d'occupation illicite pour la perte locative pour la période litigieuse (la facture n° 701517 concernant le mois de mars), il n'y avait pas lieu d'en tenir compte. Le moyen soulevé par l'appelante est ainsi inopérant.

E. 3.8

Enfin, l'appelante expose que l'avis d'inventaire qui a été produit par l'intimée en première instance est tronqué, en ce sens qu'il y manque la page listant les produits saisis. Ceci a été précisé dans l'état de fait.

E. 4.1

L'appelante fait valoir que le tribunal n'était pas compétent pour traiter la cause. Elle soutient que l'intimée aurait commis un abus de droit en prétendant à tort que les parties avaient conclu un contrat de bail oral de durée indéterminée pour une surface supplémentaire de 40 m².

E. 4.2

Lorsqu'il statue d'entrée de cause sur sa compétence (cf. art. 59 al. 2 let. b CPC), le tribunal doit tout d'abord examiner si le ou les faits pertinents de la disposition légale applicable sont des faits « simples » ou des faits « doublement pertinents ». Les faits sont de double

pertinence lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action. Sont par exemple doublement pertinents les faits qui ont trait à l'existence du contrat de travail (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; TF 4A_393/2022 du 26 avril 2023 consid. 2.1 ; CACI 26 juin 2023/252). Selon la théorie de la double pertinence, le juge saisi doit, en présence de faits doublement pertinents, examiner sa compétence sur la base des seuls allégués, moyens et conclusions de la demande (der eingeklagte Anspruch und dessen Begründung), sans tenir compte des objections de la partie défenderesse (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 consid. 2.2, non publié in ATF 138 III 166). L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé des prétentions au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée, par exemple lorsque le for a pour condition l'existence d'un acte illicite ou d'un contrat (ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; ATF 137 III 32 consid. 2.3 ; ATF 133 III 295 consid. 6.2 ; ATF 122 III 249 consid. 3b/bb ; TF 4A_619/2020 du 17 février 2021 consid. 2.1.2). Autrement dit, au stade de l'examen et de la décision sur la compétence, les faits doublement pertinents n'ont pas à être prouvés ; ils sont censés établis sur la base des allégués (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 141 III 294 consid. 5.2 ; TF 4A_573/2015 du 3 mai 2016 consid. 5.2.1 ; CACI 4 novembre 2016/597 consid. 3.2.4). Il n'est fait exception à l'application de la théorie de la double pertinence – et au renvoi de l'administration des preuves sur les faits doublement pertinents à la phase du procès au fond – qu'en cas d'abus de droit de la part du demandeur, par exemple lorsque la demande est présentée sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, lorsque les allégués sont manifestement faux (ATF 147 III 159 consid. 2.1.2 ; ATF 141 III 294 consid. 5.3 ; ATF 136 III 486 consid. 4 ; TF 4A_510/2019 précité, loc. cit.), ou encore lorsque la qualification du contrat ou de l'objet du litige proposée par le demandeur apparaît d'emblée spécieuse ou incohérente et peut être réfutée directement et sans équivoque (ATF 137 III 32 consid. 2.2 et réf. cit. ; TF 4A_393/2022 précité consid. 2.1 ; CACI 10 février 2023/75).

E. 4.3

En l'espèce, l'intimée a allégué l'existence d'un contrat de bail la liant à l'appelante et a fondé ses prétentions sur celui-ci. Aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait présenté sa demande sous une forme destinée à en déguiser la nature véritable, que ses allégués seraient manifestement faux ou que la qualification du contrat proposée apparaîtrait d'emblée spécieuse ou incohérente. Aucun des arguments avancés par l'appelante, même s'ils étaient fondés – ce qui sera examiné ci-dessous –, ne permet de retenir un quelconque abus de droit permettant d'exclure la compétence exclusive du Tribunal des baux. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

E. 5.1

L'appelante soutient que le contrat du 19 décembre 2018 ne serait pas un contrat de bail mais un contrat de prestation de services. Selon elle, les premiers juges devaient procéder à une interprétation subjective de ce contrat. Elle se fonde ensuite sur le texte même du contrat et relève qu'il est libellé « contrat de prestation de services » et que l'intimée s'y engageait à fournir des services de logistique, à savoir de l'entreposage et de la manutention de produits. Elle considère en outre que la conclusion d'un bail à loyer ne serait pas conforme au but social de l'intimée qui serait une professionnelle de la logistique. Elle tire également argument de la variation de surface de stockage mise à disposition par l'intimée.

L'appelante relève par ailleurs que, dans son courrier du 16 août 2019, le conseil de l'intimée aurait admis que la prestation de stockage relevait du contrat de prestation de services. L'appelante estime qu'elle ne pouvait pas savoir, au moment de conclure le contrat, qu'elle s'engageait dans une relation de bail, ce qui serait démontré notamment par l'absence de garantie de loyer et de souscription auprès des services industriels ainsi que par le fait que l'intimée pouvait librement accéder aux locaux.

E. 5.2.1

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. Il s'agit dès lors d'un contrat synallagmatique, de durée, générateur d'obligations et conclu à titre onéreux (Christoph Müller, Contrats de droit suisse, Présentation systématique des contrats les plus importants en pratique, Berne 2021, n. 688 et réf. cit.). Outre les parties au contrat, la définition légale du bail à loyer de l'art. 253 CO comporte les trois éléments objectivement essentiels suivants : la chose louée, la cession de l'usage et le loyer (Müller, op. cit. , n. 692). S'agissant de la chose louée, le bail a pour objet une chose au sens des droits réels, à savoir une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel, qui est susceptible d'être soumise à la maîtrise humaine et qui n'est pas un animal (Müller, op. cit. , n. 693 et réf. cit.). Le bailleur doit céder « l'usage » de la chose au locataire, qui a le droit de faire de la chose « l'usage pour lequel elle a été louée ». C'est le contrat de bail qui détermine l'usage que le locataire est autorisé à faire de la chose (Müller, op. cit. , n. 695). Le bail de locaux commerciaux a pour objet des locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise, d'une industrie ou à l'exercice d'une activité lucrative (Müller, op. cit. , n. 715 et réf. cit.). Le bailleur doit céder l'usage de la chose pendant une certaine durée et le contrat de bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée (Müller, op. cit. , nn. 697 et 698). Enfin, le loyer est la rémunération due par le locataire au bailleur pour la cession de l'usage de la chose (art. 257 CO).

E. 5.2.2

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; TF 4A_126/2022 du 7 juillet 2022 consid. 3.1.2 ; TF 4A_177/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2 ; TF 4A_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1 et réf. cit.). Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et réf. cit. ; TF 4A_287/2021 du 7 juin 2022 consid. 6.1.2 ; TF 4A_177/2021, précité, consid. 3.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit (ATF 144 III 93 consid.

5.2.3 et réf. cit. ; TF 4A_477/2021 du 24 juin 2022 consid. 4.2.1 ; TF 4A_177/2021, précité, consid. 3.2).

E. 5.3

Le tribunal a relevé que le contrat passé entre les parties – relatif à la surface de 250 m² – réunissait tous les éléments objectivement essentiels et constitutifs d'un bail pour locaux commerciaux. L'intimée avait en particulier cédé à l'appelante l'usage exclusif d'une surface déterminée pour une durée initiale prolongeable et moyennant le versement d'un montant annuel. L'appelante pouvait librement accéder aux locaux et utiliser cette surface à des fins de stockage, sans que l'intimée n'assume de responsabilité particulière à cet égard. Le tribunal en a déduit que les parties étaient liées par un contrat mixte qui comprenait en particulier les éléments d'un contrat de bail à loyer pour ce qui avait trait à l'usage de la surface de stockage de 250 m² dans l'immeuble [...]. Les premiers juges ont considéré que, le contrat de bail n'étant soumis à aucune forme spéciale, le même raisonnement s'appliquait mutatis mutandis pour les deux autres surfaces litigieuses (soit 40 m² et celle variable) dans le même immeuble, les parties étant liées à cet égard par un contrat de bail oral. L'intimée fait valoir que la question de l'existence d'un bail entre les parties aurait été définitivement tranchée par arrêt de la Cour de céans du 3 février 2021 (n° 51) et confirmée par arrêt de la Cour de céans du 3 décembre 2021 (n° 570). Toutefois, ces deux arrêts concernent l'expulsion de l'appelante des locaux qu'elle occupait. Le premier arrêt – portant sur une décision incidente – tranchait la compétence du juge de paix, fondée sur l'existence de baux. Le second arrêt, qui concernait la cause au fond, soit l'expulsion elle-même, retenait effectivement que la question avait été définitivement tranchée par l'arrêt du 3 février 2021. Cela signifiait toutefois que cette question était définitivement résolue dans le cadre de la procédure d'expulsion, et rien de plus. Au demeurant, l'autorité de chose jugée ne s'étend jamais aux motifs d'un jugement, de sorte que les premiers juges et la Cour de céans ne sont pas liés par la qualification du contrat figurant dans les arrêts précités (ATF 143 III 420 consid. 2.1 ; ATF 123 III 16 consid. 2.a) ; CACI 8 novembre 2022/399bis consid. 4.2.3 et réf. cit.). On doit donc examiner une nouvelle fois la qualification des contrats litigieux. Dans la mesure où on ignore tout des circonstances qui ont entouré la conclusion du contrat écrit du 19 décembre 2018 et qu'aucun élément au dossier ne permet d'établir la réelle et commune intention des parties, c'est à juste titre que le tribunal a procédé à une interprétation objective – ce que fait au demeurant également l'appelante lorsqu'elle fonde son argumentation sur « une lecture attentive du contrat ». En outre, les premiers juges ont confirmé le résultat de leur interprétation objective par une considération relevant de l'interprétation subjective. En effet, ils ont constaté que l'appelante avait acquitté la première facture de l'intimée qui mentionnait expressément son objet, à savoir la location, sans aucune réaction, ce qui démontrait qu'elle avait compris être liée par un contrat de bail. Tout d'abord, l'appelante cite l'ATF 131 III 606, selon lequel « [u]n texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation » et se fonde sur le titre du contrat, soit sa page de garde, pour affirmer que celui-ci portait sur des prestations logistiques. Toutefois, l'extrait qu'elle mentionne concerne l'interprétation des clauses contractuelles et ne signifie pas qu'un contrat doit être qualifié selon le titre qui lui a été donné. L'arrêt rappelle d'ailleurs que « [l]e sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est [...] prohibée » (consid. 4.2). L'appelante énumère ensuite les passages du contrat qui ne seraient pas constitutifs d'une relation de bail, en particulier les clauses 3.1, 4.1, 7.1, 7.3 et 8.1 qui traitent du stockage et de diverses prestations logistiques ainsi que des tarifs y

relatifs. Ces éléments ne permettent toutefois pas de renverser l'appréciation des premiers juges, qui en ont expressément tenu compte mais ont relevé que le contrat mixte conclu entre les parties comportait également des composantes du contrat de bail. En particulier, le fait que l'appelante disposait des clés et donc d'un accès permanent au local permettait d'exclure le contrat de dépôt ou d'entrepôt (cf. Lachat et al. , Le droit du bail, 2^e éd. 2019, pp. 72-73 et réf. cit.). L'appelante se fonde sur un courrier du conseil de l'intimée du 16 août 2019 pour nier l'existence d'un contrat de bail. Il est exact que dans ce courrier, ledit conseil a écrit que les parties « ont conclu un contrat de prestations de services le 13 décembre 2018 ayant pour objet en particulier la surface fixe et cloisonnée de 250 m² dans la zone I ». Cet argument est sans grande portée, pour deux raisons. Tout d'abord et surtout, le fait qu'un mandataire se serve de termes inappropriés pour mentionner un contrat existant (en se référant à la page de garde de celui-ci) ne modifie pas l'objet de ce contrat. Ensuite, on peut remarquer que l'avocat en question poursuit sa correspondance comme il suit : « [p]our ces deux surfaces [ndr : celle de 150 m² et celle de 40 m²], ma mandante [...] m'informe que [...] est en demeure dans le paiement des loyers et des charges et que les factures suivantes n'ont pas été acquittées ». La mention de loyers et charges fait expressément référence à un bail. D'ailleurs, dans son courrier du 4 juillet 2019, le conseil de l'appelante a indiqué à l'intimée que, faute de mesures prises pour garantir la plage de température promise contractuellement, sa mandante « consignerait le loyer », ce qui ne se conçoit guère que dans le cadre d'un rapport de bail. Le fait que l'intimée et ses administrateurs sont des professionnels de la logistique, que l'appelante n'a pas eu à fournir de garantie locative ou encore que l'appelante n'a pas eu à souscrire de contrat auprès des services industriels au motif que les locaux bénéficiaient d'un éclairage ne permet pas d'exclure l'existence d'un bail. Plus particulièrement, rien n'empêche les parties à un contrat de bail de prévoir un droit du bailleur de pénétrer dans les locaux loués – ce qui n'est au demeurant pas démontré à satisfaction de droit en l'espèce –, notamment s'ils sont liés par d'autres rapports contractuels. De même, l'intimée était parfaitement en droit de louer des locaux nonobstant l'absence de but social en ce sens. Les griefs de l'appelante doivent donc être rejetés. Le raisonnement des premiers juges quant à la qualification des contrats doit, lui, être intégralement confirmé. Le contrat du 19 décembre 2018 prévoit, avec il est vrai d'autres prestations, la mise à disposition d'un local d'entreposage. L'appelante disposait en définitive de ce local et y avait librement accès. Il s'agissait d'un usage exclusif, et l'intimée n'assumait aucune des obligations du contrat de dépôt ou d'entrepôt (cf. Lachat et al. , op. cit. , pp. 72-73 et réf. cit.). La contre-prestation de l'appelante était le versement d'un loyer. Il en va de même des autres surfaces occupées par l'appelante.

E. 6.1

L'appelante fait valoir qu'il n'a jamais été question de soumettre les « prétendus loyers » à la TVA, ni de lui facturer des charges ou des avances de charges pour une consommation d'électricité.

E. 6.2

L'art. 18 al. 1 LTVA (loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée ; RS 641.20) est ainsi libellé : « [s]o nt soumises à l'impôt grevant les opérations réalisées sur le territoire suisse les prestations fournies sur le territoire suisse par des assujettis moyennant une contre-prestation ; ces prestations sont imposables pour autant que la présente loi ne l'exclue pas ». Sous réserve d'exceptions non pertinentes en l'espèce, la mise à la disposition de tiers,

à des fins d'usage ou de jouissance, d'immeubles ou de parts d'immeubles est exclue du champ de l'impôt (art. 21 al. 2 ch. 21 LTVA). En vertu de l'art. 21 al. 1 LTVA, une prestation exclue du champ de l'impôt n'est pas imposable si l'assujetti n'a pas opté pour son imposition en vertu de l'art. 22 LTVA (TF 2C.853/2021 du 12 mai 2022 consid. 5.1 ; Lachat et al. , op. cit. , p. 68).

E. 6.3

Les premiers juges ont relevé que le loyer mensuel, par m², pour la surface de 250 m² et pour la surface variable s'élevait à 8 fr. 33 et 1 fr. 93 respectivement. Le loyer mensuel de la surface de 40 m² s'élevait à 333 fr. 20. Ils ont retenu qu'en substance, l'impayé pour chacune desdites surfaces s'étendait sur 33 mois pour la surface de 250 m² et sur 19 mois pour la surface de 40 m². Pour la surface variable, le tribunal a multiplié les mois impayés – pour un total de 33 mois – par le loyer de 1 fr. 93 et par la surface occupée en m² durant chacun de ces mois. Au total des loyers et indemnités pour occupation illicite dus, soit 68'722 fr. 50 pour la surface de 250 m², 6'330 fr. 80 pour celle de 40 m² et 9'814 fr. 05 pour la surface variable, le tribunal a ajouté la TVA à 7.7%, soit 5'291 fr. 65, 487 fr. 45 et 755 fr. 70 respectivement. Il n'est pas question dans ce qui précède de quelconques charges d'électricité, l'appelante ne précisant d'ailleurs pas comment le tribunal les aurait incluses dans son calcul. Le grief y relatif doit être rejeté. En revanche, les premiers juges ont expressément ajouté la TVA à 7.7% sur le total des loyers. Or, l'art. 21 al. 2 ch. 21 LTVA exclut expressément les loyers du champ dudit impôt et aucun élément au dossier ne démontre que quiconque aurait opté pour son imposition en vertu de l'art. 22 LTVA. Dès lors, il n'y avait pas lieu d'imputer une charge de TVA sur le total des loyers calculés. Ce sont donc les montants calculés par le tribunal, hors TVA, qui doivent être retenus, soit 68'722 fr. 50 pour la surface de 250 m², 6'330 fr. 80 pour celle de 40 m² et 9'814 fr. 05 pour la surface variable. Le chiffre I du dispositif du jugement entrepris doit dès lors être corrigé en ce sens que l'appelante doit verser à l'intimée la somme de 84'867 fr. 35, avec intérêt à 5% l'an dès le 26 août 2020, dont à déduire les montants déjà acquittés par l'appelante, qui figurent audit chiffre et demeurent inchangés. Dans la mesure où les montants faisant l'objet des commandements de payer restent largement inférieurs à la somme totale qui doit être allouée à l'intimée, il n'y a pas lieu de modifier le chiffre II du dispositif du jugement entrepris qui lève définitivement les oppositions formées contre les commandements de payer.

E. 7.1

Enfin, l'appelante conteste le rejet par les premiers juges de ses conclusions en dommages-intérêts.

E. 7.2

Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et réf. cit. ; TF 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (TF 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1 ; sur le tout : TF 4A_245/2021

du 26 octobre 2021 consid. 5.1 ; CACI 6 mars 2023/105). Les qualités promises définissent également l'usage convenu. Celles-ci peuvent découler notamment de déclarations du bailleur, orales ou écrites. Le manque d'une qualité promise constitue un défaut (Aubert, in Commentaire romand du Code des obligations, 2 e éd. 2012, n. 23 ad art. 258 CO). Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers ; il peut également résulter d'un cas fortuit (Aubert, op. cit. , n. 19 ad art. 258 CO). Selon l'art. 259a al. 1 let. c 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 notamment exiger du bailleur des dommages-intérêts. Ce droit est précisé à l'art. 259e CO qui dispose que si, en raison du défaut, le locataire subit un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi d'une indemnisation est ainsi subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, laquelle est présumée (TF 4A_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; CACI 21 novembre 2022/575 ; Aubert, op. cit. , n. 3 ad art. 259e CO). Le fardeau de la preuve du défaut incombe au locataire (cf. art. 8 CC ; Aubert, op. cit. , n. 55 ad art. 258 CO). Les moyens de preuve sont exhaustivement prévus à l'art. 168 al. 1 CPC et détaillés respectivement dans les articles suivants. En vertu de l'art. 179 CPC, les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils attestent tant qu'il n'a pas été établi que leur contenu est inexact. Cette disposition reprend celle de l'art. 9 al. 1 CC. Or, l'art. 9 CC n'attribue pas aux registres publics ou aux actes authentiques le bénéfice de la foi publique (ATF 96 II 161 – JdT 1971 II 75). Le titre authentique fait foi uniquement dans la mesure où la forme publique est requise pour les faits qu'il constate. En d'autres termes, la force probante accrue selon l'art. 9 al. 1 CC ne s'applique qu'aux faits attestés dans le registre ou dans l'acte et uniquement aux faits pour lesquels la loi prévoit des registres publics ou l'établissement d'un acte authentique (ATF 124 III 5 consid. 1c – JdT 1998 I 361).

E. 7.3

Les premiers juges ont rappelé la teneur du chiffre 2.2 du contrat signé par les parties selon lequel « les températures évoluent durant l'année de 5 à 25 degrés Celsius selon garanties constructeur ». Ils ont toutefois considéré que l'attestation d'un notaire relative à la température n'était pas suffisante pour établir que la chaleur des locaux était excessive et que, de toute manière, l'appelante n'établissait pas son dommage. L'appelante reproche au tribunal d'avoir écarté le constat notarié du 25 juillet 2019 et soutient qu'un notaire est un officier public de sorte que son attestation suffisait à prouver le fait que les températures des locaux excédaient ce qui était promis dans le contrat. La fonction du notaire lui permettait de constater valablement la température des locaux en se fondant sur le thermomètre qu'il avait apporté, ce qui relève des faits objectifs. En revanche, il ne lui appartient pas de formuler des appréciations juridiques, en particulier de se prononcer sur l'existence d'un défaut. En conséquence, sa seule attestation ne suffisait pas à justifier les prétentions en dommages-intérêts de l'appelante. L'appelante estime avoir démontré que la marchandise qu'elle entreposait, soit des gélules, avait été exposée à des températures extrêmes et avait dû être détruite. Toutefois, l'appelante n'a pas démontré à satisfaction du droit ce qui était stocké, étant rappelé que la pièce nouvelle déposée par l'appelante à cet égard a été déclarée irrecevable (cf. consid. 2.3 supra). Quand bien même le procès-verbal de saisie fourni par l'intimée aurait été incomplet, il n'incombait pas à celle-ci de prouver le dommage de

l'appelante, qui aurait dû apporter les preuves nécessaires en première instance. Dans tous les cas, les pièces au dossier établissent uniquement que la marchandise a été saisie, mais on ignore le sort qui lui a été réservé. Aussi, on ne peut pas reprocher aux premiers juges d'avoir considéré que l'existence d'un défaut et l'éventuel dommage en résultant n'étaient pas établis. En tout état de cause, même en admettant que la température des locaux a parfois dépassé ce qui avait été promis par le bailleur, l'appelante a échoué à établir l'existence d'un quelconque dommage. Il n'y a pas lieu d'annuler le jugement pour cette raison et de renvoyer la cause au tribunal pour complément d'instruction, l'appelante devant supporter son manquement au principe du fardeau de la preuve.

E. 8

L'intimée fait valoir qu'elle a renoncé à déposer un appel joint mais reproche tout de même aux premiers juges de ne pas lui avoir alloué l'intégralité de son dommage correspondant au temps qui lui a été nécessaire pour relouer les locaux après le départ de l'appelante. Les premiers juges ont retenu que le local de 40 m², restitué le 27 juillet 2020, n'avait été reloué qu'à partir du 1^{er} mars 2021, soit sept mois après sa restitution. Ils ont toutefois limité l'indemnité due de ce chef à l'équivalent de trois mois de loyer au motif que l'intimée n'avait pas apporté la preuve des mesures qu'elle aurait prises en vue de relouer la surface et réduire ainsi son préjudice. Le jugement entrepris ne fait en revanche pas état d'une quelconque indemnité pour relocation s'agissant des deux autres locaux (de 250 m² et d'une surface variable). S'agissant de la surface de 250 m² et de la surface variable, c'est par écriture du 23 décembre 2021 que l'intimée a allégué que les locaux avaient été libérés le 21 décembre 2021. Les premiers juges ne pouvaient donc pas se fonder sur ce seul allégué pour allouer l'indemnité équivalant à trois mois de loyers réclamée par l'intimée puisque, précisément, trois mois ne s'étaient pas encore écoulés. Dans tous les cas, le grief de l'intimée peut souffrir de demeurer ouvert dans la mesure où elle n'a pas déposé d'appel joint.

E. 9.1

Aux termes de l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus et de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. La notion de témérité présuppose, à côté de l'inutilité objective du procès, l'existence d'un élément subjectif : le procès doit être mené contre la propre conviction du plaideur ou du moins contrairement au jugement que l'on peut attendre de lui, compte tenu de l'état des choses. La pratique fait preuve d'une grande retenue dans l'admission de la témérité. Le caractère téméraire ne doit être admis qu'à titre tout à fait exceptionnel et il ne suffit pas en soi qu'une action n'ait pratiquement aucune chance d'aboutir pour qu'elle soit considérée comme téméraire. Est en particulier téméraire le comportement consistant à mettre sous pression la partie adverse ou à faire valoir des moyens qui n'ont rien à voir avec la problématique en cause (TF 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 6.2, RSPC [Revue suisse de procédure civile] 2015 p. 30 ; Juge unique CACI 21 novembre 2022/578).

E. 9.2

L'intimée estime que l'appelante devrait être frappée d'une amende pour témérité. Elle soutient que l'appelante a multiplié les appels et les recours « dans un but purement dilatoire » et a remis en cause la qualification des contrats la liant à l'intimée alors que « cette question a été définitivement tranchée par Arrêt de la Cour d'appel civile du

Tribunal cantonal rendu le 3 février 2021 », qui, selon elle, bénéficiait de l'autorité de force jugée. Comme on l'a vu, l'arrêt rendu par la Cour de céans le 3 février 2021 (n° 51) tranchait la question de l'existence d'un bail dans le cadre de la procédure d'expulsion uniquement. Comme il a été relevé ci-dessus, l'autorité de chose jugée ne s'étend pas aux motifs d'un jugement (cf. consid. 5.3 supra), si bien que la Cour de céans et les premiers juges ne sont pas liés par les constatations de l'arrêt précité. Dans la mesure où l'intimée fonde son grief sur cet arrêt et ne démontre pas pour le surplus un comportement téméraire de l'appelante au sens de la jurisprudence qui précède, il n'y a pas lieu de condamner l'appelante au versement d'une amende. Le grief doit être rejeté.

E. 10.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé dans le sens des considérants qui précèdent (cf. consid. 6.3 supra).

E. 10.2

A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Le tribunal peut s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque le litige relève du droit de la famille (art. 107 al. 1 let. c CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (318 al. 3 CPC).

E. 10.3

En l'espèce, en première instance, l'intimée – alors demanderesse – avait conclu au paiement par l'appelante d'un montant total de 118'824 fr. 25, et l'appelante – alors défenderesse – avait pris des conclusions subsidiaires d'un total de 56'465 fr. 17, ce qui représente une valeur litigieuse totale de 175'289 fr. 42. En définitive, l'intimée obtient gain de cause sur la somme due par l'appelante de 74'361 fr. 25 (soit 84'867 fr. 35 [cf. consid. 6.3 supra] – 10'506 fr. 10 [les montants déjà acquittés par l'appelante]) et sur le total des conclusions reconventionnelles – rejetées – par 56'465 fr. 17, soit un total de 130'826 fr. 42. En d'autres termes, l'intimée a obtenu gain de cause sur 74.6% de la valeur litigieuse. Ainsi, il y a lieu de confirmer la répartition des frais et dépens consacrée par les premiers juges à hauteur de 3/4 à la charge de l'appelante et de 1/4 à la charge de l'intimée.

E. 10.4

En deuxième instance, l'appelante a conclu en substance à être libérée de tout paiement en faveur de l'intimée et, plus subsidiairement, à l'octroi de ses conclusions reconventionnelles de première instance, pour une valeur litigieuse totale de 137'361 fr. 22 (80'896 fr. 05 [total dû par l'appelante selon le tribunal sous déduction des montants déjà versés] + 56'465 fr. 17 [conclusions en paiement de l'appelante]). En définitive, l'appelante a obtenu une réduction de 6'534 fr. 80 (80'896 fr. 05 [somme due par l'appelante selon le tribunal] – 74'361 fr. 25 [somme due par l'appelante à l'issue de l'appel]), ce qui représente 4.75% de la valeur litigieuse totale. A cela s'ajoute qu'elle perd entièrement sur ses conclusions principales, qui tendaient à l'annulation du jugement et à l'incompétence du tribunal. Compte tenu de ce qui précède, il se justifie de mettre l'intégralité des frais de deuxième instance à la charge de l'appelante et de la condamner à de pleins dépens. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'808 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent dès lors être mis à la charge de l'appelante. L'appelante doit par ailleurs verser à

l'intimée de pleins dépens qu'il convient d'estimer, eu égard à la cause, à la valeur litigieuse et au travail important généré, à 4'500 fr. (art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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