

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 janvier 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen  
Greffier : M. Bregnard

\*\*\*\*\*

**Art. 256 al. 1 et 259a al. 1 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **B.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 21 octobre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec [...] **D.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 21 octobre 2011, notifié aux parties le 24 octobre 2012, le Tribunal des baux a ordonné à la défenderesse B.\_\_\_\_\_ de procéder immédiatement et à sa charge à tous travaux nécessaires à la mise en conformité exigée par l'ECA selon ses courriers des 2 mars et 2 août 2011 de l'installation de ventilation, respectivement du local où elle se trouve, situés au sous-sol de l'immeuble sis Route [...] 95, à Lausanne (I), dit que les frais de justice sont fixés à 555 fr. pour la demanderesse et à 625 fr. pour la défenderesse (II), dit que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 1'395 fr. à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles sont recevables (IV).

En droit, les premiers juges ont en particulier retenu que les conclusions en constatation des parties, à savoir les conclusions I et II de la demanderesse et II de la défenderesse, tendant en substance à établir quelle partie est propriétaire de l'installation de ventilation, n'avaient pas de portée indépendante des conclusions condamnatoires relatives à la prise en charge de travaux d'entretien et de mise en conformité de cette installation, de sorte qu'elles étaient irrecevables.

**B.** Par mémoire du 20 novembre 2012, la B.\_\_\_\_\_, représentée par sa gérante légale [...], a fait appel. Elle a conclu, sous suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel, à l'annulation du prononcé et à sa réforme, en ce sens qu'il soit dit que l'installation de ventilation fixée au plafond du local au niveau inférieur du pressing, actuellement occupé par une menuiserie, est l'entière propriété de la locataire, D.\_\_\_\_\_, qu'il appartient exclusivement à la locataire de s'assurer que cette installation réponde à toutes les normes de sécurité en matière d'incendie et phonique, au besoin de la déplacer, que la locataire doit fournir au bailleur une attestation officielle que son installation réponde aux normes de sécurité conformes aux exigences émises par l'ECA et qu'il appartient à la

locataire d'obtenir l'accord exprès du bailleur, en cas de déplacement de l'installation de ventilation.

L'appelante a joint à son appel un bordereau de vingt pièces, qui figurent toutes au dossier de première instance, et a requis une inspection locale.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

La demanderesse D.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et la défenderesse B.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail le 10 juillet 2007 portant sur des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route [...] 95, à Lausanne. Le contrat comportait notamment les clauses suivantes:

**"5.1** Le locataire loue un local pour y exploiter une teinturerie pressing exclusivement, à ses frais. Tout changement dans l'usage de la chose requiert l'assentiment préalable écrit du bailleur."

**"6.1 Etat des locaux**

(...)

Les locaux sont loués nus; tous travaux d'aménagement et utiles à l'exploitation, à l'entrée et en cours de bail sont à la charge exclusive du locataire, y compris en ce qui concerne les raccordements électriques, téléphoniques, modification des conduites sanitaires, etc. "

La demanderesse a conclu le même jour un contrat de vente de fonds de commerce avec la locataire précédente, à savoir la société [...], qui prévoit en particulier que "la présente vente et cession comprend tous les biens matériels, tels que l'agencement et les équipements, liés à l'exploitation d'un pressing, que les parties déclarent bien connaître, ainsi

que le droit au bail et à la clientèle rattaché (sic) au commerce. Le vendeur certifie et garantit que tous les équipements installés dans ce commerce sont en parfait état de fonctionnement et que le commerce est en tout point conforme aux prescriptions légales fédérales et cantonales en vigueur actuellement pour le type de commerce prétendument vendu."

Les locaux loués sont affectés à l'exploitation d'une teinturerie depuis 1961 et sont notamment équipés d'une ventilation qui est fonctionnellement nécessaire à leur exploitation. Le bloc moteur de l'installation est situé au sous-sol dans des locaux appartenant également à la défenderesse et occupés depuis 1994 par l'[...][...], entreprise de restauration de meubles.

Par courrier du 8 février 2010, la demanderesse a sollicité l'autorisation de la défenderesse afin d'entreprendre des travaux rendus nécessaires par l'installation d'une nouvelle machine à laver. La défenderesse a répondu le 1<sup>er</sup> mars 2010 et a exigé de la demanderesse qu'elle déplace le canal de ventilation au sous-sol. Elle a ensuite prié la demanderesse de prendre en charge les mesures de protection nécessaires à la sécurité de l'installation de ventilation.

Le 17 décembre 2010, la demanderesse a déposé une requête de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de bail à loyer et à ferme du district de Lausanne en concluant à ce qu'il soit dit et constaté que l'ensemble de l'installation fait partie intégrante de l'objet loué (I); que le bon fonctionnement de l'installation de ventilation est à la charge du bailleur (II); que la mise aux normes de l'installation de ventilation suite à l'installation d'une menuiserie, soit notamment la protection du moteur, n'incombe pas à la demanderesse (III) et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de mettre en conformité l'installation de ventilation (IV). La conciliation a été tentée lors de l'audience du 1<sup>er</sup> février 2011, l'échec ayant été constaté dans un procès-verbal daté 18 mars 2011.

Le 2 mars 2011, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) a écrit à la défenderesse au sujet de l'installation de ventilation. Il l'a notamment informée "qu'un monobloc de ventilation d'un local situé dans un autre local doit obligatoirement être installé dans un local technique dédié à cet effet et compartimenté coupe-feu (de résistance EI 60 (icb) avec porte EI 30 homologuée dans votre cas) par rapport aux autres locaux adjacents/mitoyens, quelque soit leur utilisation (directive AEA1 26-03 "installations aérauliques")." L'ECA a précisé que ces travaux devaient être réalisés dans un délai de six mois, faute de quoi l'installation ne pourrait être maintenue en fonction.

Par requête adressée le 18 avril 2011 au Tribunal des baux, la demanderesse a conclu à ce qu'il soit prononcé :

" **I**  
Que l'installation de ventilation sise dans l'immeuble de la rue [...] 95 à Lausanne, particulièrement dans le local inférieur actuellement occupé par l'atelier du [...] est propriété de la [...].

**II**  
Que l'installation de ventilation sise dans l'immeuble de la rue [...] 95 à Lausanne, particulièrement dans le local inférieur actuellement occupé par l'atelier du [...] fait partie intégrante de l'objet loué par la B.\_\_\_\_\_.

**III**  
Qu'ordre est donné à la B.\_\_\_\_\_ de mettre en conformité l'installation de ventilation sise dans l'immeuble de la rue [...] 95 à Lausanne, particulièrement dans le local inférieur actuellement occupé par l'atelier du [...]

**IV**  
Les frais et dépens sont à charge de l'intimée.  
"

Le 20 avril 2011, la défenderesse a également déposé une écriture en prenant les conclusions suivantes:

" I. Rejeter toutes les conclusions prises par la demanderesse dans sa requête du 17 décembre 2010.

- II. Dire et constater que l'installation de ventilation située dans le local au niveau inférieur au pressing, actuellement occupé par une menuiserie, est l'entière propriété de la locataire, Mme D.\_\_\_\_\_.
- III. Dire et constater qu'il appartient exclusivement à la locataire de s'assurer que cette installation réponde à toutes les normes de sécurité en matière d'incendie et phonique.
- IV. Dire et constater qu'il appartient exclusivement à la locataire de prendre les mesures de protection de son installation contre l'intrusion de tout corps étranger.
- V. Ordonner à la locataire de fournir au bailleur une attestation officielle que son installation réponde aux normes de sécurité conformes aux exigences émises par l'ECA et que cette vérification soit effectuée annuellement.

„

Par courrier du 2 août 2011 adressé à la défenderesse, l'ECA a admis un report de délai en raison de la procédure pendante devant le Tribunal des baux tout en précisant que l'installation de la ventilation devrait être réalisée avant le 2 mars 2012.

Le Tribunal des baux a tenu une audience le 5 septembre 2011; les parties, ainsi que les témoins [...] et [...], y ont été entendus. Une requête d'inspection locale a en outre été rejetée au motif que le Tribunal s'estimait suffisamment renseigné.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, il s'agit d'une cause de nature patrimoniale dans la mesure où les conclusions tendent à déterminer quelle partie doit assumer la charge des adaptations requises par l'ECA, à savoir l'isolation de l'installation de ventilation dans un local technique compartimenté

coupe-feu. Au vu de la nature des travaux, il y a lieu de considérer que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dont les conclusions ne sont pas nouvelles (cf. art. 317 al. 2 CPC), l'appel est recevable à la forme.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle jouit d'un plein pouvoir d'examen. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 115, spéc. p. 134; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (ibidem, n. 2396, p. 435).

**b)** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite à la réquisition tendant à l'inspection locale, dans la mesure où elle n'est pas de nature à influencer sur l'issue du litige (cf. infra c. 3).

**3.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir commis un déni de justice dès lors qu'ils n'ont pas tranché la question de la propriété de l'installation de ventilation, au motif que les conclusions constatatoires n'avaient pas de portée indépendante par rapport aux conclusions

condamnatoires et que donc l'intérêt des parties à la seule constatation du droit de propriété sur la ventilation litigieuse faisait défaut. Elle soutient que cette question est essentielle à la résolution du litige, puisque les conséquences financières présentes et futures en découlent.

Elle reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une interprétation arbitraire de la clause 6.1 du contrat de bail en déduisant du terme "locaux nus" que la locataire est en droit de comprendre que l'usage de l'installation de ventilation est compris dans la location des locaux. Elle relève qu'il ressort clairement de la convention de remise de commerce que l'intimée a acquis l'installation dès lors qu'il s'agit d'un équipement indispensable pour l'exploitation d'une teinturerie. La propriété de l'intimée sur l'installation litigieuse aurait été au surplus corroboré par les déclarations des témoins [...] et [...] qui n'ont pas été mentionnées dans le jugement attaqué.

**a)** Indépendamment du raisonnement lié à la subsidiarité des conclusions constatatoires, les premiers juges ont considéré les deux hypothèses qui pouvaient se présenter, à savoir celle où l'appelante est propriétaire de l'installation litigieuse et celle où l'intimée est propriétaire.

Dans les deux cas, ils sont arrivés à la conclusion qu'il revenait à l'appelante de procéder aux travaux litigieux.

**b)** En l'espèce, force est d'admettre, avec les premiers juges, que la question de la propriété de l'installation ne revêt à elle seule aucun intérêt digne de protection, dès lors que les travaux exigés par l'ECA ne portent pas sur la ventilation elle-même, ni sur son bloc moteur, mais sur le local, situé au sous-sol, dans lequel se trouve le bloc-moteur. Les normes à respecter n'ont pas un impact sur la machine, mais sur l'aménagement des locaux loués par l'appelante à l'[...]. N'est donc pas en cause l'entretien de l'installation, comme semble le croire l'appelante, mais l'adaptation des locaux du sous-sol afin que ceux-ci puissent abriter le bloc-moteur en respectant les normes en vigueur. L'appelante le reconnaît d'ailleurs expressément vu qu'elle admet que la querelle porte

sur une mise en conformité requise par l'ECA pour un ouvrage coûteux, soit "un monobloc de ventilation et un local technique, compartimenté coupe-feu" (mémoire d'appel, p. 2) et que la transformation consiste en la création d'un local technique spécial (mémoire d'appel, p. 7).

C'est donc en vain qu'elle se réfère aux clauses des contrats de bail et de vente du fonds de commerce pour tenter de démontrer que l'installation en question a fait l'objet de la remise, ainsi qu'aux déclarations qu'auraient faites les témoins [...] et [...], la question ne portant ni sur la propriété de l'installation, ni sur les locaux loués par l'intimée, mais sur l'agencement des locaux du sous-sol.

**c)** A supposer, à suivre l'appelante, que l'installation de ventilation soit la propriété de l'intimée, il n'est pas contesté qu'une partie de cette installation, à savoir le bloc moteur, se trouve dans des locaux situés au sous-sol, lesquels locaux sont occupés par l'[...]. Or, il ressort du jugement entrepris que ces locaux sont la propriété de l'appelante, ce que cette dernière ne conteste nullement.

Celle-ci ne conteste pas plus qu'en l'absence de mise en conformité des surfaces du sous-sol abritant le bloc moteur de la ventilation selon les exigences de l'ECA, l'installation ne pourrait pas être maintenue en fonction (jugement entrepris, p. 10).

**d)** Selon l'art. 256 al. 1 CO (Code des Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment requérir la remise en état de la chose aux frais du bailleur (art. 259a al. 1 let. a CO). La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345

c. 3.2; TF 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ou encore le montant du loyer (4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2 et réf. citées).

**e)** En l'espèce, il est constant que, sans la mise en conformité aux normes légales susmentionnées, les locaux loués à l'intimée sont inaptes à l'exploitation d'une teinturerie. Il s'agit bien là d'un défaut de la chose louée, empêchant un usage conforme au contrat, dès lors que le point 5.1 du contrat de bail prévoit expressément que le locataire loue l'objet pour l'exploitation d'une "teinturerie pressing".

C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré, sur la base de l'art. 259a al. 1 let. a CO, que le propriétaire du local où se trouve le bloc moteur de la ventilation, à savoir l'appelante, doit assumer les travaux exigés par l'ECA.

**4.** En conclusion, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

L'appelante supportera les frais judiciaires de deuxième instance, par 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010: RSV 270.11.5]).

Il n'est pas alloué de dépens, la partie intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (sept cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 29 janvier 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- B. \_\_\_\_\_,
- M. Julien Greub, aab (pour D. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :