

VS_GERICHTE C1 11 88 vom 30. März 2012

VS Kantonsgericht, 2012-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 11 88](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_11_88)

FR: VS_GERICHTE C1 11 88 du 30 mars 2012

IT: VS_GERICHTE C1 11 88 del 30 marzo 2012

Regeste

C1 11 88 JUGEMENT DU 30 MARS 2012 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I
Composition de la Cour : Jérôme Emonet, président; Hermann Murmann et Lionel Seeberger, juges ; Yannick Deslarzes, greffière en la cause civile X_____, appelant, représenté par Me A_____ contre Y_____, appelée, représentée par Me B_____ (Indemnité pour plus-value, art. 260a al. 3 CO)

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de 1ère instance (art. 308 al. 1 let a CPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la valeur litigieuse qui correspond au montant encore litigieux au moment du jugement de première instance (Hohl, Procédure civile II, n. 2324 p. 424), s'élève à 79'934 fr. 35. b) Déposé le 16 mai 2011, l'appel respecte le délai de 30 jours (art. 311 CPC), compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let a CPC), le 14 mai étant en outre un samedi (art. 142 al. 3 CPC). c) Les parties ne contestent pas que le bail a pris fin le 31 décembre 2010. Seule est litigieuse l'indemnité que la locataire réclame au bailleur pour les travaux qu'elle a exécutés dans les locaux remis à bail.

E. 2

a) Y_____ (ci-après : l'Association), association à but culturel, est présidée par F_____, J_____ remplit la fonction de comptable et de caissier. G_____ était propriétaire de halles industrielles situées à H_____ ; I_____ en était l'administrateur unique. b) Le 17 avril 2004, G_____ a conclu un contrat de bail avec l'Association portant sur une halle d'une surface de 240 m². Le bail a pris effet le 1er juin 2004 et devait durer cinq ans. Il était renouvelable d'année en année. Le loyer mensuel était de 1725 francs (p. 43). X_____ est devenu le propriétaire de cette halle en 2006. A la prise de possession, le local était à l'état brut (p. 204 ; R 53 p. 169). I_____, le 16 avril 2004, soit à la veille de la conclusion du contrat, avait expressément et par écrit déclaré accepter que la locataire exploite un restaurant dans les locaux loués (p. 60). Une demande en ce sens a été adressée à la commune de E_____ qui a délivré à l'Association une autorisation « L » le 6 mai 2004, soit avant l'entrée en possession. I_____ a précisé lors de son audition qu'il avait accepté que l'Association aménage les locaux (R 54 p. 169).

- 4 - Par courrier du 17 avril 2004 complétant le contrat du même jour, I_____ a autorisé le bailleur à poser dans la halle des panneaux « sandwich » pour séparer le local de restauration. Les locaux devaient en effet être exploités en café restaurant (p. 47). Le courrier précisait que toute modification et tout changement dans la halle devaient être

approuvés par le bailleur (p. 109). L'exemplaire du courrier versé au dossier n'est pas signé par I_____. Celui-ci a toutefois précisé lors de son audition l'avoir écrit personnellement et avoir donné son accord « à ce qui est sur cette lettre qui a été respecté rigoureusement » (R 61 p. 170). Les éléments qui précèdent permettent de retenir que le propriétaire a donné son consentement à l'exécution des travaux nécessaires à l'exploitation d'un restaurant dans ses locaux qui étaient encore à l'état brut, et qu'il l'a fait par écrit en signant le courrier du 16 avril 2004 (p. 60). Le temps nécessaire la réalisation de ces travaux ne ressort pas des actes de la cause.

E. 3

L'Association a réalisé, grâce à l'aide de membres bénévoles, des travaux d'électricité, de chauffage, de ventilation, de sanitaire, de climatisation, d'aménagement de cuisine, de plâtrerie, de serrurerie, de menuiserie, de carrelage et de peinture (p. 211 ss). L'expert judiciaire D_____ les a chiffrés au montant de 199'276 fr. 75. Il a estimé leur valeur au 10 janvier 2010 à 79'934 fr. 35, toutes taxes comprises (p. 214). L'expert, à l'avis duquel la Cour se rallie, a encore précisé qu'en cas de changement d'affectation de la halle, les éléments propres à un établissement public, non rentables comme tel dans ce secteur de la commune de E_____, devaient être enlevés et que le reste – séparation du local par une paroi, tableau électrique avec groupe force, carrelage au sol et installation de chauffage - apportait au bâtiment une plus-value de 34'121 francs (p. 208).

E. 4

L'Association a sous-loué les locaux du 1er septembre 2006 au 31 août 2007 à K_____ et du 1er septembre 2009 au 31 octobre 2010 à L_____. Le loyer à charge de K_____ s'est élevé à 2400 fr. jusqu'au mois de juin 2007, puis à 2300 fr. pour les derniers mois. Celui à charge de L_____ s'est élevé à 2600 francs. Les sous-locataires payaient en sus les charges. Compte tenu du loyer dont elle devait elle-même s'acquitter (1725 fr.), l'Association a ainsi pu récupérer 20'050 fr. sur son investissement [2400 fr. – 1725 fr. X 9 = 6075 fr. ; 2300 fr. – 1725 fr. X 3 = 1725 fr. ; 2600 fr. – 1725 fr. X 14 = 12'250 fr.].

E. 5

A la suite de conflits entre l'Association et X_____, dus notamment aux nuisances provoquées aux voisins, le propriétaire a résilié le contrat le 17 novembre 2008 pour le 31 mai 2009 (p. 104). L'Association a saisi sans succès l'autorité de conciliation en matière de bail pour obtenir l'annulation de la résiliation. Le bail a en revanche été prolongé jusqu'au 30 septembre 2009 (p. 116).

E. 6

L'appelant soutient que la demanderesse et appelée n'a pas allégué l'existence d'un accord écrit du bailleur quant à l'exécution de travaux ; elle n'aurait pas allégué non

- 5 - plus l'existence d'une plus-value de telle sorte que la Cour ne saurait pendre en considération ces deux éléments. a) La cause a été instruite selon l'ancien droit de procédure valaisan. Selon celui-ci, la maxime des débats régit le déroulement du procès. Il incombe dès lors aux parties de réunir les éléments du procès (art. 66 al. 1 aCPC). Elles doivent en particulier alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, c'est-à-dire les faits justifiant leurs conclusions. Elles supportent ainsi le fardeau de l'allégation des faits subjectifs (Hohl, Procédure civile I, n. 754 p. 146). Si un fait pertinent

n'a pas été allégué, il ne fait pas partie du cadre du procès et le juge ne peut pas ordonner l'administration de preuves pour l'établir. Une des parties devra donc supporter les conséquences de l'allégation de ce fait. On parle à cet égard de fardeau de l'allégation objectif (Hohl, op. cit., n. 785 p. 152). b) En l'espèce, l'appelée a allégué dans le mémoire-demande avoir effectué un travail important afin de transformer la halle industrielle en lieu récréatif et restaurant (all. 3 p. 2) et avoir réalisé pour plus de 100'000 fr. de travaux (all. 4 p. 2). Dans le mémoire- réplique, elle a allégué que le propriétaire avait autorisé le changement d'affectation de la halle en établissement public (all. 24 p. 41), qu'il avait ainsi autorisé les transformations effectuées par la locataire (all. 25 p. 41), que les montants investis pouvaient être estimés à plus de 100'000 fr. (all. 26 p. 41) et enfin que le propriétaire refusait de verser au locataire une indemnité pour les travaux réalisés avec l'assentiment de l'ancien propriétaire (all. 27 p. 41). Lorsque la demanderesse a fait savoir au défendeur qu'elle limitait l'action à la réclamation d'une indemnité pour les travaux effectués, l'appelante a requis et obtenu le droit de formuler de nouveaux allégués et de faire administrer de nouvelles preuves. Dans ces conditions, les faits à la base de la prétention de la locataire ont été régulièrement amenés dans la procédure et doivent être pris en considération avec les implications juridiques qui en découlent.

E. 7

a) Les frais de première instance fixés à 10'000 fr. sont confirmés. Ils seront supportés par moitié par chacune des parties qui gardent la charge de leurs dépens.

- 8 - b) Pour la procédure d'appel, les frais sont fixés à 1500 fr., compte tenu de l'émolument perçu en première instance (art. 19 LTar). c) Les honoraires, qui peuvent osciller entre 8400 fr. et 11'300 fr., et qui doivent être réduits de 60% en application de l'art. 35 al. 1 LTar, sont arrêtés, compte tenu de l'activité déployée par le mandataire de l'intimée (art. 29 al. 2 LTar), à 1900 fr., montant auquel il faut ajouter 100 fr. de débours.

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