

VD_FINDINFO Jug / 2013 / 324 vom 16. Dezember 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2013___324

FR: VD_FINDINFO Jug / 2013 / 324 du 16 décembre 2013

IT: VD_FINDINFO Jug / 2013 / 324 del 16 dicembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER, SOCIÉTÉ SIMPLE, CONTRAT DE FAIT, CONCLUSION DU CONTRAT | 1 CO, 2 CO, 253 CO, 530 CO, 531 CO

Erwägungen

E. 1

er septembre 2009 , soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010, RSV 270.11) et n'était pas close au 1 er janvier 2011. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010, RSV 173.01) sont également applicables. b) La Cour civile est compétente pour les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité (art. 74 al. 2 LOJV). En l'espèce, vu le montant des conclusions pécuniaires prises par la demanderesse, la compétence de la cour de céans est donnée. III. a) Sur le fond, il sied préalablement de vérifier si la défenderesse a bien la légitimation passive, autrement dit si la demanderesse a dirigé son action contre la bonne entité. La question se pose, en effet, dans la mesure où la plupart des décomptes établis par l'associé-gérant de la défenderesse et produits lors de l'instruction ne comportent aucune mention de Z. _____ Sàrl, mais seulement de F. _____. De plus, ces décomptes opèrent des compensations entre des montants dus à la demanderesse et des montants dus par celle-ci à titre de salaire, qui ne peuvent donc concerner que F. _____ personnellement, et non sa société. Les derniers décomptes, datés du 15 décembre 2008, ont été adressés par F. _____ au nom de la défenderesse. Mais surtout, la défenderesse a admis avoir emménagé dans les locaux loués par la demanderesse au chemin [...], de sorte qu'il ne subsiste aucun doute sur le fait que les participations au loyer et aux frais généraux figurant sur les décomptes concernaient la société, et non son associé gérant à titre personnel. Dès lors, il faut conclure que la défenderesse a la légitimation passive. IV. a) aa) En second lieu, il convient de qualifier juridiquement la relation nouée par les parties. Tant la demanderesse que la défenderesse plaident qu'il s'agirait d'un contrat complexe dont la composante essentielle relèverait du contrat de bail, quoique ni l'une ni l'autre ne l'aient allégué lors de l'échange d'écritures. Aux termes de 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. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Les parties sont liées dès l'instant où elles se sont mises d'accord sur l'ensemble des points objectivement et subjectivement essentiels (art. 2 al. 1 CO). A défaut d'un tel accord, et quand bien même les parties ne divergeraient que sur le contenu ou l'interprétation du contrat, et non sur son existence, celui-ci n'est pas conclu

(Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9 e éd., 2008, n. 1274). Si les parties réservent l'un ou l'autre points essentiels à un accord ultérieur, le contrat ne viendra à chef qu'à ce moment-là (ATF 127 III 248 c. 3e ; Morin, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd. [ci-après : CR-CO I], n. 1 ss ad art. 2).

ab) En l'espèce, il n'est pas établi que les parties aient passé une quelconque convention écrite pour fixer les termes de leur collaboration. Il n'est pas davantage démontré qu'elles en seraient convenues moyennant un accord oral. Dès lors que la conclusion d'un contrat peut résulter non seulement de déclarations expresses concordantes mais aussi du comportement des parties, il faut donc examiner si, par actes concluants, les parties ont noué une relation contractuelle. Il est constant que les parties se sont mises d'accord pour partager des locaux sis au chemin [...], ainsi qu'un certain nombre de frais liés à ces locaux (électricité, nettoyage, etc.), mais également d'autres frais non directement liés à l'usage des locaux, tels que les frais de photocopie, de timbres ou encore les apprentis. Cette situation peut évoquer soit un contrat de société simple, soit un contrat synallagmatique, qu'il resterait à spécifier.

b) ba) La société simple se définit légalement comme « un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun » (art. 530 al. 1 CO) ; « chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie » (art. 531 al. 1 CO). Ces deux conditions – soit l'apport et le but commun – sont des éléments objectivement essentiels du contrat de société simple (Chaix, CR-CO I, nn. 5 s ad art. 530 CO ; Tercier/Favre/Carron, Les contrats spéciaux, 4 e éd., 2009, n. 7450). Le but commun constitue l'« âme de la société » (animus societatis) et correspond, d'une part, au résultat concret que les associés veulent atteindre par leur activité commune et, d'autre part, au moyen par lequel ils entendent atteindre ce résultat. Cet animus societatis implique la volonté commune de partager les responsabilités, de même que les bénéfices ou les pertes éventuelles (Tercier/Favre/Carron, op. cit., nn. 7457 ss). Quant à l'apport, il consiste en une prestation que l'associé doit faire, non pas en faveur d'un associé en particulier, mais au profit de la société dans son ensemble (id., nn. 7452 et 7455). Il n'est en revanche pas nécessaire que les parties aient eu l'intention de former une société simple pour que naisse celle-ci, car l'existence d'une société simple peut également se déduire d'un certain comportement des partenaires, sans même que ceux-ci en aient conscience (ATF 124 III 363 c. 2a, JT 1999 I 402 ; ATF 116 II 707 c. 1b, JT 1991 I 357 ; Chaix, CR-CO I, n. 25 ad art. 530 CO).

bb) En l'espèce, aucune des parties n'a allégué avoir jamais eu l'intention de former une société simple. Dans leurs mémoires de droit, elles ne se sont pas non plus réclamées d'un tel contrat. Plus encore, la défenderesse a formellement contesté qu'il faille retenir une telle qualification. Cela n'est cependant pas décisif, et il faut plutôt regarder si les deux éléments essentiels du contrat de société simple sont ici réunis. S'agissant de l'obligation d'apport, il est établi que la demanderesse a pris à bail en son seul nom les locaux du chemin [...], ainsi que les différentes places de parc utilisées par les parties, et qu'elle s'est acquittée seule des loyers. Il ressort en outre du rapport et du complément d'expertise que l'ensemble des charges communes, à tout le moins celles qui ont été alléguées en procédure, respectivement constatées par l'expert, ont été assumées directement par la demanderesse seule, étant précisé qu'à partir de l'année 2006 la défenderesse a progressivement cessé de recourir à des prestations payées par la demanderesse (apprentis, timbres, informatiques et photocopies). Dans la mesure où la demanderesse a également bénéficié de ces prestations, on pourrait à la rigueur les qualifier d'apports. En revanche, du côté de la défenderesse, il n'apparaît pas qu'elle ait elle-même

effectué des prestations entrant dans la définition légale de l'apport. S'agissant des mandats confiés à la demanderesse et exécutés par F. _____, la Cour ne dispose d'aucun élément lui permettant d'affirmer qu'il s'agirait d'un apport en industrie s'insérant dans une société simple formée par les parties. Surtout, on relève qu'un but commun fait défaut, attendu qu'il n'a été ni allégué ni établi que les parties aient eu une volonté commune de partager les responsabilités, de même que les bénéfices ou les éventuelles pertes. En définitive, la qualification de société simple doit être écartée. c) Il convient maintenant d'examiner si les parties ont éventuellement noué un autre type de contrat, soit un contrat synallagmatique. ca) Le point de savoir si, dans un contrat synallagmatique, la rémunération de la contre-prestation caractéristique fait partie des éléments nécessaires du contrat est controversé. Cela revient à se demander si, lorsque les parties se sont mises d'accord sur le principe, mais non sur l'étendue de la rémunération, et qu'elles n'ont pas érigé ce point en élément essentiel, le juge est habilité à combler la lacune du contrat. Le Code des obligations ne contient aucune règle générale à cet égard, qui vaudrait pour tous les contrats onéreux. En revanche, on trouve un certain nombre de règles dans la partie spéciale, qui ne convergent pas : ainsi, s'agissant du contrat de vente, la loi stipule que le prix doit être déterminé, ou, à tout le moins, déterminable (art. 184 al. 3 CO) ; il n'en va pas de même pour le contrat de travail, le contrat d'entreprise et le mandat, où la loi reconnaît au juge la faculté de fixer le montant de la rémunération due (art. 322 al. 1, 374 et 394 al. 3 CO). Après avoir considéré que les articles précités exprimaient une règle générale et en avoir tiré la conclusion qu'un accord sur la cession onéreuse de l'usage d'une chose suffisait à faire naître un contrat de bail (ATF 100 II 330, JT 1975 I 609), le Tribunal fédéral s'est rallié à l'opinion d'une partie de la doctrine (Jeanprêtre, in JT 1975 I 610 et JT 1982 I 534, et Merz, in RJB 1976 97, p. 99) et a modifié sa jurisprudence. Il a ainsi nié toute portée générale aux art. 322 al. 1, 374 et 394 al. 3 CO et considéré qu'un loyer déterminé ou déterminable était un élément essentiel du bail (ATF 119 II 347, JT 1994 I 609). Il n'a toutefois pas dit explicitement si cette solution représentait une règle applicable de manière générale aux contrats onéreux, dont l'art. 184 al. 3 serait l'expression particulière et qui vaudrait notamment pour les contrats innommés, les art. 322 al. 1, 374 et 394 al. 3 CO tenant lieu d'exception. Vu l'opinion des auteurs auxquels se réfère le Tribunal fédéral (notamment Jeanprêtre, JT 1975 I 610, spéc. p. 612), cela semble être le cas (Wessner, in Droit du bail 6/1994 p. 6, n. 4, penche dans ce sens). Cette question peut cependant demeurer indécise, compte tenu des développements qui suivent, et en gardant à l'esprit qu'en présence d'un contrat mixte ou composé, chaque question litigieuse doit être résolue conformément aux normes légales ou aux principes juridiques adaptés à chacune d'elles, en recherchant le centre de gravité du contrat, appréhendé comme un accord global unique (ATF 131 III 528 c. 7.1). Même si la méthode traditionnelle du juriste fait précéder l'examen de la qualification du contrat par celui de l'existence du contrat (cf. Corboz, La réception du contrat par le juge : la qualification, l'interprétation et le complètement, in Bellanger et al. (éd.), Le contrat dans tous ses états, Berne 2004), la jurisprudence précitée montre que ces deux étapes doivent être conduites simultanément, en ce sens que le juge doit souvent retenir (au moins provisoirement) l'hypothèse d'une qualification concrète pour pouvoir dire si un contrat a été véritablement conclu ou non. cb) En l'espèce, les parties se sont entendues sur le fait que la demanderesse mette à disposition de la défenderesse une partie des locaux pris à bail au chemin [...]. Par ailleurs, il ne résulte pas de l'état de fait que les parties auraient convenu d'une cession d'usage à titre gratuit. Bien au contraire, tous les décomptes – sans exception – établis par la défenderesse et produits

lors de l'instruction stipulent un montant en faveur de la demanderesse à titre de « participation au loyer ». C'est également le cas des factures mensuelles établies par la demanderesse pour l'année 2007. Même si ces documents n'ont pas de valeur contractuelle, ils montrent, sans équivoque possible, que les parties ont toujours été d'accord sur le caractère onéreux de la mise à disposition des locaux et des places de parc. Il en va de même pour les prestations annexes à l'utilisation des locaux, bien qu'il ne soit pas établi que les parties se seraient entendues sur la liste détaillée de ces prestations. A tout le moins, dans ses propres décomptes, la défenderesse a admis être redevable à la demanderesse de certains montants à titre de participation aux fournitures, au salaire des apprentis, aux frais informatiques, aux frais de téléphone et aux frais de timbres. Cette situation est typique d'un contrat synallagmatique, puisqu'on a bien affaire à des prestations dans un rapport d'échange : d'un côté, l'usage de locaux et de places de parc, ainsi que diverses prestations annexes ; de l'autre, une rémunération, dont l'étendue constitue l'objet du litige, étant précisé que ce dernier est circonscrit à la période 2005-2009. Il reste alors à examiner si l'on peut admettre que les parties ont effectivement conclu un contrat, et lequel, quand bien même elles ne se sont pas accordées sur le montant de cette rémunération. A cet égard, on ne peut tirer aucune conclusion du fait que la demanderesse n'a élevé aucune prétention pour la période du 1^{er} octobre 2001 au 31 décembre 2004. Que la demanderesse n'ait pas contesté les décomptes de la défenderesse avant juillet 2006 ne saurait être interprété comme une acceptation desdits décomptes et de toute façon, à supposer qu'on puisse interpréter son silence dans ce sens, cette acceptation ne vaudrait que pour les périodes concernées par ces décomptes, et non pour une durée indéterminée. De même, le paiement de 2'494 fr. du 6 mai 2005, effectué par la demanderesse en faveur de la défenderesse, ne pourrait signifier, à la rigueur, que l'acceptation du décompte de la défenderesse du second semestre 2004, mais pas davantage. Ainsi, même si l'on devait admettre que les parties ont réglé contractuellement (en l'occurrence par actes concluants) leur collaboration pour la période antérieure à 2005, cela n'impliquerait nullement qu'un tel accord vaudrait pour une durée indéterminée. Or, il est établi qu'en juillet 2006 la demanderesse a interpellé la défenderesse en sollicitant une nouvelle discussion de la répartition des charges à compter de l'exercice 2005, signe qu'elle n'acceptait pas les derniers décomptes que lui avait adressés la défenderesse les 31 décembre 2005 et 30 juin 2006. Il est manifeste à un double titre que l'usage des locaux constitue l'élément central de l'accord noué par les parties. Tout d'abord, la participation au loyer de la demanderesse (places de parc comprises) représente plus de la moitié du montant total réclamé par la demanderesse mais aussi des sommes en faveur de la demanderesse, telles qu'elles ressortent des décomptes établis par la défenderesse. Au demeurant, l'expert n'est pas arrivé à une conclusion différente, puisque sur un total de 147'654 fr. de charges imputables à la défenderesse, il retient un montant de 102'840 fr. au titre de la participation au loyer des locaux et des places de parc. Ensuite, on voit clairement que, parmi les prestations fournies par la demanderesse à la défenderesse, toutes les prestations autres que l'usage des locaux (électricité, téléphone, apprentis, timbres, etc.) sont accessoires par rapport à celui-ci et ne peuvent se concevoir indépendamment. D'ailleurs, les parties, au fil des années, ont peu à peu séparé certains de leurs frais (informatique, téléphone, timbres, téléphone) mais n'en ont pas moins continué à partager les locaux. Quant à leur intention de conclure un contrat unique, elle se déduit à la fois du fait que la décision de déménager dans les mêmes locaux a été prise simultanément avec celle de partager les frais généraux, mais aussi du fait, relevé plus haut, que le partage des frais généraux était intrinsèquement lié au partage des locaux. Il ressort des

considérations qui précèdent que les parties avaient l'intention de conclure un unique contrat bilatéral à caractère onéreux, dont l'élément prépondérant était la cession de l'usage d'une partie des locaux pris à bail par la demanderesse. Le raisonnement qui suit ne serait de toute manière pas foncièrement modifié si l'on envisageait un complexe de contrats. S'agissant de la qualification putative de ce contrat, et compte tenu du fait que la cession de l'usage de locaux à titre onéreux en forme le noyau, on peut seulement hésiter entre un pur contrat de bail et un contrat mixte ou composé avec une composante prépondérante de bail, puisque certaines des prestations fournies à la défenderesse (par exemple le travail de l'apprenti, ou encore les timbres) sont exorbitantes d'un bail à loyer. Il n'est pas nécessaire de trancher cette question, dans la mesure où l'usage des locaux était de toute façon l'élément central du contrat voulu par les parties, de sorte que la conclusion du contrat doit être examinée à l'aune des règles régissant le contrat de bail. Or, au vu de la jurisprudence précitée relative à la conclusion de bail (ATF 119 II 147, JT 1994 I 609), qui doit donc aussi s'appliquer à la conclusion de contrats mixtes avec une composante principale de bail, il apparaît que les parties auraient dû s'entendre sur le montant du loyer ou, au minimum, sur une manière de le déterminer, pour que le contrat vienne à chef, ce qu'elles ne sont pas parvenues à faire. Dès lors, il faut considérer que les parties ne se sont pas liées par un contrat. d) Il reste à examiner si les prétentions de la demanderesse pourraient trouver leur fondement ailleurs que dans un contrat valablement formé. da) Dans le cas d'un contrat de durée indéterminée invalide mais néanmoins exécuté par les parties dans l'ignorance du vice l'affectant, la jurisprudence considère qu'on doit admettre l'existence d'un rapport contractuel de fait (ATF 119 II 437 c. 3b/bb ; RVJ 1995 pp. 240 ss). Une large part de la doctrine approuve une telle solution (Jeanprêtre, in JT 1982 I 534, p. 535 et RJN 1982 p. 10, spéc. p. 16), même si certains auteurs répugnent à employer le concept assez indéterminé de contrat de fait et préfèrent parler de rapport juridique analogue à un bail (Engel, Contrats de droit suisse, p. 163), notion à laquelle le Tribunal fédéral a lui-même parfois recouru (ATF 63 II 368 c. 2, JT 1938 I 200 ; ATF 108 II 112 c. 4, JT 1982 I 531), d'autres, encore, parlant d'un « état de fait légal, que l'on pourrait regarder comme un quasi-contrat » (von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 1979, § 33 III, p. 281 ; Wessner, op. cit., n. 6, parle également de « pseudo-locataire »). La distinction entre ces différentes notions est malaisée et, en l'absence de définitions claires, tout porte à penser qu'elles se recourent (Gauch/Schluep/Schmid, op. cit., nn. 1191 ss). En tous les cas, et au-delà des options terminologiques, on trouve un large consensus sur le fait qu'il convient de traiter ce type de situation de manière analogue à des situations contractuelles, en transposant des solutions légales ou, à défaut, consacrées par la jurisprudence (Wessner, loc. cit. ; Guhl/Merz/Koller, Das schweizerische Obligationenrecht, p. 377 ; Von Tuhr/Peter, loc. cit.). Du reste, on n'aboutirait pas à une solution différente sur le fond si l'on se rangeait à l'avis des auteurs qui considèrent que le montant du loyer n'est pas un élément objectivement essentiel du contrat de bail et qu'on est dès lors en présence d'un véritable contrat (Weber, Commentaire bâlois,

E. 5

e éd., nn. 5 s ad art. 253 CO ; Higi, Commentaire zurichois, n. 31 ad art. 253 CO ; Gauch/Schluep/Schmid, op. cit., nn. 338 et 1276 s, ces derniers auteurs approuvant le raisonnement suivi dans l'ATF 108 II 112 et proposant de retenir l'existence d'un tel contrat incomplet pour le passé, quand bien même il serait tenu pour inexistant au moment où les parties ont commencé à l'exécuter). Quelle que soit la qualification envisagée (véritable contrat, pseudo- ou quasi-contrat, contrat de fait, rapport juridique ou de fait

analogue à un contrat), on est bien en présence d'une lacune qui doit être comblée. db) Il convient dès lors d'admettre, en l'espèce, que la défenderesse doit une indemnité équitable à la demanderesse du chef de l'usage et de la jouissance des locaux mis à sa disposition, ainsi que des autres prestations dont elle a bénéficié, non seulement celles en rapport direct avec l'usage des locaux et ainsi assimilables aux frais accessoires de la chose louée (art. 257a al. 1 CO), telles que les services industriels et le nettoyage des locaux communs, mais également celles qui dépassent ce cadre et sur lesquelles les parties se sont mises d'accord.

V. a) Il s'agit maintenant de fixer le montant de cette indemnité globale. Trois méthodes sont a priori envisageables (Thévenoz, CR-CO I, nn. 50 s ad Introduction à la partie spéciale du Code des obligations) : on peut d'abord penser à appliquer par analogie certaines règles spéciales du contrat de bail. Une autre méthode consisterait à établir la volonté hypothétique des parties, en recherchant ce que des personnes raisonnables et honnêtes, placées dans les mêmes circonstances, auraient décidé si elles avaient elles-mêmes envisagé et réglé le problème (ATF 132 V 278 c. 4.3 ; ATF 108 II 112 c. 4, JT 1982 I 531 ; Gauch/ Schluép/Schmid, op. cit., n. 1257). Cette approche individualisée correspond à celle de l'art. 2 al. 2 CO (appliqué par analogie), où le juge doit se laisser principalement guider par le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC), en tenant compte de l'essence et du but du contrat, ainsi que de l'ensemble des circonstances (Pichonnaz, Les contrats innommés, quelques questions récurrentes, in Pichonnaz/Werro (éd.), La pratique contractuelle, 2009, p. 40 s). Enfin, on pourrait tenter de rechercher une solution généralisable, en considérant qu'il y a une lacune dans la loi (art. 2 al. 1 CC). La première méthode doit être ici privilégiée. En effet, comme on l'a vu, la cession de l'usage de locaux constitue le centre de gravité de la relation nouée par les parties et il se justifie, dès lors, de raisonner de la même manière que si l'on était en présence d'un contrat de bail, plus spécialement d'un contrat de sous-location. En outre, une grande partie de la réglementation du bail immobilier revêt un caractère impératif, notamment celle relative à la fixation du loyer et aux frais accessoires. Toutefois, il convient de relever que les trois méthodes sont tout à fait convergentes dans le cas d'espèce.

b) S'agissant du loyer, on est ici dans le même cas de figure que lorsque le bail est frappé de nullité partielle en raison de l'absence de notification du loyer sur formule officielle. Dans cette situation, il incombe au juge de fixer le loyer admissible en se fondant sur toutes les circonstances du cas d'espèce, notamment sur le rendement admissible (art. 269 CO), les loyers pratiqués dans le quartier (art. 269a CO) et le loyer payé par le précédent locataire (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 396). Ces critères doivent être adaptés dans le cas d'une sous-location, afin de déterminer la valeur locative des locaux (ATF 108 II 112 c. 5, JT 1982 I 531 ; Wessner, op. cit., n. 6). En effet, le rendement d'une sous-location ne peut être fixé pour le locataire (sous-bailleur) de la même manière que pour le propriétaire d'immeuble. Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que, dans le cadre d'une première sous-location, le seul loyer permettant de servir de point de comparaison est celui fixé dans le bail principal (TF 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 c. 4.3 ; ATF 124 III 62 c. 2b ; Lachat, op. cit., p. 397, note 101). La méthode de l'expert [...], qui est parti du loyer acquitté par la demanderesse pour les locaux et les places de parc, doit donc être approuvée. Etant donné que la défenderesse n'occupait qu'une partie des locaux loués par la demanderesse, sa situation s'apparente à une sous-location partielle et il convient de faire supporter à la défenderesse une fraction du loyer payé par la demanderesse. L'expert a déterminé cette fraction en se basant d'abord sur le nombre de bureaux occupés par la défenderesse et G. _____, afin de calculer le montant du loyer imputable à ceux-ci pris globalement, soit 1'754 fr. 40 par mois, ou 584 fr. 40 par unité. Le

Tribunal fédéral a eu l'occasion de se prononcer sur cette méthode et l'a jugée tout à fait admissible, dans la mesure où elle permet de prendre en compte l'accès aux locaux communs (ATF 119 II 353 c. 5b). Dans un second temps, ayant constaté que le bureau occupé par G. _____ était plus petit que ceux occupés par la défenderesse, l'expert a estimé qu'il se justifiait de réduire à 500 fr. par mois la valeur locative du bureau de G. _____, ce qui, par soustraction, donnait un montant de 1'254 fr. 40, arrondi à 1'254 fr. par mois, imputable à la défenderesse. Ce mode de calcul ne prête pas le flanc à la critique. En définitive, on retiendra le montant de 75'240 fr. arrêté par l'expert, à titre d'indemnité pour l'occupation des locaux durant la période 2005-2009. c) En ce qui concerne les places de parc, il y a également lieu de retenir le chiffre de l'expert, qui l'a calculé à partir du loyer effectif des quatre places dont la défenderesse a eu l'usage entre 2005 et 2009. Celle-ci doit donc à la demanderesse un montant de 27'600 fr. à ce titre. d) Il s'agit maintenant de statuer sur les autres frais dont la demanderesse réclame le remboursement. da) En premier lieu, on relève que la demanderesse ne réclame aucune participation aux salaires de ses apprentis, que ce soit dans ses écritures ou dans les factures mensuelles qu'elle a établies pour l'année 2007, et sur lesquelles son propre décompte est basé. Dès lors, et quand bien même la défenderesse a admis avoir bénéficié du travail de ces apprentis durant toute l'année 2005 et le premier semestre 2006, la Cour ne retiendra pas le montant de 5'400 fr. résultant du rapport d'expertise pour ce poste. db) S'agissant des autres frais sur lesquels s'est prononcé l'expert, ils sont analogues aux prestations supplémentaires fournies au sous-locataire, pour lesquels il est unanimement admis qu'une rémunération est due (ATF 119 II 353 c. 5c ; Lachat, op. cit., p. 576 ; Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 17 ad art. 262 CO). Fixer le montant de cette rémunération est cependant plus délicat. En droit du bail, les frais accessoires doivent en principe être facturés au locataire sur la base des coûts effectifs (art. 257a et 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11) ; Lachat, CR-CO I, n. 5 ad art. 257a-257b CO). Cependant, l'art. 4 al. 2 OBLF prévoit que les frais accessoires peuvent être facturés de manière forfaitaire s'ils se fondent sur une moyenne calculée sur une période de trois ans. A cet égard, et en l'absence d'un accord des parties sur le montant de ce forfait, la jurisprudence admet que le juge, respectivement l'expert, puisse recourir à une méthode schématique, faute d'éléments plus précis à disposition (ATF 119 II 353 c. 5c/aa). Cette manière de faire correspond à l'évidence davantage à la volonté présumée des parties, attendu que toutes deux ont élaboré des décomptes basés sur le système du forfait. Pour ces raisons, il convient d'approuver les propositions de l'expert, qui a calculé un forfait mensuel pour chaque prestation annexe fournie à la défenderesse en appliquant une méthode estimative. Sur la base de l'expertise, on retient dès lors que la défenderesse est débitrice envers la demanderesse des montants suivants : 5'760 fr. pour le nettoyage des locaux, le matériel d'entretien et les services industriels ; 7'524 fr. pour les photocopies ; 960 fr. pour l'informatique ; 9'450 fr. pour les timbres ; 15'720 fr. pour les téléphones. Au total, l'indemnité due par la défenderesse à la demanderesse s'élève donc à 142'254 fr. [75'240 fr. + 27'600 fr. + 5'760 fr. + 7'524 fr. + 960 fr. + 9'450 fr. + 15'720 fr.]. De cette somme, il convient cependant de retrancher les deux montants de 12'430 fr. figurant en déduction pour les années 2005 et 2006 dans le décompte de la demanderesse (pièce 20), sous la rubrique « Travaux effectués par F. _____ ». En effet, même s'il faut reconnaître, avec l'expert, que les motifs de ces déductions demeurent obscurs, la demanderesse sait manifestement pourquoi elle les a opérées. Elle n'a d'ailleurs pas prétendu, à un quelconque moment de la procédure, que ces déductions résulteraient d'une erreur de sa part. En

définitive, le montant dû par la demanderesse doit être arrêté à 117'394 fr. [142'254 fr. - 24'860 fr.]. L'indemnité allouée à la demanderesse couvre ses prestations jusqu'au 31 décembre 2009, date à laquelle la défenderesse a quitté les locaux du chemin [...]. De ce fait, les parties n'ont ensuite plus eu à partager les frais généraux et la conclusion III en constatation prise par la demanderesse est donc devenue sans objet. VI. La demanderesse réclame la TVA sur l'indemnité à lui allouer. Cependant, l'indemnité accordée rémunère principalement la mise à disposition de locaux à des fins d'usage et n'est dès lors pas soumise à la TVA, en vertu de l'art. 21 al. 2 ch. 21 LTVA (loi fédérale régissant la taxe sur la valeur ajoutée, RS 641.20). Selon l'art. 22 al. 1 et al. 2 let. b LTVA a contrario, la demanderesse aurait peut-être eu la faculté de soumettre à l'impôt ses prestations. Elle n'a cependant pas allégué ni établi avoir exercé cette option, et ce fait ne résulte pas non plus de l'expertise. Cette prétention doit par conséquent être rejetée. VII. Les éventuelles créances salariales de F._____ calculées par l'expert n'ont pas à être prises en compte. Tout d'abord, elles n'ont pas été établies à satisfaction de droit. Ainsi, l'état de fait, tel qu'il résulte de l'administration des preuves, ne permet pas de retenir que F._____ et la demanderesse ont été liés par un contrat de travail (ou par un autre contrat). L'avis de l'expert sur ce point, qui se livre à des appréciations juridiques sortant du cadre de sa mission, n'a pas à être suivi. Surtout, la défenderesse n'a pas allégué s'être fait céder de telles créances contre la demanderesse par F._____, ni les avoir opposées en compensation à la demanderesse. Il convient dès lors de ne pas retenir la déduction de 46'488 fr. opérée par l'expert sur l'indemnité allouée à la demanderesse (cf. supra, ch. 3j). VIII . a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD ; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile], applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) . Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/ Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). b) En l'espèce, la demanderesse, qui obtient gain de cause sur la majeure partie de ses prétentions, a droit à des dépens réduits d'un dixième, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 20'968 fr. 90, savoir : a) 10'800 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 540 fr. pour les débours de celui-ci; c) 9'628 fr. 90 en remboursement de son coupon de justice.