

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juin 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
 M. Hack et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Steinmann

* * * * *

Art. 97 al. 1 et 257f al. 1 CO ; art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Q***, demanderesse, contre le jugement rendu le 11 juillet 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 juillet 2024, dont la motivation a été envoyée aux parties le 6 janvier 2025, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : la Chambre patrimoniale ou les premiers juges) a rejeté la demande en paiement déposée le 27 août 2019 par la demanderesse B._____ contre la défenderesse D._____, (I), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 57'548 fr., étaient entièrement mis à la charge de la demanderesse (II), a dit que celle-ci devait rembourser à la défenderesse la somme de 568 fr. 50 versée au titre de son avance de frais (III) et a dit que la demanderesse devait verser à la défenderesse un montant de 29'975 fr. 50 à titre de dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que la prescription des prétentions de la demanderesse B._____ contre la défenderesse D._____, n'était pas atteinte, mais que ce point ne changeait pas l'issue du procès. En effet, ils ont considéré que la responsabilité contractuelle de G._____ - qui était assurée en responsabilité civile auprès de la défenderesse et liée à la demanderesse par un contrat de bail pour locaux commerciaux - n'était pas engagée. A cet égard, ils ont notamment relevé que G._____, en tant que locataire, était tenue d'user de la chose louée avec le soin nécessaire, de ne pas l'endommager et de la restituer dans un état conforme au contrat (257f al. 1 CO). Or, ils ont constaté que tel n'avait pas été le cas puisqu'au niveau de la vraisemblance prépondérante, la locataire précitée avait provoqué un incendie dans les locaux loués qui s'était répandu à tout l'immeuble.

Les premiers juges ont toutefois retenu une absence de faute de G._____. En effet, selon l'expert judiciaire, la recommandation selon laquelle le câble d'un enrouleur devait être complètement déroulé lors de son utilisation, en particulier avec des consommateurs puissants, si elle était connue des professionnels, n'était pas forcément connue de tout un chacun, raison pour laquelle les enrouleurs de câbles étaient actuellement

dotés d'une protection contre la surchauffe. A cela s'ajoutait que le but de G._____ n'était pas en relation avec l'électricité mais la vente et la représentation de toutes fournitures industrielles. De plus, les recommandations en la matière étaient loin d'être uniformes. L'expert judiciaire considérait en effet qu'il fallait dérouler le câble dès que l'on avait affaire à une puissance de 1800 watts, alors que selon les informations tirées du site Internet www.lectra-t.com, cela s'imposait à partir d'une puissance de 3000 watts. Les recommandations de l'ESTI (Inspection fédérale des installations à courant fort) mentionnaient seulement des « fortes puissances » sans davantage de précision. En présence, selon les premiers juges, de recommandations aussi fluctuantes selon les sources consultées et les avis donnés, on pouvait difficilement reprocher à G._____, respectivement à son directeur et son employé de les avoirs méconnues. Il était d'ailleurs possible que les recommandations de l'ESTI en 2009 (année supposée de l'achat de l'enrouleur) aient été moins strictes qu'elles ne le sont aujourd'hui. Enfin, on ignorait si l'enrouleur portait une étiquette de mise en garde. On pouvait donc d'autant moins reprocher à G._____, son directeur et son employé de ne pas avoir respecté les précautions d'usage, dont il n'était pas établi qu'elles figuraient sur l'enrouleur de câble en cause. Le fait que le risque d'incendie s'était matérialisé après six ans tendait en outre à attester que les conséquences de l'utilisation que faisait G._____ de l'enrouleur n'étaient pas prévisibles.

Quant à l'examen de la responsabilité civile de G._____ sous l'angle d'une responsabilité délictuelle, les premiers juges ont considéré qu'il conduisait au même résultat, puisqu'une telle responsabilité supposait une faute, qui n'était pas présumée.

B. Par acte du 3 février 2025, B._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant, avec suite de frais et dépens, en substance à sa réforme en ce sens que D._____ (ci-après : l'intimée) doive lui payer la somme de 2'000'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 19 janvier 2016. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges.

Le 22 mai 2025, l'intimée a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par courrier du 9 septembre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. **a)** L'appelante est une société anonyme, inscrite au Registre du commerce du canton de R***, dont le siège est à Q*** et dont l'administrateur est J._____, lequel est au bénéfice d'un pouvoir de signature individuelle.

L'appelante a pour but la gestion d'un immeuble, soit un bâtiment industriel sis à la S*** 1, 1bis et 3 à T*** (parcelle aaa) qu'elle a acquis pour un montant de 8'838'000 fr. le 10 juin 1985. La construction de cet immeuble remonte toutefois à une période antérieure.

b) L'intimée est une société anonyme de droit suisse, inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud depuis le 31 mai 1989, dont le siège est à *** et qui a pour but notamment les opérations d'assurance et de réassurance autres que les assurances directes vie, sans limitation géographique.

2. Le 5 février 2013, l'appelante a conclu un contrat de bail commercial avec G._____, portant sur des locaux d'environ 445m² au rez-de-chaussée et sur un dépôt d'environ 360m² au rez supérieur de l'immeuble sis au 1-1bis et 3, U***, à T***. La destination des locaux loués par G._____ était à usage de bureaux, dépôts, local de fabrication et de manutention.

3. G._____, actuellement G._____ en liquidation (ci-après : la locataire), a son siège au V*** 8, à UU***. Avant sa mise en liquidation, elle avait pour but la vente et la représentation de toutes fournitures industrielles et L._____ en était l'administrateur unique avec pouvoir de signature individuelle.

Du contrat d'assurance conclu entre la locataire et l'intimée

4. La locataire a conclu un contrat d'assurance responsabilité civile avec l'intimée le 12 octobre 2011, prévoyant une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012.

Au moment du sinistre, la locataire était dès lors assurée auprès de l'intimée, aucune résiliation dudit contrat n'ayant été adressée par les parties avant cet événement.

5. a) Les conditions générales (CGA) annexées à la police d'assurance prévoyaient ce qui suit quant à l'objet de l'assurance :

« L'assurance responsabilité civile d'entreprise protège le patrimoine des personnes assurées contre les prétentions légales de tiers. Sauf convention contraire, la couverture d'assurance englobe :

- Le risque installations, c'est-à-dire les dommages résultant de la propriété ou de la possession de bien-fonds, d'immeubles, de locaux et d'installations.
- Le risque exploitation, c'est-à-dire les dommages résultant de l'activité de l'entreprise ou de processus de travail se déroulant dans l'enceinte de l'entreprise ou sur des lieux de travail à l'extérieur.
- Le risque produits, c'est-à-dire les dommages résultant de la production et de la livraison de produits et de prestations de travail mis sur le marché. ».

Ces trois postes (risques installations, exploitation et produits) étaient garantis chacun à hauteur de 2'000'000 fr., avec une franchise de 500 fr. pour chacun des risques.

b) Quant à la couverture, les CGA prévoyaient ce qui suit :

« L'assurance couvre la responsabilité civile encourue par les personnes assurées du fait de :

- lésions corporelles (mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes)
- dégâts matériels (destruction, détérioration ou perte de choses). L'atteinte à la fonctionnalité d'une chose sans qu'il n'y ait d'atteinte à sa substance ne constitue pas un dégât matériel. Mort, blessures ou autres atteintes à la santé des animaux de même que leur perte sont assimilées aux dégâts matériels.

L'assurance comprend également :

La responsabilité pour des dommages qui ont pour cause des biens-fonds, immeubles, locaux et installations (sauf en cas de propriété par étages) qui servent, même partiellement, à l'entreprise assurée ».

Conformément à la police d'assurance, la couverture élargie impliquait que les locaux loués étaient garantis à hauteur de 2'000'000 fr., avec une franchise de 500 fr. par sinistre.

L'assurance conclue comprenait également les prétentions pour les dommages :

- à des biens-fonds, immeuble et locaux loués ou pris en leasing, qui servent à l'entreprise assurée ;
- à des parties d'immeubles et à des locaux, utilisés en commun avec d'autres locataires, preneurs de leasings ou avec le propriétaire.

Les CGA prévoyaient encore ce qui suit concernant les personnes assurées :

« L'assurance couvre la responsabilité des personnes suivantes dans le cadre de l'accomplissement de leur activité pour l'entreprise assurée :

(...)

c) les travailleurs et autres auxiliaires du preneur d'assurance. ».

Enfin, les CGA stipulaient qu'était « exclue de l'assurance la responsabilité pour des dommages dont le preneur d'assurance, son représentant ou les personnes chargées de la direction ou de la surveillance de l'entreprise devaient clairement s'attendre à ce qu'ils se produisent ».

c) Il ressortait des CGA les éléments suivants concernant la validité dans le temps du contrat d'assurance :

« 1. L'assurance couvre les dommages qui surviennent pendant la durée du contrat et qui sont annoncés à D. _____ au plus tard dans le délai de soixante mois à compter de la fin du contrat.

2. Est considéré comme date de survenance du dommage le moment où celui-ci est constaté pour la première fois (...) ».

S'agissant de la date d'entrée en vigueur du contrat d'assurance, les CGA indiquait que « [l']assurance pren[ait] effet à la date indiquée dans la police ».

En ce qui concerne la durée du contrat, celui-ci était « conclu pour la durée convenue », étant précisé qu' « [à] la fin de cette durée, il se renouvel[ait] tacitement d'année en année s'il n'[était] pas résilié, par écrit, au moins trois mois avant chaque expiration ».

d) En matière de for et de droit applicable, il était prévu ce qui suit :

« Comme for de juridiction, la personne assurée a le choix entre le for ordinaire ou le for de son domicile ou de son siège suisse.

Le contrat d'assurance est exclusivement régi par le droit suisse, en particulier par les dispositions de la LCA. ».

e) Les CGA précisait enfin ce qui suit :

« (...) les prestations de D. _____ consistent dans le paiement d'indemnités dues en cas de prétentions justifiées et dans la défense des personnes assurées contre les prétentions injustifiées. Elles comprennent également les intérêts du dommage et les intérêts moratoires, les frais de réduction du dommage, d'expertise, d'avocats, de justice, d'arbitrage, de médiation, les frais de prévention de dommages et d'autres frais (p. ex. les dépens alloués à la partie adverse) et sont limitées par la somme d'assurance, respectivement la sous-limite, fixée dans la police, respectivement dans les conditions contractuelles, sous déduction de la franchise convenue. ».

6. Dans la soirée du 24 avril 2013, un incendie a détruit la quasi-totalité du bâtiment industriel appartenant à l'appelante. Le bâtiment 1-1bis

et 3, U***, a en effet été ravagé par les flammes, du sol au plafond, à l'exception du sous-sol qui a été épargné. Le feu a duré environ quarante-huit heures avant d'être circonscrit. L'incendie a été de grande ampleur, au point qu'il a nécessité de faire dévier le trafic aérien. Le soir même, un cordon de sécurité a été posé autour de l'immeuble sinistré, de sorte que personne n'a pu y pénétrer pour des raisons de sécurité.

7. En raison de la dalle qui risquait de s'effondrer et qu'il a fallu sécuriser, la police a dû battre en retraite avant de pouvoir regagner le lieu du sinistre afin de compléter son rapport. Entendu comme témoin en première instance, P._____, responsable du Département immobilier au sein de la société BB._____ pour A._____ SA (ci-après : BB._____ SA), a confirmé cet état de fait en précisant qu'il y avait eu des incursions très brèves de la police scientifique dans le secteur d'où provenait le sinistre.

8. Interrogé par la police le 29 avril 2013, L._____, directeur de la locataire, a déclaré ce qui suit :

« La société achète des produits en Suisse et à l'étranger et les revend uniquement à des sociétés basées en Suisse. Il s'agit surtout de papier, de chiffons et des habits de protection. A côté de cela, nous faisons du conditionnement de produits chimiques dans des récipients de petite contenance que nous revendons aussi.

(...)

G._____ possède un élévateur (transpalette), qui fonctionne sur batterie. Le soir de l'accident, vers 1630 h., j'ai branché un câble entre le local des acides et le chargeur du transpalette qui se trouvait dans le grand couloir qui mène au stock. C'est le magasinier qui a mis en charge l'élévateur depuis le chargeur que je lui ai remis. Je n'ai pas la marque de cette machine ni des batteries qui sont utilisées. Je n'ai pas non plus la marque du chargeur. ».

9. Le 6 mai 2013, la police a entendu BD._____, chauffeur-magasinier chez la locataire, lequel a déclaré ce qui suit :

« Vers 17h00, M. [...], mon patron, m'a amené le chargeur de l'élévateur. Il l'avait préalablement branché dans le local des acides à l'aide d'une rallonge sur rouleau. Ce dernier se trouvait du côté du chargeur et non pas du local. Le chargeur et l'élévateur, quant à eux, se trouvaient à l'angle du grand couloir qui mène à la grande halle et du premier couloir qui se trouve sur la droite et qui mène à la porte à côté du local des acides.

Je précise que ce dernier couloir était rempli de palettes de papier toilette. Il s'y trouvait aussi des rouleaux de plastique de protection. Un escalier permettait de monter sur la mezzanine sur laquelle nous entreposions des rouleaux de plastique de protection, des estagnons vides ainsi que quelques fûts vides.

Concernant l'élévateur, il est de la marque « BF. _____ », Cela fait en tous cas 6 ans qu'il est dans l'entreprise. C'est un appareil électrique que nous ne chargeons pas tous les jours. En fait on le charge environ une fois par semaine. Le chargeur était livré avec l'élévateur, il est de la même marque. Les batteries de l'élévateur n'ont jamais été changées. Par contre, je contrôlais régulièrement le niveau d'eau distillée et j'en rajoutais quand il en manquait. Nous n'avons jamais eu de problème avec cette machine, elle a toujours très bien fonctionné.

Pour mettre en charge l'élévateur, il suffisait de relier les deux câbles (avec prises) qui en sortaient avec les deux câbles (avec prises) qui provenaient du chargeur. Ce dernier était posé sur une table à roulettes comme le montre la photo que je vous transmets.

Après la charge on reconnectait les deux câbles qui sortaient de l'élévateur à deux prises intégrées à la machine pour que ça fonctionne à nouveau. Il y avait un espace de rangement pour les câbles.

Lors de la mise en charge le soir vers 1700 h. le chargeur était sur la table comme d'habitude et il était dégagé. ».

S'agissant des produits chimiques que la locataire avait en stock, BD. _____ a précisé qu'il n'en connaissait pas la quantité exacte. Quoiqu'il en soit, d'après le contrat de bail conclu entre l'appelante et la locataire, cette dernière était autorisée « à entreposer et à manipuler des produits inflammables toxiques et corrosifs ».

Du départ du feu et de l'étendue du sinistre

10. L'incendie a trouvé son origine dans les locaux loués par la locataire. Le rapport de police judiciaire du 8 juillet 2014 relevait en effet à cet égard ce qui suit :

« [Le Sergent du SIS] a situé le feu entre le centre du bâtiment et la base du mur d'un petit local de la société **G.** _____ qui avait en partie disparu lors de l'examen des lieux par notre brigade. La progression rapide du sinistre l'a alors poussé à reculer avec son équipe. ».

Pour le surplus, il ressortait de ce même rapport les éléments suivants :

« Le 24.04.2013 aux alentours de 18 heures (...), le SIS était averti de la survenue d'un incendie à la U*** 3, dans les locaux de l'entreprise G._____. (...) Le premier appel concernant ce sinistre provient d'une personne occupant les locaux de la U*** 3.

(...)

Concernant l'ensemble du bâtiment touché par le sinistre, autant par sa situation extérieure qu'intérieure, il faut noter que seuls les deux segments correspondant aux adresses de la U*** 1bis et 3 ont été touchés par les flammes ; le segment sis à l'adresse U*** 1 a été touché par les fumées et la chaleur. Le sous-sol, quant à lui, a été totalement épargné par le feu.

Dans les deux segments touchés par les flammes, une partie des locaux situés du côté de la U*** à l'étage, mais également juste en dessous, est moins touchée par les flammes, bien que la fumée y ait été importante. Il en va de même d'une portion de l'entrepôt longeant les voies ferrées, tout particulièrement concernant le dépôt de meubles sis au numéro 3.

Par contre, les parties centrales des espaces de stockage du numéro 1bis et du numéro 3 ont été ravagées par les flammes, du sol au plafond. A ce sujet, le toit et les structures en béton le soutenant se sont partiellement effondrés. Cela témoigne de l'intense chaleur qui a régné en ce point durant plusieurs heures (figure 2). Les destructions de la structure sont pratiquement complètes en ce qui concerne la portion de bâtiment sise au numéro 3 de la U*** (...).

Ces constatations qui permettent de situer l'origine du feu dans cette dernière portion [i.e. au numéro 3] de l'immeuble convergent avec les témoignages des premiers appelants qui situent les premiers signes de fumée à l'adresse de la U*** 3. De plus, les photographies prises par le SIS et les films que ce service a tourné au fil de son intervention attestent d'un déplacement du sinistre du numéro 3 en direction du numéro 1 de la rue. (...)

Le Sgt *** avec les hommes de la compagnie 3 du SIS a été le premier intervenant sur les lieux. Or, son témoignage décrit un feu situé vers le centre de la portion située au numéro 3 de la U***. Malgré une fumée intense, il explique avoir constaté que les flammes se trouvaient au moment de son arrivée dans les locaux au rez-de-chaussée, dans la partie de stockage. Plus précisément, il a situé le feu entre le centre du bâtiment et la base du mur d'un petit local de la société G._____ qui avait en partie disparu lors de l'examen des lieux par notre brigade.

(...)

L'ensemble de ces éléments permet d'orienter l'origine du foyer au niveau de l'entreprise G._____, sise à la U*** 3, soit dans l'espace de stockage du rez-de-chaussée, peu après le premier tiers de l'entrepôt (côté U***), soit au sein du second tiers (partie centrale). ».

S'agissant plus spécifiquement de l'étendue du sinistre, le rapport de police faisait mention de ce qui suit :

« Les segments d'entrepôts du 1bis et du 3 de la U*** sont intégralement ravagés par le feu et l'étage supérieur est également détruit par les flammes à l'exception d'un bureau situé à l'angle Est du bâtiment. Une partie des parois en béton et les structures métalliques se sont déformées sous l'effet de la chaleur. Le toit qui s'est effondré sur le contenu des entrepôts forme avec celui-ci un amas de gravats dans le bâtiment.

Le sous-sol de l'immeuble ne présente que des dégâts d'eau dus à l'intervention du SIS. Il en va de même de la première portion du bâtiment (U*** 1) dont les locaux souffrent en plus de dégâts dus aux fumées et à la chaleur dégagées par le sinistre ; le feu ne s'est en effet pas propagé à cet endroit. ».

Toujours selon le rapport de police du 8 juillet 2014, la locataire entreposait dans les locaux précités divers chiffons et papiers, ainsi que des produits chimiques inflammables. Quant aux locaux de stockage voisins, situés au numéro 1 bis, ils abritaient notamment de l'huile en fûts dévolue à l'aviation, de sorte que la locataire n'était pas la seule locataire à entreposer des produits inflammables.

Il ressort de ce même rapport que l'immeuble de l'appelante a été largement détruit par l'incendie, à l'exception de la dalle du rez-de-chaussée et de la structure du sous-sol qui ont pu être sauvegardées. Seule une des trois sections du bâtiment sinistré, soit le n° 1 de la U***, a été épargnée des flammes, mais a néanmoins été touchée par les fumées, la chaleur dégagée par l'incendie et l'eau provenant de l'intervention des pompiers, ainsi que l'expert BK. _____ - mis en œuvre dans le cadre de la procédure de première instance (cf. *infra* lettre C ch. 50c) - l'a confirmé.

Des causes de l'incendie

11. S'agissant des causes de l'incendie, le rapport de police du 8 juillet 2014 relevait ce qui suit :

« L'origine localisée du sinistre est dépourvue de source de chaleur à l'exception d'un transpalette électrique à conducteur accompagnant dont la batterie était en charge au moment du sinistre selon les témoignages apportés par les employés de la société **G. _____**. Des explications reçues, il apparaît que pour procéder à la recharge, un petit chariot sur lequel un chargeur ad hoc est entreposé est amené à proximité du transpalette avant que l'ensemble ne soit placé sous tension grâce à une prise électrique située à proximité du laboratoire et contre un pilier.

(...)

Il a ainsi été possible de retrouver le transpalette susmentionné sous les gravats. Tel qu'il se présente, ce petit véhicule montre des traces de calcinations dessinant un « V » dont la pointe se situe à sa droite. Cette trace en « V » caractéristique d'une zone d'origine permet de délimiter une zone d'origine possible. Le flanc gauche de l'appareil présente au contraire sa partie inférieure comme pratiquement intacte, la peinture orange la couvrant étant encore présente.

En fouillant à la droite du transpalette, soit en direction de la U***, la structure carbonisée d'un petit chariot a été découverte ; le plateau en plastique a fondu et le boîtier d'un chargeur est au sol, détruit par les flammes. Les câbles électriques reliant le chargeur au transpalette sont partiellement détruits sans que la gaine isolante ait totalement disparu.

Des fils de cuivre de l'alimentation du chargeur cheminent le long d'une palette sur laquelle se trouvent des rouleaux de papier-toilette carbonisés. En suivant ces câbles dont la gaine a disparu, l'armature métallique d'un enrouleur est découverte à peine plus loin, toujours en direction de la U***. Les vestiges du câble électrique sont observables sur l'enrouleur, formant une bobine approximative de fils de cuivre. L'absence complète de gaine isolante est manifeste. Le câble effectue au moins une douzaine de tours de rouleau (rayon équivalent à env. 10 cm), soit une distance de câble d'env. 7.5 mètres (figure 3).

Des observations réalisées, il ressort que le câble électrique poursuit son chemin à l'angle de la palette de bois dans le sens de la largeur du bâtiment sur quelques 30 cm avant de montrer à nouveau une gaine isolante protectrice complète et intacte.

Notons que la palette de bois susmentionnée présente sur la face exposée à l'enrouleur et au chargeur des traces de carbonisation alors que la portion opposée ne montre que de légères calcinations. Dans l'environnement direct de ces objets se trouvent du papier-toilette et des chiffons complètement carbonisés, alors qu'en s'éloignant, les traces de calcination se présentent rapidement comme plus superficielles.

Les recherches entreprises dans les environs du foyer d'origine n'ont pas permis de mettre en évidence une autre source de chaleur potentielle.

Au vu des éléments constatés, l'hypothèse d'un échauffement par effet joule du câble électrique encore enroulé comme cause du

sinistre est fortement privilégiée. La chaleur ainsi développée et qui n'a pas pu être évacuée a permis l'inflammation de la gaine et du matériel inflammable à proximité immédiate.

L'examen des traces de calcinations et des dommages causés par les flux thermiques engendrés par l'incendie permet d'expliquer la progression du sinistre par une propagation logique depuis la zone d'origine déterminée. ».

Un second rapport de police du 13 août 2014 résumait encore la situation comme suit :

« M. *** (...) a senti une odeur de brûlé et vu de la fumée provenant de l'entreprise G._____, sise au rez-de-chaussée de l'immeuble.

(...)

Au vu des éléments figurant ci-dessus, des photographies fournies par le SIS à la BPTS et des constatations effectuées sur les lieux, nous avons réduit le champ de nos (*sic*) investigation à la société G._____ et plus particulièrement à la zone centrale du bâtiment où se trouvait la seule source de chaleur, à savoir l'élévateur.

(...)

En effet, un foyer et une source de chaleur ont pu être mis en évidence à l'endroit où était posé un enrouleur dont le câble n'a pas été complètement déroulé alors qu'il était traversé par un courant électrique afin de charger la batterie d'un transpalette. ».

12. La cause du sinistre la plus vraisemblable retenue par la police est accidentelle, rien ne lui ayant permis de retenir une cause d'origine criminelle.

De la procédure pénale

13. Suite à l'incendie du 24 avril 2013, le Ministère public du canton de R*** (ci-après : le Ministère public) a ouvert une instruction pénale.

Le 18 septembre 2014, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière, dans laquelle il a considéré que ni l'infraction d'incendie intentionnel (art. 221 CP), ni celle d'incendie par négligence (art. 222 CP) n'étaient réalisées.

L'appelante ne s'est pas constituée partie plaignante avec pour conséquence que l'ordonnance de non-entrée en matière du 18 septembre 2014 ne lui a pas été notifiée. Elle aurait pris connaissance de cette ordonnance le 16 novembre 2015, après avoir demandé à consulter le dossier.

De l'utilisation conforme d'un enrouleur de câble

14. a) L'appelante allègue qu'il est notoire que le câble d'un enrouleur de câble doit être complètement déroulé, car le cordon enroulé sur lui-même chauffe beaucoup plus que celui qui est à l'air libre (soit déroulé). Selon elle, il s'agirait là d'une règle de prudence que la locataire n'a pas respectée et qui serait à l'origine du sinistre.

b) Dans les Recommandations de l'ESTI produites par l'appelante en première instance et datées du mois d'avril 2017, il est mentionné qu'il convient de dérouler entièrement les enrouleurs de câble « en présence de fortes puissances », cette recommandation étant applicable aux enrouleurs de câble sur les chantiers.

D'après le site internet www.lectra-t.com, il est usuel que les informations suivantes soient indiquées sur l'étiquette d'un enrouleur de câble ou d'un enrouleur à usage domestique, à savoir une utilisation avec le câble enroulé jusqu'à environ 1'000 watts ou une utilisation avec le câble déroulé à partir d'environ 3'300 watts. Il y est également précisé que pour éviter les cas de surcharge, les enrouleurs de câble sont munis d'une protection thermique, laquelle se déclenche lorsque la température du câble atteint un seuil critique. Dans ce cas, la protection thermique coupe le courant traversant l'enrouleur, lequel peut ensuite refroidir.

Selon d'autres recommandations émanant d'un site internet belge (www.energuide.be), il est recommandé de dérouler entièrement la rallonge, tandis qu'une photographie d'un enrouleur de câble enroulé sur lui-même est reproduite.

c) Sur cette question, l'expert BL._____ - mis en œuvre dans le cadre de la procédure de première instance (cf. *infra* lettre C ch. 50c) - a répondu que la recommandation selon laquelle le câble d'un enrouleur devait être complètement déroulé lors de son utilisation, en particulier avec des appareils puissants (soit des gros consommateurs), n'était pas forcément connue de tout un chacun, raison pour laquelle les enrouleurs récents sont dotés d'une protection contre la surchauffe ou d'une étiquette de mise en garde, laquelle indique la puissance maximale autorisée pour une utilisation avec le câble enroulé. Il a ajouté que les enrouleurs de câble plus anciens n'avaient toutefois pas tous cette protection thermique. Dans le cas particulier, il n'a pas pu se prononcer sur la présence d'une telle protection, dès lors qu'il ne disposait d'aucune information sur le modèle de l'enrouleur utilisé par la locataire. Il a néanmoins précisé que grâce aux photos prises par la police scientifique après le sinistre, la puissance nécessaire à la recharge du transpalette en cause (du fabricant BF._____) était d'environ 1'800 watts, ce qui, selon lui, dépassait clairement les valeurs pour lesquelles les recommandations et indications d'usage imposent le déroulement total du câble. Si l'expert a confirmé la pertinence de la recommandation suivante : « N'utilisez pas d'appareil électrique à haute tension avec un câble enroulé. Déroulez tout d'abord le câble. » présente sur certains modes d'emploi d'enrouleurs de câble, il a néanmoins relevé que beaucoup d'enrouleurs vendus en grande surface et en libre-service se présentaient sans boîte ni emballage et donc sans mode d'emploi, une étiquette étant tout au plus présente sur l'enrouleur.

En termes de conséquences, l'expert BL._____ a relevé qu'un enrouleur de câble dépourvu de protection thermique et subissant une surchauffe du fait du câble resté enroulé sur lui-même était susceptible de s'enflammer et, selon le type de câble et le matériau de fabrication de l'enrouleur, pouvait continuer à brûler. Il a précisé que dans un tel cas, le courant continuerait de circuler jusqu'à ce que la fonte du câble provoque un court-circuit et fasse sauter les fusibles de l'installation. A la question de savoir si de nombreux incendies étaient provoqués par une mauvaise utilisation des enrouleurs de câble, il ne s'est pas exprimé ; il ressort

néanmoins de l'annexe 4 (datée du mois de mai 2014) produite à l'appui de son rapport que tel serait le cas.

d) La locataire ne conteste pas avoir toujours rechargé la batterie du transpalette de la même manière pendant plusieurs années, à savoir sans que le câble ne soit entièrement déroulé. Elle soutient toutefois que la batterie du transpalette qui a brûlé ne nécessitait pas une puissance électrique telle qu'elle aurait pour effet de faire surchauffer l'enrouleur, ce que l'expert BL._____ a infirmé (cf. *supra* lettre C, ch. 14c). Ce dernier a en effet indiqué qu'au vu de la puissance du transpalette (1'800 watts) et de l'appareil de recharge y relatif, il était primordial de dérouler entièrement le câble de l'enrouleur à chaque usage. Dans l'hypothèse où la locataire n'y aurait jamais procédé, l'expert a relevé qu'avec les années, l'enveloppe du câble de l'enrouleur avait pu être détériorée, réduisant par là même ses propriétés de résistance à l'échauffement.

Des mesures d'urgence entreprises par l'appelante

15. Dès le lendemain de la nuit de l'incendie, soit le 25 avril 2013, l'appelante a dû mandater dans l'urgence une série d'entreprises, en particulier le bureau d'architectes E._____ SA et les sociétés H._____ SA et I._____ SA, afin de sécuriser le bâtiment et d'assurer l'assainissement de l'édifice en lien avec les substances chimiques. J._____ et P._____ se sont personnellement occupés de ces démarches et un comité de crise a été constitué.

16. L'appelante a notamment dû mettre sur pied un système de récupération des eaux polluées autour du bâtiment, afin d'éviter une contamination des eaux souterraines et superficielles, ainsi que des stations d'épuration et des sols, conformément à la législation fédérale en matière de protection des eaux, à la norme SIA 431 sur le traitement et l'évacuation des eaux de chantier et aux directives édictées par le Département du territoire (DT) du canton de R***. Par endroits, il y avait en effet jusqu'à 60 à 70 centimètres d'eau dans les sous-sols. A ce sujet, le témoin P._____ - responsable du Département immobilier au sein de BB._____ SA, en

charge de la gestion de l'immeuble de l'appelante depuis 2013 - a déclaré ce qui suit lors de son audition en première instance :

« Les premières mesures d'urgence ont été de mandater BN._____, puisque nous étions en face d'un bâtiment dans lequel il y avait énormément de stocks, notamment des produits tels que des vins et des denrées alimentaires. Notre priorité était de sécuriser le périmètre du bâtiment, (recte) car il y avait des risques d'effondrement, qui ont été effectifs dans la soirée. Le souci était qu'il commençait à y avoir des voitures louches qui tournaient autour du bâtiment qui tentaient de voler de la marchandise. L'autre élément était qu'avant de mettre des palissades de sécurité, nous ne pouvions pas envoyer d'ouvriers en raison des flammes. Pour donner une idée de l'ampleur du sinistre, Cointrin a dû modifier le trafic aérien. Dans un premier temps, nous nous soucions de la sécurité des personnes, puis dans un deuxième temps, il y a eu la pose des palissades et après il y a eu toutes les démarches complexes concernant les substances qui devaient faire l'objet de traitement particulier. Il y a eu toute une collaboration par rapport au traitement des eaux avec le Service compétent. ».

S'agissant du traitement des eaux, le témoin prénommé a expliqué que comme il y avait eu des milliers de litres à la seconde qui avaient été déversés par les pompiers, cette eau s'était retrouvée dans les sous-sols du bâtiment et avait dû être évacuée, puis récupérée, ce qui avait nécessité un processus important.

Quant à la témoin BP._____, ingénieure en environnement et sécurité, employée d'I._____ SA, elle a précisé, lors de son audition en première instance, que pour éviter une contamination des eaux, un traitement environnemental avait été mis en place pour récolter les produits chimiques qui avaient été mélangés aux eaux.

17. L'appelante a également dû procéder au déblaiement et à la sécurisation du site par l'intermédiaire de l'entreprise I._____ SA. Sur ce point, BP._____ a indiqué qu'à la suite de l'incendie, la toiture amiantée de l'immeuble s'était partiellement effondrée, que ces matériaux contaminés ou dangereux avaient dû être évacués avec des précautions particulières et qu'il avait aussi fallu protéger les employés en raison de l'instabilité du bâtiment. Ce témoin a en outre précisé que le mandat d'I._____ SA avait duré environ 6 mois, après quoi il y avait eu une pause, puis que le second mandat de cette société avait été lié à la reconstruction.

BP._____ a encore ajouté que les mesures de sécurité précitées avaient été un préalable à la démolition et qu'il avait aussi fallu faire un bilan pour savoir si les murs et les dalles étaient toujours portants.

Entendu comme témoin en première instance, CB._____ - administrateur d'I._____ SA, appelé en qualité d'ingénieur par les pompiers lors du sinistre pour voir quels étaient les risques encourus par ceux-ci dans le cadre de leur intervention - a déclaré qu'une fois les pompiers partis, son mandat avait consisté à évaluer le danger que pouvait représenter l'intervention d'entreprises pour déblayer le terrain, mandat qui avait duré jusqu'à la fin du déblaiement des parties fortement dégradées et partiellement effondrées.

Quant au témoin P._____, il a déclaré qu'au vu de l'ampleur du sinistre, le déblaiement avait non seulement porté sur des déchets liés à la structure même du bâtiment, ce qui représentait des mètres cubes importants, mais aussi sur des quantités considérables de déchets brûlés liés aux marchandises des locataires, dès lors qu'il s'agissait d'un bâtiment de stockage.

18. Entre le 24 avril 2013 et le 1^{er} mai 2015, date d'ouverture du chantier de la reconstruction du bâtiment, l'appelante, par l'intermédiaire de sa mandataire BB._____ SA, allègue avoir pris toutes les mesures nécessaires dans les plus brefs délais possibles pour faire accélérer les procédures afin de diminuer son dommage. Entendu en qualité de témoin sur ce point, P._____ l'a confirmé en déclarant ce qui suit :

« (...) mon employeur trouvait que je passais un temps considérable sur ce dossier. Pendant 2 à 3 mois, cela a pris le plus clair de mon temps. Une fois les mesures d'urgence prises, il y a eu toutes les démarches relatives au dépôt des autorisations de construire pour la démolition du bâtiment lui-même. L'architecte conseil considérait qu'un tiers du bâtiment pouvait être récupéré, ce qui a ralenti le processus, car nous avions une divergence d'avis sur ce point. Pour trancher cette question, nous devons faire différents prélèvements dans cette zone, dont l'accès était impossible, car trop dangereux. De manière plus générale, la démarche pour démolir un bâtiment de ce type a nécessité le dépôt d'une autorisation auprès du département compétent. Les exigences étaient importantes en raison du dépôt des substances. Il a fallu refaire des plans. C'était particulièrement

complexe. Il y avait également l'analyse de cette dalle (*recte*) au rez-de-chaussée qui pouvait potentiellement ou non être conservée. Professionnellement, sans prétention aucune, nous avons mis toute notre énergie pour ne pas perdre de temps et être le plus réactif possible. ».

Entendu en qualité de témoin en première instance, CC._____, architecte et administrateur d'E._____ SA, a exposé qu'à la suite de l'incendie du 24 avril 2013, sa société avait eu un mandat assez court consistant à suivre les travaux de démolition du bâtiment, mandat qui s'était arrêté au printemps 2014. Il a précisé qu'ils avaient procédé avec une APA (autorisation de construire par procédure accélérée) et qu'ils avaient reçu comme instructions d'« aller vite ». De mémoire, l'instruction avait duré entre un mois et un mois et demi et les travaux avaient tout de suite démarré. Il a ajouté qu'il s'agissait d'un grand bâtiment et qu'ils avaient dû faire des appels d'offres spécifiques pour la démolition, précisant qu'il y avait en particulier du désamiantage mais que « ce n'était pas très complexe ». Par la suite, sa société avait participé à un concours pour la reconstruction du bâtiment, mais elle avait obtenu la deuxième place.

De l'état du bâtiment après le sinistre et de la décision de tout démolir sauf le sous-sol

19. En juin 2013, de nombreux débats ont eu lieu en lien avec l'opportunité de garder un secteur du bâtiment (celui de la U*** 1) représentant environ un tiers de ce dernier, avant que cette orientation ne soit définitivement abandonnée.

Dans un premier temps, le bureau d'architecture et d'urbanisme E._____ SA, auquel avait été confiée l'analyse de l'état du bâtiment, a en effet conclu que le sous-sol – dans la mesure où il avait été inondé par l'eau – était inutilisable et posait « de réels problèmes de sécurité ». E._____ SA a toutefois indiqué que d'autres analyses complémentaires devaient être réalisées « pour vérifier l'état de la structure sur le secteur restant ».

Par la suite, la structure de l'immeuble sinistré a fait l'objet de deux rapports de la société CD._____ SA, lesquels ont conclu à la

nécessité de démolir les bâtiments situés aux n° 1bis et 3 de la U***. Selon le premier de ces rapports, les toitures de ces bâtiments s'étaient en effet affaissées et les murs et piliers porteurs présents au-dessus de la dalle du sous-sol avaient subi des dommages trop importants, de sorte que lesdits bâtiments ne présentaient plus de qualité suffisante pour être assainis. S'agissant de la partie du bâtiment 1bis, soit sa section centrale, elle avait été ravagée par le sinistre en raison de l'importante chaleur dégagée par le feu et des fumées en lien avec le stockage des huiles de la société CF._____. Les bureaux du premier étage du bâtiment 1bis avaient par ailleurs été ceux qui avaient reçu le plus de fumées dues au sinistre. Le deuxième rapport précité, interprété par le bureau O._____ AG, a également conclu à la nécessité de démolir le bâtiment 1 dans un contexte de coût similaire à une opération d'assainissement au vu notamment de l'atteinte complète au voile béton non porteur entre le bâtiment 1 et le bâtiment 1bis, sans compter que les poteaux soutenant les fermes de toiture devaient être assainis. Les ingénieurs civils consultés ont également évoqué un déficit de contreventement si le bâtiment 1 était conservé, augmentant d'autant le coût d'un assainissement.

Dans son rapport d'expertise, l'architecte BK._____ a indiqué que la démolition du bâtiment 1 s'était imposée, dès lors qu'un assainissement aurait impliqué des moyens économiques proches de ceux nécessaires à une reconstruction à neuf.

Lors des discussions entre CL._____ - soit l'assurance bâtiment de l'appelante - et les mandataires (architectes et ingénieurs) de cette dernière, il est apparu que la démolition de tout ce qui se situait au-dessus de la dalle du sous-sol faisait sens par rapport au sinistre et aux complications générées par le maintien partiel de parties d'ouvrage. L'expert BK._____ a ajouté que si la loi sur les constructions en zone industrielle n'avait pas été modifiée en faveur de gabarits plus grands, le bâtiment sinistré aurait certainement été reconstruit à l'identique après la démolition préalable de ce qui se situait au-dessus du sous-sol et que, dans cette hypothèse, une partie des murs périphériques aurait peut-être pu être conservée. Toutefois, avec la modification de la loi sur l'aménagement du

territoire, la proche similarité des coûts avait plaidé pour une démolition complète du bâtiment en préservant la dalle du sous-sol.

Quant aux sous-sols, BK._____ a confirmé qu'ils avaient été touchés par l'eau, les fumées, la suie et les gravats provenant tant de l'incendie que de la démolition du bâtiment. Il a également mentionné que des vapeurs de chlorure avaient atteint toutes les parties d'ouvrages métalliques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité), si bien qu'il avait fallu les démonter et les évacuer. Bien que les sous-sols aient présenté – juste après le sinistre – des risques sur le plan de la sécurité et de la santé avec la présence de monoxyde de carbone rendant leur accès dangereux, l'expert prénommé a confirmé que la dalle du rez-de-chaussée et la structure du sous-sol avaient pu être maintenues pour la reconstruction, après avoir été nettoyées, sécurisées et assainies. Il a ajouté qu'à la suite des carottages et sondages supplémentaires réalisés pour vérifier la capacité des poteaux du sous-sol et de la dalle sur sous-sol, CG._____, du bureau CJ._____ SA, avait notamment pu confirmer que le béton était dans un état correct par rapport à son âge. Une estimation des coûts d'une démolition et d'une reconstruction de la dalle sur sous-sol réalisée par le bureau d'ingénieurs CJ._____ SA, faisant apparaître un surcoût d'environ 1 million de francs suisses sans compter un allongement du temps d'exécution de la dalle, avait convaincu l'appelante de conserver les sous-sols. Les mandataires lauréats du concours avaient donc décidé de maintenir la dalle du sous-sol et de l'adapter par rapport au nouveau projet.

Dans son complément d'expertise, l'expert BK._____ a encore relevé que l'assiette du nouveau bâtiment n'étant pas la même que celle du bâtiment sinistré, il avait été nécessaire de prévoir différents renforcements et un nouveau système porteur permettant au nouveau bâtiment de prendre place sur la partie restante. Il a précisé que malgré ces importantes modifications sur les parties maintenues, l'ingénieur civil mandaté à l'époque lui avait confirmé que cette solution était plus économique que celle visant à tout démolir.

Des travaux de démolition

20. Le 5 juillet 2013, l'appelante a, par l'intermédiaire d'E._____
SA, déposé une demande d'autorisation de démolition qu'elle a obtenue en
septembre 2013, ainsi que l'a confirmé le témoin P._____.

21. En septembre 2013, les démarches se sont poursuivies en vue
de la mise en place d'un concours d'architectes pour la reconstruction de
l'immeuble. L'adjudication des devis a été réalisée au début de l'automne
2013 et les travaux de démolition ont commencé entre les mois de
novembre et décembre 2013 pour se terminer en mars 2014.

22. Le 7 avril 2014 a eu lieu le rendez-vous de réception des travaux
de démolition.

Du concours d'architectes en vue de la reconstruction du
bâtiment

23. De novembre à décembre 2013 a eu lieu le concours
d'architectes pour la reconstruction de l'immeuble, le lauréat dudit
concours ayant été désigné le 11 avril 2014.

24. Dès le mois de mai 2014, CK._____ SA a été mandatée pour
la réalisation du nouveau bâtiment.

Le 30 octobre 2014, CK._____ SA a déposé son projet final.

De la reconstruction du bâtiment

25. Le 23 mars 2015, l'appelante a obtenu l'autorisation de
construire relative au nouveau bâtiment.

Le 13 avril 2015 a eu lieu le premier rendez-vous de chantier.

Les travaux de construction ont duré du mois d'avril 2015 au
31 août 2016. D'après le témoin P._____, la durée des travaux a été

respectée par rapport à ce qui avait été planifié, le maître d'ouvrage ayant tout mis en œuvre pour que le chantier avance rapidement.

Des coûts engagés par l'appelante

i) Du coût des mesures d'urgence

26. Le coût des mesures d'urgence auxquelles l'appelante a dû faire face au mois d'avril 2013 et dont la prise en charge a été admise par CL. _____, s'est élevé à un total de 120'303 fr. 35 TTC.

ii) Du coût des travaux de déblayage, de démolition et de surveillance

27. a) Du 1^{er} mai au 31 décembre 2013, l'appelante a dû faire face à des frais de traitement, d'évacuation, de surveillance, de protection du chantier, de démolition, ainsi qu'à des honoraires d'architecte, d'ingénieur et d'autres mandataires correspondant à la somme des soldes des comptes de gérance n° 440100 à 440660, soit un total de 536'710 fr. 50 (38'606 fr. 45 + 54'003 fr. 25 + 297'089 fr. 55 + 19'926 fr. + 97'529 fr. 50 + 38'727 fr. 10 + 44'703 fr. 90 + 26'554 fr. 50 + 39'873 fr. 60 - 120'303 fr. 35 [montant correspondant aux mesures d'urgence]).

b) Pour l'année 2014, l'appelante a dû prendre à sa charge des frais à ce même titre pour un total de 783'955 fr. 65 (1'545 fr. 50 + 170'672 fr. 25 + 15'188 fr. 20 + 389'631 fr. 40 + 15'300 fr. + 24'300 fr. + 12'696 fr. 75 + 6'501 fr. 60 + 20'000 fr. + 53'938 fr. 80 + 38'778 fr. 75 + 35'402 fr. 40).

28. Pour l'année 2015, les travaux de démolition et de déblaiement se sont élevés à 92'553 fr. 19.

29. Les coûts totaux de déblayage, démolition et surveillance, mesures d'urgence comprises, se sont ainsi élevés à 1'533'522 fr. 69

(657'013 fr. 85 [pour l'année 2013, mesures d'urgence comprises] + 783'955 fr. 65 [pour l'année 2014] + 92'553 fr. 19 [pour l'année 2015]).

iii) Du coût estimatif de reconstruction du bâtiment litigieux

30. **a)** Selon le rapport d'expertise privée du 6 décembre 2013 de l'entreprise CM.____ SA, le coût de reconstruction du bâtiment à l'identique – soit dans son état initial – a été estimé à environ 8'000'000 fr., TTC, hors honoraires des mandataires (architectes, ingénieurs, etc.), soit un montant de 7'896'295 fr., hors TVA.

b) Selon l'estimation de CL.____ du 10 décembre 2013 réalisée par CN.____, expert architecte auprès de cette assurance, le coût de reconstruction de l'immeuble litigieux, sans le sous-sol, mais y compris l'assainissement de ce dernier, a été arrêté à 8'320'784 fr. 40, TTC, soit une somme avoisinant les 8'000'000 fr., hors honoraires et TVA.

Entendu en première instance en qualité de témoin sur ces deux rapports, CP.____, expert-comptable mandaté en 2018 par l'administrateur de l'appelante pour estimer les coûts entraînés par l'incendie du 24 avril 2013 et les comparer avec le dédommagement reçu, a exposé qu'il avait eu à disposition les deux devis de reconstruction précités et qu'il trouvait que le rapport de l'entreprise CM.____ SA du 6 décembre 2013 était plus détaillé et plus complet que celui réalisé par CN._____.

31. L'appelante a reconstruit un bâtiment « beaucoup plus grand et plus haut » pour un montant de l'ordre de 28'000'000 fr. – chiffre qui n'a pas été vérifié par P.____ –, dont elle a pris la différence à sa charge par rapport au coût de reconstruction à l'identique, cette différence représentant – selon ses propres estimations – un montant de 16'633'261 fr. 90 (28'000'000 fr. – 11'366'738 fr. 10).

iv) De la perte de revenus locatifs de l'appelante

32. Au 30 avril 2013, l'état locatif de l'immeuble sis au 1-1bis-3, U*** à T*** était constitué de loyers pour dépôts, locaux, bureaux et places de parking extérieures d'un montant d'environ 61'891 fr. par mois.

33. Le 2 mai 2013, l'appelante a écrit à tous les locataires de l'immeuble de la U*** 1, 1bis et 3 pour les informer qu'elle était dans l'impossibilité objective d'exécuter les contrats de bail, dès lors que le feu avait détruit la quasi-totalité du bâtiment industriel, raison pour laquelle elle n'a plus reçu aucun loyer à compter du 1^{er} mai 2013.

34. L'appelante allègue avoir subi une perte locative pour la période du 1^{er} mai 2013 au 31 août 2016 (40 mois), qui représenterait – selon l'état locatif établi au 30 avril 2013 par sa mandataire BB._____ SA – un montant d'environ 2'475'640 fr. (61'891 fr. x 40 mois).

Dans son rapport d'expertise du 16 décembre 2021, DB._____, expert-comptable mis en œuvre dans le cadre de la procédure de première instance (cf. *infra* lettre C, ch. 50c), a pour sa part retenu une perte de chiffre d'affaires de 2'469'640 fr. en se fondant sur des loyers nets effectifs de 61'741 fr. par mois (au lieu de 61'891 fr.), dès lors qu'il n'a pas tenu compte d'un montant de 260 fr. correspondant à des locaux vacants.

35. a) L'assureur bâtiment de l'appelante, soit CL._____, a versé à celle-ci la somme de 1'434'744 fr. à titre d'indemnisation pour sa perte locative sur une période de deux ans, conformément à la police d'assurance conclue.

L'appelante chiffre ainsi sa perte locative résiduelle à un montant de 1'040'896 fr. (2'475'640 fr. – 1'434'744 fr.) pour la période du 1^{er} mai 2013 au 31 août 2016 (40 mois). De ce montant, elle admet toutefois en procédure, au stade de sa réplique, que doivent être déduits les acomptes de charges (énergie, épuration, eau et évacuation des déchets) correspondant aux comptes de gérance suivants :

- 6400 Charges d'énergie, épuration, eau et évacuation déchets
- 6401 Consommation d'eau
- 6010 Entretien des locaux
- 6100 Entretien, réparation et remplacement

La moyenne annuelle de ces charges pour les années 2010 à 2012 a été arrêtée par l'expert judiciaire DB. _____ à 48'452 fr. 49, ce qui représente un montant de 161'508 fr. 30 sur 40 mois ([48'452 fr. 49 / 12 mois x 40 mois]).

b) Sur la base de ce qui précède, DB. _____ a arrêté la perte locative – non indemnisée par CL. _____ – de l'appelante à un montant de 873'387 fr. 70 selon le calcul suivant : 2'469'640 fr. – 1'434'744 fr. – 161'508 fr. 30.

De l'indemnisation de l'appelante par des tiers

i) De l'indemnisation de l'appelante par CL. _____

36. Au moment du sinistre, le bâtiment de l'appelante était assuré par CL. _____ contre le risque incendie à hauteur d'un montant de 11'728'000 fr., selon la police n° G-1147-9667 du 17 mai 2011, valable jusqu'au 31 décembre 2014. L'assurance conclue couvrait la valeur à neuf du bâtiment sinistré ainsi que les travaux de démolition, d'évacuation et tous les travaux d'urgence entrepris par des mandataires professionnels, tels qu'architectes et ingénieurs. A cette somme d'assurance s'ajoutait un montant de 500'000 fr. maximum pour « choses spéciales et frais », ainsi qu'une somme de 800'000 fr. par an maximum pour la perte locative pendant une période maximale de 24 mois.

37. A la suite de l'incendie du 24 avril 2013, l'appelante et CL. _____ ont conclu une convention d'indemnisation en exécution du contrat d'assurance précité. Conformément à cette convention, CL. _____

a versé à l'appelante la somme de 11'954'847 fr. 35, décomposée comme suit :

1. Reconstruction :	9'900'000 fr.
2. Mesures d'urgence :	120'303
fr. 35	
3. Travaux de démolition et de déblaiement :	500'000
fr.	
4. Revenu locatif :	1'434'744
fr.	
./ la franchise contractuelle de	200 fr.
	11'954'847 fr.

35

ii) De l'indemnisation de l'appelante par QS. _____

38. Par courrier du 29 septembre 2014, QS. _____ - autre assureur de l'appelante - a proposé à cette dernière de lui verser un montant de 155'034 fr. pour solde de tout compte. Audit courrier était annexé un procès-verbal de dommage à retourner signé, ce que l'appelante a fait, acceptant ainsi les conditions y figurant. Ledit procès-verbal mentionnait ce qui suit :

« La Société Immobilière, B. _____ se déclare d'accord avec cette indemnité de Fr. 155'034.00 (Francs cent-cinquante-cinq-mille-zéro-trente-quatre) et renonce à toute réclamation ultérieure du fait de ce sinistre. Elle cède à QS. _____ les prétentions éventuelles contre des tiers jusqu'à concurrence de l'indemnité payée. Les locataires cités ci-dessus sont ainsi dégagés de toutes obligations en ce qui concernent les frais de déblaiements et d'élimination de leurs inventaires qui se situaient au rez et à l'étage (sous-sol non compris) à la U*** 1 à 3, [...] Q***. ».

Le montant de 155'034 fr. proposé par QS. _____ était destiné à couvrir les frais de déblaiement et d'élimination des inventaires des anciens locataires de la U*** 1 à 3, à T***, étant précisé que certaines assurances de ces derniers ont partiellement couvert ce type de frais.

iii) De l'indemnisation de l'appelante par AH. _____

39. L'appelante a été indemnisée par AH._____ à hauteur de 4'698 francs.

iv) Des frais pris en charge par l'appelante

40. L'appelante a accepté de prendre à sa charge un montant de 20'268 francs.

De la procédure de faillite de la locataire

41. Le 26 octobre 2015, l'ouverture de la faillite de la locataire a été prononcée.

42. Le 19 janvier 2016, l'appelante a produit dans la faillite de la locataire sa créance liée au dommage causé par le sinistre du 24 avril 2013, laquelle a été estimée à 2'858'630 francs.

43. Le 11 octobre 2018, l'appelante a fait parvenir à la masse en faillite de la locataire un rapport d'expertise privée établi par CP._____ le 2 octobre 2018.

44. La créance de la locataire à l'encontre de l'intimée a été cédée à l'appelante par la masse en faillite à titre conditionnel. L'administration de la faillite de la locataire a alors fixé à l'appelante un délai au 15 décembre 2018 pour agir contre l'intimée, délai qui a ensuite été prolongé le 14 décembre 2018 jusqu'au 28 février 2019.

45. L'administration de la faillite de la locataire a maintenu la cession des droits de la masse à titre conditionnel en faveur de l'appelante, ainsi que l'a indiqué en première instance le témoin DD._____, substitut de l'Office des faillites de l'arrondissement de QW***.

De la prescription et de la procédure de première instance

46. En procédure, l'intimée a expressément invoqué l'exception de la prescription à l'encontre des prétentions de l'appelante.

47. Les 13 avril 2014 et 6 avril 2015, la locataire a renoncé à se prévaloir de l'exception de prescription envers l'appelante, la deuxième fois jusqu'au 24 avril 2016.

48. Le 25 août 2016, l'intimée a renoncé à faire valoir la prescription envers la locataire jusqu'au 15 septembre 2018.

Le 16 août 2018, l'intimée a renoncé à faire valoir la prescription envers la locataire jusqu'au 15 septembre 2020.

49. Par requête de conciliation du 13 février 2019, l'appelante a ouvert action à l'encontre de l'intimée, en concluant au versement en sa faveur d'un montant de 2'000'000 fr., avec intérêts à 5% l'an à compter du 24 avril 2013. La tentative de conciliation ayant échoué, l'appelante s'est vu délivrer une autorisation de procéder le 26 avril 2019.

50. **a)** Par demande du 27 août 2019, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser la somme de 2'000'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 24 avril 2013.

Le 3 février 2020, l'intimée a déposé une réponse, au pied de laquelle elle a conclu au rejet des conclusions prises par l'appelante dans sa demande, avec suite de frais et dépens.

L'appelante et l'intimée ont déposé respectivement une réplique et une duplique les 1^{er} juillet 2020 et 4 septembre 2020.

Le 13 janvier 2021, l'appelante a encore déposé des déterminations sur les allégués de la duplique de l'intimée.

b) L'audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est déroulée le 27 janvier 2021. Une ordonnance de preuves a été rendue le 25 février 2021, suivie d'une ordonnance de preuves complémentaire le 27 mai 2021.

Aux audiences d'instruction des 5 avril, 3 et 18 mai 2022, J._____ a été interrogé en qualité de partie pour l'appelante, tandis que CC._____, BP._____, QU._____, CB._____, P._____, DF._____ et CP._____ ont été entendus en qualité de témoins. Leurs déclarations ont été reprises dans la mesure nécessaire à l'établissement des faits retenus ci-dessus.

Une dernière ordonnance de preuves complémentaire a été rendue _____ le 8 juin 2022.

c) En cours d'instance, une expertise technique a été mise en œuvre et confiée à BL._____, ingénieur EPFL électricité. Ce dernier a rendu son rapport d'expertise le 9 décembre 2021. Dite expertise avait principalement pour but de déterminer les règles de prudence à adopter lorsqu'on utilise un enrouleur de câble.

Une seconde expertise a été mise en œuvre et confiée à BK._____, architecte. Celui-ci a rendu son rapport d'expertise le 7 novembre 2022, ainsi qu'un rapport complémentaire le 31 mars 2023, sur requête de l'intimée. Dite expertise avait principalement pour but de déterminer l'ampleur des dégâts occasionnés à l'immeuble de l'appelante ensuite de l'incendie du 24 avril 2013, tandis que l'expertise complémentaire visait à savoir s'il aurait été envisageable d'assainir le bâtiment sinistré plutôt que de procéder à sa démolition.

Une troisième et dernière expertise a été mise en œuvre et confiée à DB._____, expert-comptable auprès de DJ._____ SA. Celui-ci a rendu son rapport d'expertise le 16 décembre 2021 et un rapport complémentaire le 20 juin 2022, sur requête de l'intimée. Dite expertise

avait pour but de déterminer la perte locative de l'appelante non indemnisée par CL._____.

Les constatations faites par les trois experts susmentionnés ont été résumées ci-dessus, dans la mesure de leur utilité.

d) Le 11 mars 2024, les parties ont chacune déposé des plaidoiries écrites, suivies de plaidoiries écrites responsives le 6 mai 2024.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (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 trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Déposée en temps utile et dans les formes prescrites, la réponse est également recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ss *ad* art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie 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 (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet cependant 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).

3.

3.1 Dans sa réponse, l'intimée fait valoir des moyens qui seraient susceptibles d'amener à la confirmation du jugement par substitution de motifs et qu'il convient dès lors d'examiner en premier.

3.2

3.2.1 L'intimée conteste la légitimation active de l'appelante, plus précisément la validité – ou l'efficacité – de la cession en faveur de cette dernière des droits de la masse de la locataire (cf. réponse, pp. 11 et 12).

3.2.2

3.2.2.1 La légitimation active appartient à celui qui peut faire valoir la prétention en tant que titulaire du droit, en son propre nom et se détermine selon le droit au fond. Il y a défaut de légitimation active lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 138 III 537 consid. 2.2.1 ; ATF 125 III 82 consid. 1a). Il appartient au demandeur de prouver les faits sur lesquels il fonde sa légitimation

(TF 4A_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 4.1).

3.2.2.2 Aux termes de l'art. 260 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), si l'ensemble des créanciers renonce à faire valoir une prétention, chacun d'eux peut en demander la cession à la masse. La cession selon l'art. 260 LP est une institution du droit de la faillite et du droit de procédure *sui generis*. Elle peut être considérée comme une « *Prozessstandschaft* », permettant au cessionnaire d'entamer un procès en son propre nom, pour son propre compte et à ses risques et périls ou de reprendre celui-ci dans les mêmes conditions. En revanche, le cessionnaire ne devient pas, par la cession, le titulaire de la prétention litigieuse qui continue d'appartenir à la masse ; ne lui est cédé que le droit d'agir à la place de la masse, qui n'est pas partie au procès (ATF 146 III 441 consid. 2.5.1 ; ATF 145 III 101 consid. 4.1.1 ; ATF 144 III 552 consid. 4.1.1 ; TF 5A_16/2023 du

22 juin 2023 consid. 6.1.1). La qualité pour agir du créancier cessionnaire repose sur une délégation légale de la faculté de conduire le procès, ou capacité d'agir. Les créanciers de la masse ne poursuivent ainsi pas le recouvrement de créances dont ils sont titulaires, mais de créances du failli qui tombent dans la masse. Ils disposent toutefois d'un droit préférentiel au moment de la répartition du produit du procès (art. 260 al. 2 LP), soit celui de se satisfaire avant tous les autres créanciers du failli sur le résultat éventuel du procès à concurrence de l'entier de leur

propre créance contre le failli (ATF 145 III 101 consid. 4.1.1 ; ATF 132 III 342 consid. 2.2).

La cession a lieu aux conditions fixées par la formule obligatoire n° 7F (art. 80 al. 1 OAOF [ordonnance sur l'administration des offices de faillite du 13 juillet 1911 ; RS 281.32] ; ATF 139 III 391 consid. 5.1). Il appartient à l'autorité de surveillance, et non au juge du fond de l'action, de contrôler la légalité de la décision de cession prise par l'administration de la faillite. Dans la procédure intentée par le créancier cessionnaire, le juge se borne à constater que la légitimation du demandeur résulte d'une telle cession. En effet, la cession n'est qu'une mesure de liquidation de la faillite (art. 252 ss LP) qui relève de la compétence de l'administration (art. 240 LP), qui se doit de défendre les intérêts de la masse et est soumise à l'autorité de surveillance (ATF 145 III 101 consid. 4.2.1 ; TF 5A_16/2023 précité consid. 6.1.3.1).

3.2.3 A l'appui de son grief, l'intimée soutient que l'appelante n'aurait pas allégué quelles étaient les conditions qui lui permettaient de bénéficier de la cession des droits de la masse, ni que ces conditions étaient réunies. Selon elle, la Chambre patrimoniale aurait dès lors dû considérer qu'elle était dans l'incapacité de déterminer si les conditions de la cession des droits de la masse étaient remplies et constater l'absence de légitimation active de l'appelante pour ce motif.

Il est exact que l'appelante n'a pas allégué quelle était la condition de la cession de la créance de la masse en faillite de la locataire contre l'intimée, ni que cette condition était remplie (s'il s'agissait d'une condition suspensive), respectivement ne s'était pas produite (s'il s'agissait d'une condition résolutoire). L'appelante a en revanche allégué des faits qui ont été retenus dans le jugement et que l'intimée ne conteste pas – à raison car elle les avait admis en première instance (cf. déterminations de la réponse sur l'allégué 100 de la demande) – dont il se déduit au niveau de la certitude absolue que la cession produisait tous ses effets au moment de l'ouverture d'action, à savoir que « l'administration de la faillite de G. _____ a [...] fixé à la demanderesse un délai au 15

décembre 2018 pour agir contre la défenderesse, délai qui a été prolongé le 14 décembre 2018 au 28 février 2019 » (cf. jugement, p. 29). En effet, si la masse en faillite de la locataire a fixé puis prolongé un tel délai, c'est nécessairement que la cession de créance en cause produisait ses effets.

Partant, ce moyen doit être écarté.

3.3

3.3.1 L'intimée conteste également que l'incendie soit bien dû au fait que le câble de l'enrouleur n'avait pas été déroulé avant d'être branché au chargeur du transpalette. Elle ne distingue pas bien ses contestations de l'état de fait de celles qui porteraient sur le droit, mais on examinera néanmoins ses griefs.

Selon l'intimée, l'autorité de première instance se serait exclusivement fondée sur « une partie » du rapport de police du 8 juillet 2014 pour déterminer l'origine du sinistre, laquelle mentionnerait uniquement que « cette trace en « V » caractéristique d'une zone d'origine permet de délimiter une zone d'origine possible » (l'intimée soulignant le terme « possible »). Or, elle soutient que cet élément ne permettrait pas de déterminer « avec une vraisemblance prépondérante que l'origine du sinistre se serait située au niveau du transpalette appartenant à G._____ », d'autant qu'il ne s'agissait pas de la seule piste examinée par la police, qui avait, en bref, soupçonné une personne d'incendie volontaire (réponse, p. 4).

3.3.2 L'intimée passe toutefois sous silence les considérations du rapport de police, citées *in extenso* dans le jugement (cf. pp. 4-5) et établissant que le feu avait débuté dans les locaux de la locataire, où cette société stockait divers chiffons et papiers ainsi que des produits chimiques inflammables. Le rapport mentionne aussi que « l'origine localisée du sinistre est dépourvue de source de chaleur à l'exception d'un transpalette électrique à conducteur accompagnant dont la batterie était en charge au moment du sinistre » (cf. jugement, p. 6), que la police a découvert les

restes calcinés de l'enrouleur et que « les recherches entreprises dans les environs du foyer d'origine n'ont pas permis de mettre en évidence une autre source d'origine potentielle ». Ce sont pour ces raisons que les auteurs du rapport ont conclu que « l'hypothèse d'un échauffement par effet de joule du câble électrique encore enroulé comme cause du sinistre [était] fortement privilégiée ».

Il n'apparaît pas que la vraisemblance prépondérante – qui s'applique en l'espèce selon les considérations qui seront exposées plus loin (cf. *infra* consid. 4.2.2) – d'une telle cause du sinistre puisse être donnée davantage que dans ces conditions. La contestation de l'intimée à cet égard est à la limite de la témérité.

Elle l'est tout autant lorsque l'intimée fait valoir que la plupart des enrouleurs de câble disposeraient d'une protection thermique qui interrompt le courant et qu'on pourrait donc soutenir qu'en présence d'une telle protection, « l'origine du sinistre devait forcément se situer ailleurs » (réponse, p. 4). L'intimée ne précise pas où, et pour cause, au vu de ce qui précède. Quant aux dispositifs de protection thermique, l'expert BL._____ a précisé, dans son rapport du 9 décembre 2021, qu'ils existaient sur la plupart des enrouleurs récents, mais que les enrouleurs plus anciens n'en étaient pas nécessairement munis. Il ressort par ailleurs du jugement que l'élévateur et la batterie avaient en tous cas six ans au moment du sinistre (déclarations faites par BD._____ à la police le 6 mai 2013 ; cf. jugement, p. 3). Or, il est vraisemblable que l'enrouleur de câble incriminé a été acheté avec, ou en même temps que ces appareils, auquel cas il datait de 2007 au plus tard, six ans avant l'incendie et quatorze ans avant le dépôt du rapport d'expertise de BL._____. Même s'il venait d'être acheté au moment du sinistre, ce qui n'est prétendu par personne, il daterait de huit ans avant l'établissement dudit rapport. Dans ces conditions, il n'y a aucune raison de supposer qu'il aurait été équipé d'un de ces dispositifs et que l'incendie se serait donc produit pour une raison inconnue.

C'est également en vain que l'intimée requiert, à l'appui de son grief, que l'état de fait soit complété en ce sens qu'un individu aurait été

interpellé par la police et auditionné à deux reprises, la première fois comme prévenu, et que des choses suspectes auraient été trouvées dans le coffre de son véhicule, à savoir une veste de pompier, des gants, une cagoule, un bonnet et des briquets. En effet, l'intimée n'a rien allégué de tel en première instance, se contentant d'alléguer que « cette cause (réd. : l'enrouleur) n'est pas la seule piste évoquée par les policiers, lesquels se sont notamment intéressés à la voie criminelle » (cf. all. 123 de la réponse). Dans ces conditions, il est exclu de compléter l'état de fait dans le sens requis par l'intimée. A toutes fins utiles, on relèvera qu'il est normal que la police « s'intéresse à la voie criminelle » et qu'elle est arrivée à une conclusion claire à l'issue de son enquête, à savoir que rien ne lui permettait de retenir une cause du sinistre d'origine criminelle, le ministère public ayant d'ailleurs clôturé l'instruction pénale ouverte en rendant une ordonnance de non-entrée en matière.

En définitive, c'est en vain que l'intimée essaie de renverser l'appréciation des premiers juges sur l'origine de l'incendie, qui est aussi clairement établie qu'elle pouvait l'être. Le grief doit dès lors être rejeté.

3.4

3.4.1 Enfin, l'intimée invoque, dans une argumentation confuse, la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la « motivation » de la contestation des allégués de la partie adverse (ATF 141 III 433 ; ATF 144 III 519), reprise par la Cour de céans à au moins une reprise (CACI 13 octobre 2021/493 consid. 4), dont elle déduit que, faute d'avoir été contestés de manière suffisamment motivée par l'appelante, certains de ses allégués devraient être considérés comme admis.

3.4.2 Les faits doivent être contestés dans la réponse (art. 222 al. 2, 2^e phrase, CPC) et, pour les faits allégués par le défendeur, en règle générale, dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 141 III 433 consid. 2.6). Une contestation en bloc (*pauschale Bestreitung*) ne suffit pas (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3). La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués (ATF 115 II 1 consid. 4),

puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (*Beweislast*) et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 117 II 113 consid. 2). Cela étant le Tribunal fédéral a considéré que dans certaines circonstances exceptionnelles, il était toutefois possible d'exiger d'elle qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation ; *Substanziierung der Bestreitungen* ; *onere di sostanziare la contestazione*), de façon que le demandeur puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe ; plus les allégués du demandeur sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 141 III 433 consid. 2.6 ; TF 4A_261/2017 précité consid. 4.3 *in fine*). Ainsi, lorsque le demandeur allègue le montant d'une facture, en produisant – mais non en alléguant – une facture détaillée, il appartiendrait au défendeur d'indiquer clairement les postes qu'il conteste, faute de quoi il serait réputé admettre le tout (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3 à 5.3.2).

3.4.3 En l'espèce, il est exact qu'une contestation en bloc de tous les allégués n'est pas admissible. Il ne s'ensuit pas pour autant que la partie devrait « motiver » sa contestation de chaque allégué de sa partie adverse, ce qui reviendrait à inverser le fardeau de l'allégation. Dès lors que le Tribunal fédéral a précisé dans sa jurisprudence qu'une telle exigence ne serait imposée à la partie – dans des circonstances exceptionnelles – que pour que l'autre partie sache quels allégués elle doit prouver, on doit considérer qu'elle ne peut s'appliquer que quand l'allégué considéré comporte en réalité plusieurs allégués, ou du moins plusieurs éléments distincts. Il appartient alors à la partie d'indiquer précisément ce qu'elle conteste dans l'allégué, et non de « motiver » sa contestation, au sens qu'elle devrait expliquer pour quels motifs elle conteste l'allégué (auquel cas, comme mentionné, on renverserait totalement le fardeau de l'allégation). Ainsi, dans l'ATF 144 III 519, la question portait sur une facture comportant plusieurs postes, et le Tribunal fédéral a considéré qu'il appartenait au défendeur d'indiquer quels postes il contestait.

Dans le cas d'espèce, l'intimée déduit de cette jurisprudence qu'une absence de contestation d'un allégué devrait conduire l'autorité à

tenir celui-ci pour admis. Le détour par ladite jurisprudence n'était guère utile, puisque cette règle ressort de l'art. 150 al. 1 CPC selon lequel la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. L'intimée s'en prend ensuite à des déterminations de l'appelante sur ses allégués, constituées de l'indication « rapport soit à la pièce ». Selon elle, une telle détermination ne constituerait pas une contestation. Ce raisonnement est faux. A l'évidence, raisonnablement et de bonne foi, la détermination « rapport soit à la pièce », dans les cantons où elle est usuelle, signifie que l'on se rapporte à l'existence et au contenu de la pièce en question, et que l'on n'admet rien de plus. Quoi qu'il en soit, les considérations de l'intimée à ce sujet sont sans portée aucune, car celle-ci ne précise pas quels allégués son grief concernerait.

Pour finir, l'intimée fait valoir que ses allégués 128, 131, 132 et 133 ont été « simplement contestés par l'appelante, sans aucune forme de motivation », de sorte qu'ils devraient être considérés comme admis. Il en résulterait selon elle que l'on devrait tenir pour constant l'absence de faute de la locataire, que l'utilisation par celle-ci du câble et de l'enrouleur n'avait rien d'inhabituel, qu'il n'existait pas de consigne quant à la nécessité de dérouler intégralement le câble et, encore une fois, l'absence de faute de la locataire.

On remarquera à titre préliminaire que l'allégué 128 est un allégué de droit, supposé être « prouvé » par l'appréciation. Il en va de même de l'allégué 133, selon lequel en l'absence d'une quelconque faute aucune responsabilité ne peut être reprochée à la locataire. Quant à l'allégué 132 – à savoir la prétendue absence de « consigne » imposant de dérouler intégralement le câble de l'enrouleur avant de le mettre sous tension, infirmé par l'expertise technique –, il était supposé être prouvé par « absence de preuve contraire ». Seul l'allégué 131, selon lequel « l'utilisation de ce câble et de l'enrouleur n'avait rien d'inhabituelle (*sic*) », était supposé être prouvé par des pièces en plus de « l'absence de preuve contraire », et cet allégué n'a pas un sens très précis.

En définitive, l'intimée soutient que des allégués tels que « x n'a commis aucune faute » ou « x n'encourt aucune responsabilité », voire « tel comportement est habituel » sont admis lorsqu'ils sont contestés sans autre précision. Or, tel n'est évidemment pas le cas. L'appelante ne pouvait faire davantage que contester ces allégués. On ne voit pas qu'elle aurait dû expliquer dans ses déterminations pourquoi la responsabilité de la locataire était engagée, pourquoi celle-ci avait commis une faute, pourquoi il existe « une consigne » (recte : une règle de prudence) sur le déroulement des câbles, ni pourquoi le fait de ne pas dérouler ceux-ci ne serait pas habituel, ce qui est d'ailleurs sans pertinence puisqu'un comportement peut être habituel sans que cela n'exclue une faute et une responsabilité. L'appelante a soutenu le contraire de ces allégués. Il n'y aurait aucun sens à obliger une partie à répéter l'ensemble de ses propres allégués dans chacune de ses déterminations. Comme indiqué précédemment, c'est uniquement dans des cas particuliers, lorsqu'un allégué comporte plusieurs faits ou plusieurs éléments, qu'on peut attendre de la partie qu'elle « motive » sa contestation, c'est-à-dire qu'elle précise ce qu'elle conteste – et non pourquoi elle le conteste.

Au vu de ce qui précède, le grief doit être rejeté.

4.

4.1 Dans son appel, l'appelante reproche en substance aux premiers juges d'avoir nié la responsabilité contractuelle de sa locataire en lien avec le sinistre survenu le 24 avril 2013. Il convient d'examiner les griefs qu'elle invoque à cet égard, après avoir préalablement rappelé les principes applicables en la matière.

4.2

4.2.1 Le locataire répond envers le bailleur du dommage causé à l'objet loué, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO), c'est-à-dire qu'il a usé de la chose avec tout le soin qu'on pouvait attendre de lui. La responsabilité du locataire suppose la réunion de quatre conditions cumulatives : la violation d'une obligation contractuelle

(violation de son obligation de diligence ; cf. art. 257f CO), une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au propriétaire lésé d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO). Toutefois, le locataire a la possibilité de renverser cette présomption en démontrant qu'aucune faute ne lui est imputable.

Selon l'art. 257f al. 1^{er} CO, le locataire est tenu d'user la chose avec le soin nécessaire. Cette disposition s'applique à tous les baux, qu'ils soient commerciaux ou d'habitation (Lachat/Bohnet, Commentaire romand CO I, 3^e éd., 2021 [ci-après : CR-CO I], n. 2 ad art. 257f CO). L'usage soigneux est défini par le contrat et ses annexes (règles et usages locatifs, règlement de maison) et dépend de la destination de la chose (par exemple, des locaux commerciaux sont davantage sollicités qu'une habitation) ; les usages courants sont également pris en considération (Lachat/Bohnet, CR-CO I, n. 6 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral a notamment considéré qu'en laissant ouvert un robinet de vidange ayant causé une surconsommation d'eau importante et insolite, les locataires avaient fait preuve de négligence et n'avaient pas respecté le devoir de diligence lié à l'usage de la chose imposé par l'art. 257f al. 1 CO (TF 4C.175/2000 du 25 octobre 2000 consid. 2b). L'usage normal de la chose s'apprécie objectivement eu égard au contenu du contrat de bail, et non subjectivement en fonction des connaissances spécifiques du locataire (TF 4A_239/2020 du 5 août 2020 consid. 8.2).

Il sied de rappeler également que la violation du devoir de diligence n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec lesquelles il vit, de ses visites, employés ou sous-locataires (Lachat/Bohnet, CR-CO I, n. 3 ad art. 257f CO et n. 6 ad art. 267 CO). En effet, aux termes de l'art. 101 al. 1 CO, celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires – tels des travailleurs – le soin d'exécuter une obligation est responsable envers l'autre partie du

dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail. Contrairement au régime prévu par l'art. 97 CO, la faute du débiteur voire de l'auxiliaire n'est pas une condition ressortant du texte légal de l'art. 101 CO (Thévenoz, CR-CO I, n. 2 ad art. 101 CO). Il est toutefois admis, lorsque l'acte dommageable est le fait d'un auxiliaire, que le débiteur peut s'exonérer en prouvant que l'auxiliaire a appliqué, dans l'accomplissement de son travail, la diligence à laquelle il était lui-même tenu (ATF 92 II 234 consid. 3b ; Thévenoz, *op. cit.*, n. 26 ad art. 101 CO).

On rappellera enfin qu'aux termes de l'art. 55 CC, la volonté d'une personne morale s'exprime par ses organes (al. 1) et que ceux-ci obligent la personne morale par leurs actes juridiques et par tous autres faits (al. 2). La faute des organes engage ainsi la responsabilité de la personne morale, par exemple une société anonyme (ATF 96 II 172), sans disculpation possible (ATF 64 II 24).

4.2.2 Selon l'art. 8 CC, le demandeur doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et les références citées). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7). Ces principes, qui sont également applicables dans le domaine du contrat d'assurance, impliquent qu'il incombe à l'ayant droit d'alléguer et de prouver la survenance du sinistre (ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; TF 4A_431/2010 du 17 novembre 2010 consid. 2.4 ; TF 4A_180/2010 du 3 mars 2010 consid. 2.4.1). La preuve est apportée lorsque le juge n'éprouve plus de doutes ou seulement des doutes qui ne peuvent pas être considérés comme sérieux ou qui sont faibles au point d'être négligeables (ATF 130 III 321 consid. 3.2). Lorsque la preuve est difficile à apporter – comme c'est le cas pour l'origine du sinistre –, la loi ou les circonstances commandent de se contenter d'une vraisemblance prépondérante ; le juge ne peut cependant se contenter d'une simple vraisemblance (ATF 130 III 321 consid. 3.3 ; Corboz, Le contrat d'assurance dans la jurisprudence

récente, SJ 2011 II 247, pp. 260 ss. et les références citées ; TF 4A_431/2010 précité consid. 2.4 et les références citées). Un fait est déjà rendu vraisemblable lorsque certains éléments parlent en faveur de son existence, même si le tribunal tient encore pour possible qu'il ne se soit pas produit. En revanche, les exigences requises pour que l'on retienne un cas de vraisemblance prépondérante sont plus élevées : la possibilité que les choses se soient déroulées différemment n'exclut certes pas la vraisemblance prépondérante, mais elle ne doit pas revêtir une importance significative en l'espèce, ni entrer raisonnablement en considération (ATF 130 III 321 consid. 3.3).

L'art. 8 CC confère à l'assureur le droit à la contre-preuve, c'est-à-dire qu'il peut apporter des éléments propres à créer un doute et à ébranler la preuve que l'ayant droit s'efforce d'établir ; le juge doit en définitive procéder à une appréciation de l'ensemble des éléments qui lui ont été fournis pour dire s'il retient que la preuve, respectivement la vraisemblance prépondérante, a été établie (ATF 130 III 321 consid. 3.4 ; TF 4A_180/2010 précité consid. 2.4.1 ; TF 4A_186/2009 du 3 mars 2010 consid. 6.2.2. et 6.3 ; Corboz, *op. cit.*, p. 261 ; CACI 4 mars 2014/101 consid. 3.2.2).

4.3

4.3.1 En l'espèce, on relèvera d'emblée que le fait que les dégâts ne concernent pas seulement la chose louée, mais l'entier de l'immeuble, n'est pas déterminant pour apprécier l'éventuelle responsabilité du locataire. La question est bien plutôt de savoir si un dégât ou un autre dommage, même s'il n'affecte pas, ou pas seulement la chose louée, résulte ou non d'un usage inapproprié ou peu soigneux, fautif, de celle-ci. La doctrine mentionne ainsi la responsabilité d'un locataire pour une pollution du sol exigeant des travaux onéreux de dépollution, causée par l'usage des locaux par le locataire (Lachat et al., *le Bail à loyer*, p. 1046 et la référence citée). Cette pollution manifestement n'affectait pas les locaux loués mais le sous-sol de l'immeuble. De même, le Tribunal fédéral a considéré dans l'arrêt 4C.175/2000 précité qu'une consommation excessive d'eau – qui n'est évidemment pas un dégât survenu dans les locaux loués – était, en

application de l'art. 257f al. 1^{er} CO, de la responsabilité du locataire qui avait laissé un robinet ouvert.

La question est donc de savoir si la locataire a utilisé des locaux loués avec le soin nécessaire, et si tel n'est pas le cas, si elle est responsable contractuellement envers l'appelante. Le fait que le dommage excède les locaux loués n'empêche en revanche pas que la responsabilité contractuelle de la locataire précitée soit engagée pour le tout.

4.3.2

4.3.2.1 Se référant à l'arrêt TF 4A_239/2020 du 5 août 2020 précité, l'appelante fait valoir que le fait que l'administrateur et l'employé de la locataire ignoraient peut-être qu'il fallait dérouler le câble de l'enrouleur avant de le mettre sous tension ne jouerait aucun rôle quant à la responsabilité de cette dernière dans la survenance du sinistre, dès lors que l'usage normal de la chose louée s'apprécie objectivement eu égard au contenu du contrat de bail, et non subjectivement en fonction des connaissances spécifiques du locataire. L'intimée objecte à cela que cet arrêt ne serait pas topique car il concernerait uniquement les relations entre bailleur et locataire à la fin du bail, alors que l'incendie s'est ici produit en cours de bail. Elle ajoute qu'en cours de bail, les dispositions du CO en matière de droit du bail ne prévoiraient rien, de sorte que la responsabilité s'examinerait en application des art. 97 ss CO (cf. réponse, p. 7).

4.3.2.2 L'arrêt en question concerne effectivement des dégâts constatés dans un appartement à la fin du bail. On ne voit cependant pas que les règles applicables en matière de responsabilité du locataire différeraient si le bail est terminé ou non. Il n'y a aucune raison de considérer que le soin à apporter à la chose louée serait soumis à des règles différentes en cours de bail et en fin de bail, comme semble le soutenir l'intimée. Cela étant posé, il n'apparaît pas que l'arrêt précité ait la portée que lui prête l'appelante. En effet, il s'agissait d'un cas fondamentalement différent du cas d'espèce, de sorte qu'on ne peut rien en tirer. Cette affaire concernait un appartement et non un local industriel. Le locataire avait fait, selon la Haute Cour, un usage normal de l'objet loué en laissant un canapé

près d'une baie vitrée, ce qui avait causé des dégâts à celle-ci en raison d'une surcharge thermique. Dans l'appréciation de la responsabilité du locataire, le Tribunal fédéral a refusé de tenir compte du fait que celui-ci était architecte. En définitive, tout ce que signifie cette jurisprudence est que lorsque le locataire fait un usage manifestement normal des locaux loués et qu'il se produit de ce fait un événement extraordinaire, on ne saurait se fonder sur de prétendues connaissances particulières du locataire pour fonder sa responsabilité.

4.3.3

4.3.3.1 L'appelante fait ensuite valoir que les premiers juges auraient enfreint la présomption de la faute posée par l'art. 97 CO.

4.3.3.2 Il est établi que l'incendie a été causé par le fait que l'administrateur et un employé de la locataire ont chargé la batterie du transpalette sans dérouler le câble électrique qui se trouvait sur l'enrouleur. On ne saurait nier que le fait de charger un appareil durant la nuit avec un câble non déroulé « ne constitue pas un usage de la chose conforme à sa destination ou à son affectation, selon les règles de la bonne foi », pour reprendre les termes employés par le Tribunal fédéral au sujet d'un robinet laissé ouvert dans l'arrêt TF 4C.175/2000 précité. Autre est la question de savoir si ce comportement était fautif. Les premiers juges ont retenu que la responsabilité des personnes précitées – ou plutôt celle de la locataire, qui répond de leurs actes selon les art. 55 al. 2 CC et 101 CO (cf. *supra* consid. 4.2.1) – n'était pas engagée car ils ne savaient pas qu'agir ainsi pouvait causer un incendie. Les premiers juges se sont fondés à ce sujet sur l'avis de l'expert BL._____, selon lequel ce fait n'était pas connu de tout un chacun. Ils ont aussi considéré que l'on ne savait pas si l'enrouleur, qui a évidemment été détruit, avait été livré avec un mode d'emploi ou s'il comportait une étiquette avertissant du danger qu'il y avait à mettre le câble sous tension sans le dérouler entièrement. A ce sujet, l'expert a indiqué, en bref, que les enrouleurs achetés auprès de spécialistes étaient livrés avec un mode d'emploi, ce qui n'était pas le cas des enrouleurs vendus dans les grandes surfaces, lesquels comportaient une étiquette de mise en garde, mais pas toujours.

Cela étant, les premiers juges ont, à ce stade, commis une erreur de raisonnement. Ils ont en effet omis de tenir compte du fait qu'il appartenait à l'intimée de prouver l'absence de faute de la locataire (art. 97 al. 1 CO), la faute contractuelle, en matière de bail comme en d'autres matières, étant présumée (Lachat/Bohnet, CR-CO I – au sujet de l'état de la chose lors de sa restitution – n. 6 ad art. 267 CO ; Lachat et al., *Le droit du bail*, *op. cit.*, p. 1046). C'est totalement en vain à cet égard que l'intimée affirme que la présomption de faute posée par l'art. 97 CO constituerait uniquement une règle concernant le fardeau de la preuve et que cette règle n'aurait pas été violée par les premiers juges (cf. réponse, p. 10). Il s'agit en effet là d'une règle de fond et non de procédure, qui a une incidence tant sur l'allégation que sur la preuve.

Comme mentionné plus haut, il est établi que les dégâts causés à l'immeuble de l'appelante sont dus au comportement de la locataire, l'incendie ayant été causé par le fait que celle-ci a chargé un appareil durant la nuit avec un câble non déroulé qui, de ce fait, a surchauffé et s'est définitivement enflammé. Pour échapper à sa responsabilité envers l'appelante, il incombait ainsi à l'intimée de prouver qu'aucune faute en lien avec ce comportement n'était imputable à la locataire. Or, cette preuve n'a pas été apportée. Si la locataire ne disposait d'aucun mode d'emploi de l'enrouleur, ou si celui-ci ne comportait pas d'étiquette de mise en garde quant à la nécessité de dérouler entièrement le câble avant de le brancher, l'on aurait éventuellement pu admettre une absence de faute de sa part au motif qu'elle ne pouvait pas prévoir les conséquences de l'usage qu'elle faisait de cet appareil. Rien n'est toutefois établi à cet égard. On ignore en effet si l'enrouleur comportait une telle étiquette de mise en garde ou un tel mode d'emploi. Dans ces conditions, la responsabilité de la locataire dans la survenance du sinistre doit être reconnue, sa faute étant présumée et son absence de faute n'ayant pas été démontrée.

On relèvera encore que les considérations des premiers juges selon lesquelles une faute pouvait d'autant moins être imputée à la locataire que « les recommandations et normes de prudence en cause sont

loin d'être uniformes » (jugement, p. 43) ne sont pas pertinentes. L'expert DK. _____ a indiqué de manière claire et convaincante qu'il fallait dérouler le câble d'un enrouleur avant de le mettre sous tension, dès que l'on avait affaire à une puissance de 1800 watts. Peu importe à cet égard que selon un site Internet (lectra.t.-com en l'espèce), cette recommandation s'appliquerait à partir d'une puissance d'environ 3'300 watts. Lorsqu'on met en œuvre une expertise judiciaire et que – comme ici – il n'existe pas de raison précise et sérieuse de mettre en doute ses conclusions, on ne peut se référer au contenu d'un site Internet pour ce faire. Les recommandations de l'ESTI, qui mentionnent l'exigence de dérouler le câble de l'enrouleur avant de le brancher en présence de « fortes puissances », ne contredisent par ailleurs en rien les conclusions de l'expert. De toute manière, ce point n'apparaît pas déterminant. Comme indiqué plus haut, l'intimée devait établir que la locataire n'avait commis aucune faute. Or, comme cette preuve n'a pas été apportée, sa responsabilité est engagée.

5. A titre subsidiaire, l'intimée fait encore valoir que selon ses conditions générales (art. A7) « Est exclue de l'assurance la responsabilité pour des dommages dont le preneur d'assurance, son représentant ou les personnes chargées de la direction ou de la surveillance de l'entreprise devaient clairement s'attendre à ce qu'ils se produisent ». Elle en déduit que soit l'on retient l'absence de faute de la locataire, auquel cas sa responsabilité n'est pas engagée, soit on considère qu'une faute est imputable à la locataire, auquel cas celle-ci pouvait prévoir le risque d'incendie et l'exclusion de la couverture s'appliquerait.

Ce faisant, l'intimée n'explique pas dans quel cas une assurance de responsabilité civile qui exclut toute couverture en cas de faute devrait intervenir, ni quel sens il y aurait à conclure une telle assurance.

Cela dit, l'intimée conteste par son argumentation l'appréciation des premiers juges selon laquelle les éventuels dommages résiduels de l'appelante seraient des dommages matériels susceptibles d'être couverts par le contrat d'assurance conclu avec la locataire

(jugement, p. 35). L'interprétation qu'elle fait de ses propres conditions générales est à la limite de la témérité, puisqu'elle revient à exclure sa couverture d'assurance dans tous les cas. Il est clair que la disposition en question ne s'applique qu'en cas de faute grave, voire très grave, d'acte intentionnel ou de négligence qualifiée, circonstances qui n'ont aucunement été établies en l'espèce. Comme on l'a vu, il n'est pas établi (pas davantage qu'il n'est exclu) que la locataire a commis une faute. En a-t-elle commis une, celle-ci a consisté à ne pas prêter attention à l'étiquette sur l'enrouleur ou à ne pas lire le mode d'emploi de celui-ci. Même dans cette hypothèse, on ne saurait considérer que les intéressés, en chargeant la batterie du transpalette, « devaient clairement s'attendre à ce que [l'incendie] se produise ».

Ce moyen, comme mentionné, est à la limite de la témérité et doit dès lors être rejeté.

6. Au vu des considérations qui précèdent, il convient de constater que la responsabilité de la locataire dans la survenance du sinistre était engagée et que le cas était couvert par l'intimée.

Le principe de la responsabilité n'était toutefois pas la seule question que les premiers juges avaient à trancher. L'étendue du dommage invoqué par l'appelante – couvert par l'intimée – est aussi litigieuse. Or, les premiers juges n'ont examiné aucunes des questions soulevées à cet égard, puisqu'ils ont nié le principe même de la responsabilité de la locataire. Il n'appartient pas à la Cour de céans de procéder à un tel examen, celui-ci ayant trait à un élément essentiel de la demande qui n'a pas été jugé.

Dans ces conditions, il se justifie d'admettre les conclusions subsidiaires de l'appelante, d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants qui précèdent (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC).

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être admis, le jugement entrepris annulé et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

7.2

7.2.1 En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente (art. 104 al. 4 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d'arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties, seule la répartition étant déléguée à la juridiction précédente (cf. Stoudmann, *in* Chabloz/Dietschy/Heinzmann [édit.], Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 20 ad art. 104 CPC ; CACI 4 novembre 2025/496 consid. 4.2.1).

7.2.2 Dès lors que le sort de la cause demeure ouvert, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance à la Chambre patrimoniale.

En l'occurrence, les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 21'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 2710.11.5]).

Compte tenu de la complexité du dossier, la charge de pleins dépens de deuxième instance peut en outre être estimée à 15'000 fr. pour chacune des parties (art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est admis.
- II.** Le jugement est annulé et la cause renvoyée à la Chambre patrimoniale cantonale pour nouveau jugement dans le sens des considérants.
- III.** La répartition des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à
21'000 fr. (vingt et un mille francs), et des dépens de deuxième instance, fixés à 15'000 fr. (quinze mille francs) pour chacune des parties, est déléguée à la Chambre patrimoniale cantonale.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me DL._____, pour B._____,
- Me Julien Pache, pour D._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge présidant la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :