

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 décembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Krieger et Mme Giroud Walther, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 23ss CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Denens, contre le jugement rendu le 8 décembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **E.**_____, à Baar, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 décembre 2014, dont la motivation a été envoyée aux parties le 10 juillet 2015 pour notification, le Tribunal des baux a prononcé ce qui suit :

- I.** La demanderesse L. _____ doit payer à la défenderesse E. _____ les sommes suivantes :
- 85'720 fr. 80 (huitante-cinq mille sept cent vingt francs et huitante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 décembre 2011 ;
 - 5'594 fr. 40 (cinq mille cinq cent nonante-quatre francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 novembre 2012 ;
 - 972 fr. (neuf cent septante-deux francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 janvier 2012 ;
 - 972 fr. (neuf cent septante-deux francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 janvier 2012 ;
 - 972 fr. (neuf cent septante-deux francs), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 janvier 2012 ;
 - 777 fr. 60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011 ;
 - 777 fr. 60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011 ;
 - 777 fr. 60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2011 ;
 - 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011 ;
 - 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011 ;
 - 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011 ;
 - 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011 ;
 - 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011 ;

- 453 fr. 60 (quatre cent cinquante-trois francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 septembre 2011.

II. L'opposition formée au commandement de payer notifié à la demanderesse le 8 juillet 2011 par l'Office des poursuites du district de Morges (poursuite no 5859367) est définitivement levée à concurrence des sommes suivantes:

- 5'042 fr. 40 (cinq mille quarante-deux francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2011 ;
- 5'042 fr. 40 (cinq mille quarante-deux francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2011 ;
- 5'042 fr. 40 (cinq mille quarante-deux francs et quarante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2011 ;
- 777 fr. 60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2011 ;
- 777 fr. 60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2011 ;
- 151 fr. 20 (cent cinquante et un francs et vingt centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juin 2011 ;
- 151 fr. 20 (cent cinquante et un francs et vingt centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2011.

L'opposition est maintenue pour le surplus.

III. La garantie de loyer de 15'571 fr. 65 (quinze mille cinq cent septante et un francs et soixante-cinq centimes), constituée le 15 mars 2011 par la demanderesse auprès de la banque [...] sous n° [...], est immédiatement et entièrement libérée en faveur de la défenderesse, en paiement partiel des montants figurant sous chiffre I. ci-dessus.

IV. Les frais judiciaires, arrêtés à 15'530 fr. (quinze mille cinq cent trente francs), sont mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 11'647 fr. 50 (onze mille six cent quarante-sept francs et cinquante centimes) et à la charge de la défenderesse à hauteur de 3'882 fr. 50 (trois mille huit cent huitante-deux francs et cinquante centimes).

Si la motivation du jugement n'est pas demandée, les frais judiciaires sont réduits à 12'787 fr. (douze mille sept cent huitante-sept francs), mis à la charge de la demanderesse à hauteur de 9590 fr. 25 (neuf mille cinq cent nonante francs et vingt-cinq centimes) et à la charge de la défenderesse à hauteur de 3'196 fr. 75 (trois mille cent nonante-six francs et septante-cinq centimes).

Les frais judiciaires seront prélevés sur les avances fournies par les parties.

V. La demanderesse doit verser à la défenderesse la somme de 9'555 fr. (neuf mille cinq cent cinquante-cinq francs) à titre de dépens.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

En droit, les premiers juges ont considéré en substance que la demanderesse avait échoué à démontrer que lors de la conclusion des contrats de bail à loyer, elle avait été victime de dol au sens de l'art. 28 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ou qu'elle s'était trouvée dans une erreur essentielle au sens de l'art. 23 CO, de sorte qu'elle ne pouvait prétendre à l'invalidation des contrats pour vice de consentement. Ils ont en outre relevé que l'erreur soulevée par la demanderesse l'avait été contrairement à la bonne foi au sens de l'art. 25 al. 1 CO et que la responsabilité précontractuelle de la défenderesse ne saurait être engagée.

B. Par acte du 11 septembre 2015, L._____ a interjeté appel contre ce jugement, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement rendu par le Tribunal des baux du canton de Vaud en date du 10 juillet 2015 (recte : 8 décembre 2014) est réformé en ses chiffres I à IV, qui deviennent les nouveaux chiffres suivants :
 - I. *Les contrats de bail à loyer signés par L._____ et E._____ et portant sur une surface commerciale, 12 places de stationnement et une place de parking dans le centre*

multifonctionnel sis route de [...] à [...] sont caducs et de nul effet.

- II. La garantie locative constituée auprès de la banque [...], sur le compte d'épargne-loyer bloqué n° [...], et portant sur des locaux dans l'immeuble sis route de [...] à [...] est libérée en faveur de L._____.*
- III. E._____ est la débitrice de L._____ d'un montant de fr. 83'200.70, avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 avril 2011, et lui en doit immédiat paiement.*
- IV. L._____ n'est pas la débitrice d'E._____ des montants de fr. 5'605.80, fr. 5'605.80 fr. 777.60, fr. 151.20, fr. 5'605.80, fr. 777.60, fr. 151.20.*
- V. En conséquence, l'opposition formée par L._____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 8 juillet, dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges est définitivement maintenue.*
- VI. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Morges de radier de ses registres la poursuite n° [...] dirigée contre L._____.*
- VII. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Morges de s'abstenir de communiquer à des tiers tout renseignement sur l'existence ou les détails de la poursuite n° [...] (mesures de confidentialité).*

III. Des dépens de première et seconde instance sont mis à la charge d'E._____.

Subsidiairement :

- IV. Le jugement rendu par le Tribunal des baux du canton de Vaud en date du 8 décembre 2014 est annulé, la cause étant renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et décision dans le sens des considérants qui précèdent.
- V. Des dépens de première et seconde instance sont mis à la charge d'E._____. »

Par réponse du 6 novembre 2015, l'intimée a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

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

1. L'appelante L._____ est une société à responsabilité limitée de droit suisse dont le but est notamment le commerce de vins et

spiritueux, l'exploitation de restaurants, celliers, bars à vins et services traiteur avec livraison à domicile ; [...] et [...] en sont les deux associés gérants. Le siège de l'appelante est à Denens, dans le canton de Vaud.

L'intimée E._____ est une société anonyme de droit suisse active notamment dans l'entrepreneuriat général de la construction de bâtiments, la vente, l'achat et la mise en location ou en gérance d'immeubles, la viabilisation de terrains à bâtir et le financement de constructions. Son siège est à Baar (ZG), mais elle dispose d'une succursale à Marin-Epagnier (NE), gérée par [...], vice-directeur au bénéfice de la signature collective à deux, [...] et R._____, tous deux au bénéfice d'une procuration collective à deux. L'intimée est propriétaire et constructeur du Centre multifonctionnel, sis à la [...], à [...].

2. a) A la fin de l'année 2010, la demanderesse a mandaté C._____, associé-gérant de [...], pour trouver un local destiné à l'exploitation d'un restaurant/bar à vins. Selon le contrat de mandat, l'appelante s'engageait à verser au mandataire la somme de 20'000 fr., plus la TVA, à la signature du bail à loyer.

b) Les parties ont été mises en contact par ce même C._____. Le 22 décembre 2010, [...], [...], C._____ et [...] se sont rencontrés au Centre multifonctionnel pour une visite des locaux et une première discussion, portant notamment sur la surface mise en location. L'intimée avait exigé que la location porte au minimum sur une surface de 200 m². Le 23 décembre 2010, [...] a transmis à l'appelante les plans de la zone à laquelle celle-ci s'intéressait. L'intimée a toujours su que l'appelante cherchait un local pour y exploiter un restaurant/bar à vins.

c) Le 12 janvier 2011, [...] et [...] ont présenté leur projet de restaurant/bar à vins à [...], R._____ et C._____, au moyen d'un logiciel 3D. Lors de cette séance, R._____ a attiré l'attention de l'appelante sur le fait que son projet coûterait cher, entre 500'000 et 600'000 francs. Les parties ont également discuté de la prise en charge de l'installation d'un séparateur de graisse.

L'intimée a indiqué à l'appelante que la gaine technique dont les locaux étaient équipés était à sa disposition et pouvait être aménagée pour accueillir un conduit de ventilation.

d) Par courrier électronique du 20 janvier 2011, l'appelante a transmis à l'intimée les coordonnées de son architecte, [...]. Le lendemain, [...] a répondu par courriel à diverses questions que l'appelante lui avait posées, en relation notamment avec la prise en charge des frais d'installation d'un séparateur de graisse. La problématique de la ventilation n'a quant à elle pas été évoquée dans cette correspondance.

e) L'ingénieur M. _____ a été mandaté par l'appelante dans le courant du mois de février 2011.

f) Dans un courriel adressé à M. _____ le 7 février 2011, R. _____ a écrit notamment ce qui suit :

"Il me semble un peu hasardeux de mettre à l'enquête AVANT de transmettre les coûts à votre client, à moins que cette option soit déjà envisagée..."

M. _____ a répondu par courrier électronique du même jour ce qui suit :

"Ayant discuté avec mon mandant samedi, j'ai attiré son attention sur le fait qu'un début d'exploitation au 1^{er} juin nécessitait de mettre à l'enquête en parallèle de la suite de nos études, avec tous les problèmes et le risque financier que cela peut engendrer. Il accepte ce risque en connaissance de cause."

De fait, l'appelante a décidé de mettre son projet à l'enquête avant d'avoir reçu l'ensemble des devis relatifs aux travaux à entreprendre, afin de pouvoir débiter l'exploitation le 1^{er} juin 2011.

Le 28 février 2011, l'intimée a accusé réception des plans destinés à la mise à l'enquête ; dans ce courriel, elle a subordonné la signature des documents nécessaires pour l'obtention du permis de construire à la conclusion des contrats de bail.

3. a) Par acte daté du 7 février 2011 mais reçu en retour par l'intimée le 8 mars 2011, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux dans le Centre multifonctionnel, sis à la [...] à [...], pour une surface utile brute (SUB) de 313 m² au rez-de-chaussée. Au chapitre de l'utilisation prévue, l'acte indiquait : "exploitation d'un restaurant, services traiteur, commerce de vins et spiritueux". Le début de la location était prévu pour le 1^{er} avril 2011 et le contrat ne pouvait être résilié avant le 31 mars 2021. Le loyer net, payable le premier jour de chaque mois, était fixé à 4668 fr. 90, auxquels s'ajoutaient un acompte de charges de 521 fr. 65 et la TVA, par 415 fr. 25.

Deux avenants au contrat de bail, datés des 7 février et 2 mars 2011, ont encore été convenus sur quelques dispositions particulières, modifiant l'option de prolongation accordée au locataire en ce sens que celle-ci pourrait être exercée de cinq ans en cinq ans.

b) Deux autres contrats de bail à loyer portant sur de places de parc ont été conclus le 7 février 2011.

c) Le 15 mars 2011, l'appelante a constitué, sur le compte n° [...] ouvert auprès de la banque [...], une garantie locative d'un montant de 15'571 fr. 65, conformément à l'obligation figurant au chiffre 12 du contrat annexé au contrat de bail à loyer.

d) Les devis définitifs sont parvenus à l'appelante après la conclusion des contrats de bail précités.

4. Le 30 mars 2011, le J._____ a contacté l'appelante pour lui signaler qu'une annonce avait été publiée pour la gérance du café [...], la [...] ayant appris par une amie, dans le courant du mois de mars 2011, que l'appelante était à la recherche d'un café.

5. a) Le 31 mars 2011, M._____ a rencontré les représentants du [...] et de l'entreprise [...], à laquelle l'intimée avait confié l'installation du système de ventilation lors de la construction du

Centre multifonctionnel de la [...]. Par courriel du 4 avril 2011, M. _____ a informé l'appelante d'un problème lié à la ventilation des locaux. Il a rapporté les propos de ses interlocuteurs selon lesquels les gaines de ventilation du bâtiment avaient été dimensionnées pour des surfaces de bureau et ne permettaient de ventiler que la salle de restaurant ou la cuisine, mais pas les deux, précisant que, selon les normes et directives en vigueur, une salle destinée à accueillir nonante personnes nécessitait dans tous les cas une ventilation.

Entendu en qualité de témoin, W. _____, employé au service de [...], a confirmé que les installations de ventilation pouvaient convenir pour une salle de restaurant ou pour une cuisine, mais pas pour les deux.

b) Dans un courriel adressé à l'appelante le 4 avril 2011, C. _____ a notamment écrit ce qui suit :

"Je suis surpris de votre téléphone concernant cette ventilation, car lors de nos différents entretiens avec Monsieur [...] et Monsieur R. _____, ils nous ont montré les conduits existants ou [sic] vous pouviez passer ces nouvelles gaines de ventilation pour pouvoir alimenter le restaurant, et ils nous ont bien affirmé qu'il n'y aura [sic] pas de problème."

Entendu en qualité de témoin, C. _____ a indiqué qu'il avait eu connaissance du litige, « en gros ». Il a expliqué qu'il avait eu plusieurs entretiens avec [...] et [...] pour déterminer les travaux qu'il y avait à faire et que ceux-ci lui avaient confirmé que les locaux étaient adaptés à l'exploitation d'un restaurant. Il a ajouté que les représentants de la défenderesse lui avaient confirmé qu'il n'y avait aucun problème avec la gaine technique relative à la ventilation mais que des adaptations techniques pouvaient s'avérer nécessaires.

6. Par courrier du 7 avril 2011, l'appelante a adressé au J. _____ une proposition de reprise de gérance du restaurant [...].

7. Le 8 avril 2011, M. _____ s'est adressé par écrit à l'appelante dans les termes reproduits ci-dessous :

« Madame, Monsieur,

Pour faire suite à notre entrevue du 1^{er} avril dernier et à nos récents entretiens téléphoniques, nous vous adressons ci-dessous un récapitulatif des problèmes liés à la ventilation de votre projet cité en titre.

Le 1^{er} février 2011, nous avons rencontré en votre compagnie M. R. _____, représentant du propriétaire de l'immeuble, afin de lancer les études. Il nous a présenté les installations techniques de l'immeuble, dont les gaines de ventilation en attente pour le rez-de-chaussée. Les seules indications reçues alors étaient que les autres locataires n'avaient pas de besoins en pulsion d'air et que les gaines étaient entièrement à disposition du restaurant.

Le 31 mars dernier, le soussigné avait rendez-vous avec MM. W. _____ ([...], Renens, entreprise ayant participé à la construction du bâtiment) et [...] ([...]) pour élaborer le devis des installations de ventilation. Immédiatement, M. [...] a mentionné que les gaines en attente étaient prévues pour des bureaux et ne convenaient pas en l'état pour un restaurant.

La législation impose, pour un restaurant, l'évacuation séparée en toiture de l'air vicié de la cuisine et de celui de la salle. Il faut bien évidemment une pulsion d'air frais vers le restaurant d'un débit égal à celui des reprises d'air vicié. Un échangeur thermique (monobloc) permet de récupérer la chaleur de l'air évacué.

Selon le prédimensionnement réalisé par M. [...], les besoins en évacuation d'air peuvent être estimés à 4'000 m³/h pour la cuisine et à 3'500 m³/h pour la salle. Les deux gaines ont une capacité unitaire nominale de 3'710 m³/h. Par ailleurs, l'une d'elle est isolée en prévision d'une pulsion d'air réfrigéré.

La cuisine nécessitant une évacuation de classe de résistance au feu EI 30, il est possible de réaliser un caisson adapté autour d'une des deux gaines existantes. En revanche, la mobilisation des deux canalisations est requise pour l'extraction d'air vicié (débit total 7'500 m³/h), ce qui impose la construction d'une gaine supplémentaire de pulsion d'air frais, d'une section de 400x900 mm, jusque sur la toiture.

La place disponible dans la gaine technique ne permettant pas l'installation de cette gaine supplémentaire, M. [...] préconise de créer une prise d'air en façade, avec une grille pare-pluie de 0.50 x 2.80 m. La prise d'air frais doit dans ce cas être reliée à l'évacuation d'air chaud au moyen d'un circuit à eau glycolée. De plus, il faut installer non pas un, mais deux monoblocs d'échange thermique.

En première estimation, les travaux d'installation sont estimés à CHF 300'000.- pour la ventilation et les monoblocs, et 30'000.- pour le circuit d'eau glycolée, soit un total de 330'000.- (+/- 15%), sans l'isolation de la gaine d'évacuation cuisine ni le percement de la façade pour l'installation de la grille d'air frais. L'étude détaillée représente de surcroît un montant d'honoraires de CHF 20'000.-. Tous les montants indiqués sont hors taxes.

Ces chiffres ne sont pas compatibles avec votre budget et nécessitent soit de trouver un autre local mieux adapté, soit d'augmenter votre plafond d'emprunt. Le soussigné se tient à votre disposition pour vous aider dans les démarches futures et concrétiser ainsi au mieux votre projet. [...] »

Entendu en qualité de témoin, M._____ a expliqué qu'il avait eu connaissance du litige trois ans auparavant, lorsque le projet avait été arrêté, et qu'il avait, depuis lors, peut-être évoqué le litige à deux ou trois occasions lors de ses rencontres avec [...]. S'agissant du problème de la gaine de ventilation, il a indiqué que lors de sa rencontre avec R._____, vraisemblablement en février 2011, celui-ci lui avait dit qu'il y avait une paire de gaines techniques à disposition du restaurant, que cela impliquait, aux dires du témoin, qu'il ne serait pas nécessaire de créer une nouvelle gaine technique, mais que dans la mesure où il n'avait pas de certitudes au sujet des gaines de ventilation, il avait quand même préféré faire des études supplémentaires sur ce point.

8. Par courrier du 21 avril 2011, l'appelante, qui n'avait pas pris possession des locaux, a déclaré invalider les contrats de bail en invoquant le dol et l'erreur dont elle se disait la victime. L'intimée a contesté l'invalidation par courrier du 3 mai 2011. Dans une lettre de son conseil de l'époque du 10 mai 2011, l'appelante a maintenu sa position.

9. Les 12 et 13 mai 2011, l'appelante et le J._____ ont signé un contrat de bail à loyer/gérance libre portant sur le Café du [...].

10. Par courrier du 18 mai 2011, l'intimée a confirmé que les locaux étaient à la disposition de l'appelante, tout en acceptant de reporter le début du bail au 1^{er} mai 2011. Par courrier de son conseil du 27 mai 2011, elle a contesté une nouvelle fois l'invalidation des contrats de bail, se réservant le droit d'agir en paiement des loyers et en réparation de tout dommage résultant de la demeure de l'appelante. Le 9 juin 2011, elle a mis en demeure l'appelante de lui verser les loyers de mai et de juin 2011. A sa réquisition, l'Office des poursuites du district de Morges a notifié à l'appelante, le 8 juillet 2011, un commandement de payer portant sur les sommes de 5605 fr. 80, 5605 fr. 80, 777 fr. 60, 151

fr. 20, 5605 fr. 80, 777 fr. 60 et 151 fr. 20 (poursuite n° 5859367).
L'appelante a formé opposition totale.

Par prononcé du 9 décembre 2011, le Juge de paix du district de Morges a levé provisoirement l'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite n° 5859367 de l'Office des poursuites de Morges.

11. L'appelante a assuré la gérance du restaurant du [...] dès le mois de juin 2011. Le concept était très différent de ce qui était envisagé pour les locaux appartenant à l'intimée, dans la mesure où le contrat passé était un simple contrat de gérance. D'un commun accord, l'appelante et le J. _____ ont toutefois décidé, au mois d'octobre 2012, de mettre fin au contrat de bail au 30 novembre 2012. Du côté du bailleur, cette décision était principalement liée à l'insatisfaction de son public, ainsi qu'à la nécessité d'entreprendre des travaux qui impliquaient la fermeture du restaurant pour plusieurs mois. Les 18 octobre et 11 décembre 2012, l'appelante a adressé à l'Office fédéral des constructions et de la logistique des factures concernant la vente de son inventaire.

12. a) Le 21 juin 2011, [...] a fait parvenir à l'intimée une facture portant sur la somme de 3284 fr. 75, en lien avec des annonces parues dès le 26 mai 2011 dans [...], concernant la location de surfaces divisibles et aménageables de 200 à 7500 m² dans l'immeuble litigieux, ainsi que de places de parc intérieures et extérieures. Dès le mois de juillet 2011, l'intimée a également publié, sur les sites internet " [...]" et " [...]", des annonces concernant la location de surfaces divisibles, dès 200 m², dans l'immeuble de la [...], ainsi que de places de parc intérieures et extérieures.

b) L'intimée a reloué à [...] les places de parc extérieures n^{os} 41, 42, 45, 46, 47 et 48 depuis le 1^{er} janvier 2012.

c) Elle a reloué les places de parc extérieures n^{os} 38, 39 et 40 à [...] dès le 1^{er} juin 2012.

d) Le 3 juillet 2012, elle a conclu avec [...] un contrat de bail à loyer portant sur une surface de 313 m² de surface utile brute (SUB) au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à la [...] à [...], ainsi que sur trois places de parc extérieures n^{os} 3, 38 et 39. Le contrat a pris effet le 1^{er} septembre 2012 et ne peut être résilié avant le 31 août 2017. En l'absence de résiliation, qui doit être signifiée six mois avant l'échéance, il se renouvelle d'année en année.

e) Après avoir renoncé, en faveur de [...], à l'usage des places de parc extérieures n^{os} 38 et 39, [...] a repris à bail les places de parc extérieures n^o 1 et 2 dès le 1^{er} septembre 2012.

f) Au jour du dépôt de sa demande du 14 juin 2013, l'intimée n'a pas été en mesure de relouer la place de stationnement intérieure n^o 46. Des panneaux d'interdiction de stationner, avec la mention "réservé E. _____", ont été posés sur cette place de parc, sans toutefois qu'on sache quand ni pour quelle durée.

13. a) Par demande du 3 novembre 2011, L. _____, alléguant avoir subi un dommage important du fait de l'investissement en temps et en argent auquel elle avait consenti durant toute la période de négociation, en pensant de bonne foi pouvoir exploiter son restaurant dans les locaux loués, a ouvert action contre E. _____, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

- « **I.** Les contrats de bail à loyer signés par L. _____ et E. _____ et portant sur une surface commerciale, douze places de stationnement et une place de parking dans le Centre multifonctionnel sis [...] à [...] sont caducs et sans effets.
- II.** La garantie locative constituée auprès de la [...], sur le compte d'épargne loyer bloqué no 532002.18, et portant sur des locaux dans l'immeuble sis [...] à [...] est libérée en faveur de L. _____.
- III.** E. _____ est la débitrice de L. _____ d'un montant de Fr. 83'200.70 (quatre-vingt-trois mille deux cents francs et septante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 avril 2011, et lui en doit immédiat paiement. »

b) Par demande du même jour, E. _____ a ouvert action contre L. _____, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« **I.** L. _____ est la débitrice de E. _____ et lui doit immédiat paiement de :

- CHF 5'605.80 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} mai 2011
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2011 CHF
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2011
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2011 CHF
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2011
- CHF 6'534.60 plus intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2011

ainsi que des loyers à échoir dès le 1^{er} décembre 2011 jusqu'à la clôture de l'instruction augmentés des intérêts.

II. La garantie locative constituée par L. _____ auprès de la [...] sur le compte no [...] est libérée en faveur de E. _____ . »

c) L. _____ a ouvert action en libération de dette contre E. _____, selon demande du 14 décembre 2011, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

« **I.** L. _____ n'est pas la débitrice d'E. _____ des montants de Fr. 5'605.80 (cinq mille six cent cinq francs et huitante centimes), Fr. 5'605.80 (cinq mille six cent cinq francs et huitante centimes), Fr. 777.60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), Fr. 151.20 (cent cinquante-et-un francs et vingt centimes), Fr. 5'605.80 (cinq mille six cent cinq francs et huitante centimes), Fr. 777.60 (sept cent septante-sept francs et soixante centimes), Fr. 151.20 (cent cinquante-et-un francs et vingt centimes).

II. En conséquence, l'opposition formée par L. _____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 8 juillet 2011 dans le cadre de la poursuite no 5859367 de l'Office des poursuites du district de Morges est définitivement maintenue.

- III.** Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Morges de radier de ses registres la poursuite no 5859367 dirigée contre L._____.
- IV.** Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Morges de s'abstenir de communiquer à des tiers tous renseignements sur l'existence ou les détails de la poursuite no 5859367 (mesure de confidentialité). »

d) Dans sa réponse du 25 septembre 2012, E._____ a conclu au rejet de la demande déposée par L._____ le 3 novembre 2011.

e) Par décision du 26 septembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction de la cause ouverte selon demandes du 3 novembre 2011 avec celle en libération de dette introduite le 14 décembre 2011, en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

f) Le 8 novembre 2012, L._____ a déposé une réponse sur la demande d'E._____, concluant au rejet des conclusions prises par celle-ci, avec suite de frais et dépens.

g) Par demande complémentaire du 14 juin 2013, E._____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, censées modifier et remplacer les conclusions de sa demande du 3 novembre 2011 :

- « **I.** L._____ est la débitrice de E._____ et lui doit immédiat paiement de :
 - 1. CHF 95'298.60 (nonante-cinq mille deux cent nonante-huit francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2011 à titre de loyers impayés pour le bail principal pour la période du 1^{er} avril 2011 au 31 août 2012.
 - 2. CHF 241'049.40 (deux cent quarante-et-un mille quarante-neuf francs suisses et quarante centimes) pour le bail principal à titre de loyers impayés pour la période du 1^{er} septembre 2017 au 31 mars 2021.
 - 3. CHF 17'841.60 (dix-sept mille huit cent quarante-et-un francs suisses et soixante centimes) plus intérêt à 5 % dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés concernant

la place de parc intérieure No 46 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 31 mars 2021.

4. CHF 972.- (neuf cent septante-deux francs suisses) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés concernant la place de parc extérieure No 1 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} septembre 2012.
5. CHF 972.- (neuf cent septante-deux francs suisses) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 2 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} septembre 2012.
6. CHF 972.- (neuf cent septante-deux francs suisses) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 3 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} septembre 2012.
7. CHF 777.60 (sept cent septante-sept francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 38 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} juin 2012.
8. CHF 777.60 (sept cent septante-sept francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 39 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} juin 2012.
9. CHF 777.60 (sept cent septante-sept francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 40 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} juin 2012.
10. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 41 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.
11. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 42 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.
12. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 45 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.

13. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 46 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.
14. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 47 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.
15. CHF 453.60 (quatre cent cinquante-trois francs suisses et soixante centimes) plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2011 à titre de loyers impayés pour le bail annexe II concernant la place de parc extérieure No 48 pour la période du 1^{er} juin 2011 au 1^{er} janvier 2012.

- II. La garantie locative constituée par L. _____ auprès de la [...] sur le compte no [...] est libérée en faveur de E. _____.
- III. L. _____ est la débitrice de E. _____ et lui doit immédiat paiement d'un montant de CHF 3'284 fr. 75 à titre de frais de relocation."

h) Par écriture du 1^{er} juillet 2013, L. _____ a conclu au rejet, avec suite de frais et dépens, des conclusions de la demande complémentaire du 14 juin 2013.

i) Une audience de premières plaidoiries a été tenue le 31 mai 2013. Les débats principaux ont débuté le 14 mars 2014 avec l'audition des témoins C. _____, M. _____ et N. _____. Les témoins W. _____, R. _____ et Q. _____ ont quant à eux été entendus lors de la séance du 3 juin 2014, à l'issue de laquelle le tribunal de céans a clos l'instruction et impartit un délai aux parties pour déposer des plaidoiries écrites. Celles-ci ont chacune déposé un mémoire le 9 août 2014.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Le délai d'appel est suspendu durant les fêtes judiciaires, soit en particulier du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC).

La Cour d'appel civile connaît de tous les appels formés en application de l'art. 308 CPC (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]).

En l'espèce, interjeté en temps utile – compte tenu des fêtes judiciaires estivales – et dans les formes prescrites par la loi, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se

posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans : CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 consid. 2a).

3.

3.1 Dans un premier moyen, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir écarté les témoignages de C. _____ et M. _____ et d'avoir ainsi procédé à une appréciation arbitraire de ces témoignages.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le témoignage de C. _____ n'a pas été écarté, mais il n'a été retenu que dans la mesure où il était corroboré par d'autres éléments (jugt, pp. 2 et 4), au même titre d'ailleurs que le témoignage d'R. _____, employé de l'intimée (jugt, p. 2). Ensuite, le témoin C. _____ a admis avoir eu connaissance du litige et avoir été mandaté par l'appelante afin de trouver un local destiné à l'exploitation d'un restaurant/bar à vins (procès-verbal, p. 49). Selon le contrat de mandat, l'appelante s'engageait à verser au mandataire la somme de 20'000 fr., plus la TVA, à la signature du bail à loyer. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que les premiers juges ont indiqué que les déclarations du témoin ne pouvaient être retenues sans aucune réserve, au vu de ses liens avec l'appelante et de son implication dans les négociations entre les parties. A cela s'ajoute qu'au vu de son mandat et de la commission de courtage dont il a bénéficié pour ses services, ce témoin aurait tout intérêt à aller dans le sens de la demanderesse. Comme le relève l'intimée, on pourrait légitimement craindre que le témoin perde en objectivité afin de démontrer qu'il a pris les précautions nécessaires dans l'exercice de son mandat et qu'il ne peut être tenu pour responsable de l'issue de cette affaire. D'ailleurs, le rôle de C. _____ allait au-delà de simples contacts, comme cela ressort de divers courriers et messages électroniques qu'il a écrits au nom de la demanderesse, notamment le courriel du 4 avril 2011 (pièce 11 du bordereau I de la demanderesse produit le 3 novembre 2011), dont le contenu a été reproduit fidèlement

par le Tribunal en page 6 du jugement attaqué. Autre est la question – soulevée par l'appelante dans ses moyens en droit – de l'appréciation, par les premier juges, des déclarations du témoin notamment quant à l'existence d'une assurance donnée par la défenderesse avant la conclusion des baux au sujet de l'adéquation des gaines pour le projet de la demanderesse (jugt, p. 19), question qui sera examinée ci-dessous, étant rappelé que la Cour de céans revoit librement la cause en fait et en droit.

Le témoignage d'M. _____ n'a pas non plus été écarté, mais il n'a été retenu que dans la mesure où il était étayé par d'autres éléments (jugt, p. 2). Ensuite, il est incontestable que, camarade d'étude de l'associé-gérant de la demanderesse dont il a été le mandataire technique, chargé de planifier et réaliser le projet de restaurant litigieux, le témoin, qui a admis avoir eu connaissance du litige (procès-verbal, p. 53), a des liens avec la partie et que son témoignage ne saurait être retenu sans aucune réserve. Enfin, il n'est nulle part fait mention que la demanderesse entendait faire auditionner M. _____ comme témoin-expert au sens de l'art. 175 CPC (cf. liste des témoins du 14 décembre 2011 ; procès-verbal, p. 53 ; ordonnance de preuves du 19 juillet 2013), alors même qu'une telle audition suppose préalablement un avis aux parties (Schweizer, CPC commenté, n. 4 ad art. 175 CPC). Faute de l'avoir requis, l'appelante ne peut se plaindre du fait que le témoin n'ait pas été entendu en cette qualité.

Le grief est donc mal fondé et doit être rejeté.

3.2 L'appelante se plaint en outre d'une constatation inexacte des faits, en tant que le jugement attaqué ne retient pas que l'intimée était à la fois propriétaire et constructeur des locaux. Cet élément – qui est mentionné dans la partie « en droit » du jugement attaqué (p. 20) – peut certes être retenu dans les faits (lettre C/1 *supra*), mais cela n'implique pas encore que l'intimée avait anticipé une éventuelle utilisation des locaux comme restaurant d'une capacité telle que voulue par l'appelante.

4.

4.1 Dans un premier moyen de droit, l'appelante soutient que le dol aurait dû être retenu (art. 28 CO), affirmant qu'elle avait obtenu des garanties quant à l'adéquation de la ventilation, et niant qu'elle avait été dûment rendue attentive aux coûts élevés du projet.

4.2 L'art. 28 al. 1 CO prévoit que la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. L'application de cette disposition nécessite d'une part que le cocontractant ait été trompé intentionnellement et, d'autre part, que la tromperie ait abouti : en d'autres termes, le dol doit être la cause de la conclusion du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2). Le dol peut être commis par l'affirmation de faits faux ou par la réticence de faits vrais lorsque la bonne foi oblige à parler ou à renseigner (ATF 132 II 161 consid. 4.1).

Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle. Il suffit que l'on doive admettre que la dupe, sans l'erreur, n'aurait pas passé l'acte juridique ou ne l'aurait pas passé aux mêmes conditions (ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331, SJ 2004 I 33). La volonté de nuire au cocontractant n'est en revanche pas nécessaire (Schmidlin, Commentaire Romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, nn. 1 et 19 ad art. 28 CO).

Toute manœuvre créant chez le partenaire une fausse sécurité qui l'amène à décider de conclure le contrat, comme le fait d'affirmer un faux chiffre d'affaires, est dolosive (Schmidlin, op. cit., n. 7 ad art. 28 CO et les arrêts cités).

Le dol devant être la cause de la conclusion du contrat, il incombe en principe également à la victime de prouver que celui-ci a influencé sa volonté de contracter d'une façon causale comme condition *sine qua non* (ATF 129 III 320 consid. 6.3, JdT 2003 I 331). Prouver le dol crée déjà une présomption que le dol a eu une influence décisive. Il

incombe alors à l'auteur du dol de prouver que la victime aurait de toute façon conclu le contrat (Schmidlin, op. cit., n. 61 ad art. 28 CO).

4.3 En l'espèce, l'appelante soutient à tort que l'intimée, qui a construit le complexe multifonctionnel, savait certainement que ses locaux ne pouvaient accueillir un restaurant, faute de gaines techniques adéquates. Non seulement le constructeur ne pouvait envisager tous les cas de figure au moment de la construction, mais il apparaît également qu'une installation de ventilation pour un bar à vin ou un petit restaurant n'a pas le même dimensionnement que pour un restaurant de plus de nonante places, comme l'envisageait la demanderesse. Il ressort en effet des déclarations du témoin W. _____ à l'audience du 3 juin 2014 (procès-verbal, p. 64) et des explications d'M. _____ dans son courriel à la demanderesse du 4 avril 2011 (pièce 19 du bordereau I de la demanderesse du 3 novembre 2011) que les gaines étaient prévues pour des bureaux et pouvaient convenir pour un restaurant d'une taille plus modeste que celui envisagé par la demanderesse, la création d'une gaine supplémentaire étant, selon l'ingénieur M. _____, nécessaire pour pouvoir concrétiser le projet de restaurant de la demanderesse au vu de la taille de la salle, destinée à accueillir nonante personnes. En affirmant que l'exploitation d'un restaurant était possible, l'intimée n'a donc pas menti. Le témoin C. _____ ne dit d'ailleurs pas autre chose, en ajoutant que lors des discussions, les représentants de la défenderesse avaient confirmé que la gaine technique était suffisante pour l'exploitation d'un restaurant (procès-verbal, p. 49). Enfin, on ne saurait reprocher au constructeur intimé de ne pas avoir d'emblée décelé la faisabilité du projet de la demanderesse, puisque les deux parties ont dû faire appel à des spécialistes pour examiner les diverses options (procès-verbal, pp. 52, 53 et 64 ; pièce 19 du bordereau I de la demanderesse du 3 novembre 2011).

L'appelante soutient également avoir reçu des assurances quant à la faisabilité du projet en s'appuyant sur les propos du témoin C. _____ (procès-verbal, p. 49). Comme on l'a vu, le témoignage de ce dernier doit être repris avec retenue. Cela dit, l'exploitation d'un restaurant était certes possible, mais des adaptations techniques

pouvaient s'avérer nécessaires, comme le témoin précité l'a d'ailleurs lui-même indiqué (*ibidem*). La défenderesse n'a jamais rien dit d'autre. Elle avait d'ailleurs proposé de faire les études nécessaires à cet égard, ce qui avait été refusé (pièce 116 du bordereau de la défenderesse du 25 septembre 2012), et avait mis en garde la demanderesse contre les coûts importants du projet, tel que voulu par celle-ci (demande, allégué 15).

Au vu de ces éléments, on ne discerne pas de tromperie ayant conduit l'appelante à signer le contrat litigieux. Le moyen, mal fondé, doit donc être rejeté.

5.

5.1 Dans un deuxième moyen de droit, l'appelante fait valoir qu'elle se trouvait dans une erreur essentielle, de sorte qu'elle pouvait prétendre à l'invalidation du contrat.

5.2 Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. L'erreur consiste en une fausse représentation de la réalité. Ainsi, il y a notamment erreur lorsque des éléments de faits importants sur lesquels s'est fondé l'auteur pour former sa volonté ne correspondent pas à la réalité. L'erreur peut provenir d'une représentation des faits qui diffère de la réalité (représentation erronée de la réalité) ou de l'ignorance de faits (représentation lacunaire de la réalité). Dans l'un ou l'autre cas, la victime n'en est pas consciente, faute de quoi elle n'est précisément plus dans l'erreur (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5^e éd., Zurich 2012, nn. 782 et 799, pp. 176 et 179; Schmidlin, *op. cit.*, n. 1 ad art. 23-24 CO).

L'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO; ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567). En d'autres termes, l'erreur doit porter sur un fait subjectivement essentiel, qu'il est,

en plus, objectivement justifié de considérer, selon le principe de la bonne foi en affaires, comme un élément essentiel du contrat (TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1; ATF 118 II 58 consid. 3b, JdT 1993 I 154; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 806-807, pp. 180-181). Ainsi, en matière de baux à loyer commerciaux, la surface à louer est évidemment un élément d'appréciation important, susceptible d'entraîner une invalidation pour erreur essentielle (ATF 135 III 537 consid. 2.2). En revanche, une erreur qui concerne uniquement les motifs du contrat n'est pas essentielle (art. 24 al. 2 CO). Elle consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais porte sur les motifs de la conclusion du contrat; celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences (CCIV 1^{er} février 2011/18 consid. IVa; TF 4C.335/2005 du 13 octobre 2006 consid. 2.1; Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 800, p. 179).

Lorsqu'une partie ne se préoccupe pas d'élucider une question déterminée bien qu'il soit évident qu'elle doit trouver une réponse, l'autre partie peut en principe en conclure que cette question est sans importance pour le cocontractant en vue de la conclusion du contrat. En application des règles de la bonne foi, une attitude qui s'avère par la suite avoir été dictée seulement par la négligence empêche le lésé de se prévaloir de ce qu'un fait déterminé constituait une condition nécessaire pour la conclusion du contrat (Schmidlin, op. cit., n. 43 ad art. 23-24 CO; ATF 117 II 218 consid. 3b, JdT 1994 I 167).

Il appartient à celui qui se prévaut d'une erreur essentielle sur les faits de prouver qu'il considérait ceux-ci comme des éléments nécessaires du contrat et de démontrer qu'il était dans l'erreur à leur sujet (ATF 118 II 58 consid. 3b, JdT 1993 I 154; ATF 114 II 131 consid. 2, JdT 1988 I 508; Schmidlin, op. cit., nn. 59 ss ad art. 23-24 CO). Ainsi, il doit établir que son erreur concernait un élément de fait décisif, sans lequel il n'aurait pas conclu le contrat ou en tout cas pas aux mêmes conditions. Il est donc nécessaire qu'il existe un lien de causalité entre l'erreur et l'accord convenu (Schmidlin, op. cit., nn. 40 ss ad art. 23-24 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^e éd., p. 329).

5.3 En l'espèce, l'appelante soutient que l'intimée savait dès le début des pourparlers qu'il s'agissait d'aménager non seulement un bar à vin, mais aussi un restaurant. Or, la nécessité de disposer d'une ventilation suffisante pour le restaurant, et donc *a fortiori* pour la cuisine du restaurant, aurait été un élément essentiel du contrat.

Sur ce point, il a déjà été répondu partiellement à l'argument, puisqu'il n'est pas contesté que l'intimée savait que le but était d'exploiter un restaurant, avec les impératifs que cela implique en matière de ventilation. Il a également été admis par les premiers juges qu'une ventilation suffisante était un élément objectivement important, puisque son absence ou son insuffisance pouvait rendre l'exploitation des locaux impossible ou rendre nécessaires des travaux coûteux (jugt, p. 23).

La problématique se situe plutôt dans l'appréciation faite par l'appelante de la situation des locaux, et notamment dans la confiance qu'elle pouvait avoir que la ventilation déjà existante était suffisante sans autre vérification pour la réalisation du restaurant envisagé. Seul le courriel du 4 avril 2011 du témoin C. _____ - envoyé après les premières conclusions orales de l'ingénieur M. _____ - faisait mention de garanties sur la conformité de la ventilation (pièce 11 du bordereau I de la demanderesse du 3 novembre 2011). Or, comme les premiers juges l'ont relevé, ces explications - qui, comme on l'a vu, ne peuvent être retenues sans aucune réserve - ne sont étayées par aucun autre élément du dossier. De plus, la question des gaines suscitait certaines interrogations, puisque les parties avaient d'ailleurs convenu que l'appelante mandaterait l'ingénieur précité pour examiner le tout, et qu'au surplus, elle avait souhaité signer le bail sans attendre ses constatations. On ne saurait donc soutenir raisonnablement que l'appelante avait reçu des garanties et qu'elle pouvait se fier au bail pour retenir que l'installation de ventilation était suffisante pour son projet.

Au vu de ce qui précède, il ne paraît pas nécessaire de s'étendre longuement sur la bonne foi de l'appelante au sens de l'art. 25 CO (appel, p. 13). Il suffit de constater à cet égard que l'appelante a été

contactée par le J._____ le 30 mars 2011 (pièce 36 du bordereau II de la demanderesse du 1^{er} juillet 2013 ; procès-verbal, p. 63) – ce qui est admis (appel, p. 13) –, alors même que la problématique de la gaine de ventilation n'avait pas encore fait l'objet d'une communication orale de l'ingénieur M._____. De même, la proposition de reprise de gérance du [...] est parvenue à sa direction le 7 avril 2011, soit à peine quelques jours après la découverte du problème de ventilation et avant même d'en recevoir les explications écrites par l'ingénieur dans son rapport du 8 avril 2011 (pièce 20 du bordereau I de la demanderesse du 3 novembre 2011). Ces éléments constituent autant d'indices que l'erreur soulevée par l'appelante paraît l'avoir été contrairement à la bonne foi.

Le moyen est donc mal fondé et doit être rejeté.

6.

6.1 Enfin, l'appelante soutient que les premiers juges devaient envisager l'application d'une impossibilité non fautive subséquente au sens de l'art. 119 CO. Quand bien même le moyen n'a pas été soulevé, ni examiné en première instance, il y a lieu de l'examiner à ce stade, dès lors que la Cour de céans revoit librement l'application du droit.

6.2 Aux termes de l'art. 119 al. 1 CO, l'obligation s'éteint lorsque l'exécution en devient impossible par suite de circonstances non imputables au débiteur. Il s'agit d'une impossibilité objective, subséquente (c'est-à-dire postérieure au contrat) et non imputable au débiteur. L'impossibilité subséquente de la prestation pour le débiteur doit être strictement distinguée de son inutilité subséquente pour le créancier, que ce soit parce que le but est déjà atteint ou parce qu'il disparaît (ATF 62 II 42; Thévenoz, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, nn. 1 ss ad art. 119 CO; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 1480 ss, pp. 331 ss). Un changement de circonstances affectant l'intérêt du créancier à la prestation relève de la *clausula rebus sic stantibus* (théorie de l'imprévision) : il peut justifier une résiliation anticipée pour de justes motifs, l'interprétation du contrat dans le sens d'une condition suspensive ou résolutoire implicite, ou encore appeler une correction du contrat par le

comblement d'une lacune contractuelle. Une intervention du juge dans un contrat en raison d'un changement de circonstances doit rester exceptionnelle et suppose que celui-ci n'était ni prévisible ni évitable, qu'il altère gravement l'équilibre des prestations dans des cas semblables à la présente espèce et que le contrat n'a pas été exécuté sans réserve (ATF 127 III 300, JdT 2001 I 239; ATF 62 II 42 consid. 2; Winniger, Commentaire romand, CO I, nn. 193 ss ad art. 18 CO, Thévenoz, op. cit., n. 5 ad art. 119 CO; Tercier/Pichonnaz, op. cit., nn. 963 ss, pp. 217 ss).

6.3 L'appelante soutient qu'elle a toujours reçu la confirmation que le restaurant tel que projeté était possible et que ce n'est qu'en raison de l'impossibilité de faire passer une gaine adéquate que le projet a finalement capoté. L'exploitation des locaux était donc impossible, sans faute de la part de l'appelante, ce qui devrait entraîner sa libération.

Tout d'abord, le moyen de l'appelante est trop lapidaire : comme indiqué ci-avant (consid. 4.3), ce n'était pas la réalisation de n'importe quel restaurant qui était impossible dans les locaux litigieux, mais celle du restaurant tel qu'envisagé par l'appelante. Par conséquent, il n'y a pas d'impossibilité objective, mais bien une impossibilité du projet souhaité par la partie. Ensuite, l'intervention du juge dans un contrat doit rester exceptionnelle et suppose un changement de circonstances ni prévisible, ni évitable. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, puisque les difficultés étaient prévisibles, l'appelante ayant d'ailleurs fait appel à un ingénieur spécialisé, quand bien même elle avait déjà signé le bail, et ces mêmes difficultés étaient évitables, soit en redimensionnant le projet, soit en trouvant une autre solution technique, même si elle était nettement plus coûteuse.

Le moyen doit donc également être rejeté.

7. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'985 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante versera en outre à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. (art. 12 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'985 fr. (deux mille neuf cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante L._____ doit verser à l'intimée E._____ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 janvier 2016

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 :

- Me Pierre-Xavier Luciani, avocat (pour L. _____),
- Me Alexandra Brenner, avocate (pour E. _____).

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, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :