

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 septembre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Perret

* * * * *

Art. 308 al. 1 let. a et al. 2, 310, 312 al. 1, 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **V.**_____ et **R.**_____, à Sion (VS), demandeurs, contre le jugement rendu le 8 août 2011 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **G.**_____ **SA**, à Pratteln (BL), défenderesse, et **E.**_____ **SA**, à Martigny (VS), appelée en cause, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 8 août 2011, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 17 juillet 2012, le Tribunal des baux du canton de Vaud a rejeté les conclusions prises par les demandeurs V._____ et R._____ contre la défenderesse G._____ SA par requête du 9 octobre 2007 et modifiées par écriture du 14 mars 2011 (I), rejeté les conclusions I, II, IV et V prises par la défenderesse au pied de son procédé écrit du 1^{er} octobre 2010 et modifiées par dictée au procès-verbal de l'audience de jugement du 20 octobre 2010 et par écriture du même jour (II), fixé les frais de justice à 5'453 fr. pour les demandeurs, solidairement entre eux, à 5'445 fr. pour la défenderesse et à 3'000 fr. pour l'appelée en cause E._____ SA (III), dit que les demandeurs, solidairement entre eux, doivent payer à la défenderesse la somme de 8'118 fr. à titre de dépens (IV) et dit que la défenderesse doit payer à l'appelée en cause la somme de 7'673 fr. à titre de dépens (V).

En substance, les premiers juges ont rejeté les prétentions élevées par les demandeurs en réparation du préjudice qu'ils alléguaient avoir subi du fait que la défenderesse n'avait jamais pris possession des locaux qu'ils avaient mis à sa disposition conformément au contrat de bail passé avec elle. Ainsi, s'agissant du montant de 47'300 fr. 75 correspondant à des travaux effectués lors de la relocation des locaux litigieux, les premiers juges ont retenu que les demandeurs n'avaient pas établi que ces frais avaient été générés par le comportement de la défenderesse, de sorte que les conditions de la responsabilité n'étaient pas réunies pour ce poste de dommage. S'agissant du montant de 52'845 fr. réclamé par les demandeurs pour les honoraires d'un avocat qu'ils avaient mandaté pour procéder à des poursuites à l'encontre de la locataire défailante et les assister dans un litige les ayant opposés à l'appelée en cause au sujet d'un contrat d'entreprise générale, les premiers juges ont également considéré que l'existence d'un rapport de causalité entre les honoraires en question et la défection de la défenderesse n'était pas établie à satisfaction de droit, plusieurs éléments

prouvant même le contraire. S'agissant du montant de 1'200 francs réclamé par les demandeurs au titre des honoraires du conseil les assistant dans la procédure devant le Tribunal des baux, les premiers juges ont relevé que ces honoraires se rapportaient à des actes préparatoires à la procédure qui devaient être compris dans les dépens de celle-ci et ne pouvaient être alloués aux demandeurs en tant que poste de dommage. Enfin, s'agissant du montant de 26'250 fr. réclamé par les demandeurs au titre d'indemnité pour le temps et les dépenses qu'ils avaient consacré à la recherche d'un locataire de remplacement ainsi qu'aux audiences judiciaires et séances avec leur conseil dans le cadre du litige les ayant opposés à l'appelée en cause, les premiers juges ont, d'une part, renvoyé à leurs considérations précédentes montrant qu'il n'existait pas de lien de causalité adéquate entre l'activité dudit conseil et la défection de la défenderesse et, d'autre part, ont retenu que les pièces produites par les demandeurs étaient dépourvues de valeur probante ou étaient insuffisantes pour établir leur dommage. Cela étant, ses conclusions libératoires envers les demandeurs étant admises, la défenderesse ne pouvait obtenir une quelconque condamnation de l'appelée en cause, de sorte que les conclusions qu'elle avait prises à l'encontre de cette dernière devaient également être rejetées.

B. Par acte du 16 août 2012, V._____ et R._____ ont interjeté un appel contre ce jugement, en concluant à son annulation pure et simple (I), à ce qu'il soit dit et statué, sous suite de frais et dépens, que G._____ SA est la débitrice de V._____ et R._____ d'un montant de 127'865 fr. 75, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2002 suite aux travaux effectués lors de la relocation de la halle de K._____ (II) et que les frais de justice ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens sont mis à la charge du défendeur (III).

Les intimées G._____ SA et E._____ SA n'ont pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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

1. Le 26 juillet 2000, la "*Société en formation, par M. V. _____, [...] Sion*", en qualité de propriétaire, représentée par V. _____ et R. _____, et la société "*[...] SA*", en qualité de locataire, représentée par C. _____ et Z. _____, ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux.

Il n'est pas contesté par les parties que la locataire désignée sous le nom de "*[...] SA*" était la société S. _____ AG, dont C. _____ et Z. _____ étaient alors tous deux administrateurs. Ces derniers ont signé le bail précité en qualité d'organes de cette société.

Le bail en question concernait une surface de 1'000 m², qui devait servir à l'usage d'un "*magasin, commerce de vente de détail*", au rez-de-chaussée d'une halle de 1'400 m² qui n'existait pas encore et devait être construite sur la parcelle n° [...] de la commune de K. _____, parcelle dont un tiers non partie à la procédure était propriétaire.

L'avenant n° 1 à ce contrat, du 26 juillet 2000, prévoyait que le contrat de bail précité était conditionné à l'obtention du permis de construire, qu'il entrerait en force dès la livraison du bâtiment et que la société propriétaire s'engageait à construire et à mettre les locaux à disposition de la locataire au plus tard dix-huit mois après l'obtention du permis de construire.

Selon le contrat, le bail était conclu pour une durée de dix ans et devait se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné au minimum six mois à l'avance (ch. 1). Le loyer était fixé à un montant de 20'166 fr. par mois, soit 19'166 fr. de loyer net et 1'000 fr. d'acompte sur les frais accessoires (ch. 2). Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires étaient payables par mois d'avance (ch. 5).

Le contrat ne contient aucune clause obligeant expressément la locataire à faire usage des locaux.

2. La société E._____ SA a été inscrite au registre du commerce le 19 septembre 2001. Il n'est pas établi qu'il s'agissait de la société pour le compte de laquelle V._____ et R._____ ont conclu le contrat de bail du 26 juillet 2000.

Le 8 octobre 2001, V._____ et R._____ ont conclu avec E._____ SA un contrat d'entreprise générale aux termes duquel ceux-là se sont engagés envers celle-ci à construire la halle susmentionnée sur la parcelle n° [...] de la commune de K._____. Les parties à ce contrat sont également convenues que V._____ et R._____ livreraient l'ouvrage pourvu de locataires, soit S._____ AG et la société D._____, avec laquelle V._____ et R._____ avaient également conclu, le 28 mai 2001, un bail à loyer d'une durée minimale de dix ans portant sur une surface de 400 m² au rez-de-chaussée de ladite halle.

Il n'est pas établi que S._____ AG était au courant, lors de la conclusion du contrat de bail du 26 juillet 2000, des engagements que V._____ et R._____ allaient prendre par le contrat du 8 octobre 2001.

Le 12 octobre 2001, E._____ SA a été inscrite au registre foncier en qualité de propriétaire de la parcelle n° [...] de la commune de K._____ en lieu et place du tiers propriétaire non partie à la procédure.

3. La halle précitée a été construite sur la parcelle susmentionnée. Par courriers des 5 et 18 février 2002, V._____ et R._____ ont offert à S._____ AG de lui remettre à la fin du mois de février 2002 la possession des locaux objet du bail du 26 juillet 2000, et ils l'ont invitée à procéder au paiement du premier loyer au plus tard pour le 1^{er} mars 2002.

S._____ AG n'a jamais pris possession des locaux. Elle a motivé cette défection par d'importants problèmes financiers apparus

après la conclusion du bail du 26 juillet 2000. A la fin du mois de février 2002, la société ne s'était acquittée d'aucun loyer. Elle n'a présenté aucun locataire de remplacement.

La société D._____ a également renoncé aux locaux qu'elle avait pris à bail. Elle a été remplacée par la société [...] à partir du 10 février 2004. Elle n'a pas désintéressé E._____ SA ni V._____ et R._____.

4. V._____ et R._____ allèguent qu'ils ont effectué des démarches en vue de trouver un locataire de remplacement à la société S._____ AG. Les courriers et annonces qu'ils ont produits pour prouver les démarches en question ont été expressément rédigés au nom d'une tierce personne, soit la société A._____ SA, dont R._____ est l'administrateur. D'autres pièces, intitulées "notes de conversation", font état de communications téléphoniques avec des candidats à la relocation des locaux litigieux. Selon le témoignage de P._____, qui a travaillé en qualité de secrétaire pour A._____ SA pendant dix ans, de 1999 à 2009, ces pièces ont été établies par elle-même, une apprentie de la société précitée et R._____. Le témoin a déclaré qu'elle ignorait si les démarches en question relevaient des affaires privées de R._____ ou s'il s'agissait d'une activité professionnelle accomplie pour A._____ SA. Elle a toutefois ajouté qu'il était usuel que cette société cherchât des locataires pour des bâtiments construits par V._____ et R._____.

Les annonces en cause concernent également les locaux initialement loués à la société D._____ ou encore des locaux sis sur d'autres immeubles.

5. Par courrier du 18 avril 2002, S._____ AG a proposé à V._____ et R._____ diverses solutions alternatives à l'exécution du contrat de bail, les informant notamment qu'elle continuait, comme eux, *"à faire le maximum pour trouver un partenaire dans cette aventure"*.

Peu de temps après ce courrier, des contacts ont eu lieu entre V._____, R._____, S._____ AG et la société L._____ AG, qui s'intéressait à la location des locaux en cause. Cette dernière a d'abord indiqué à R._____, par télécopie du 24 avril 2002, qu'elle était prête à reprendre lesdits locaux dès l'automne 2002, sous l'enseigne "[...]", pour un loyer de 250 fr./m², soit pour un montant mensuel arrondi au franc supérieur de 20'834 francs.

Un projet de contrat prévoyant la location des locaux en question directement par E._____ SA pour un loyer mensuel net de 20'834 fr. a ainsi été adressé à la candidate le 15 mai 2002. Celle-ci a refusé de signer ce projet et a adressé une contre-offre à R._____ par télécopie du 14 juin 2002, proposant un loyer mensuel brut de 10'000 francs. Cette contre-offre n'a pas reçu de réponse.

A la fin du mois d'octobre 2002, S._____ AG et L._____ AG ont proposé à R._____ que cette dernière, qui continuait à s'intéresser auxdits locaux, sous-loue ceux-ci jusqu'à l'échéance du bail litigieux. Cette proposition ne s'est toutefois pas concrétisée, V._____ et R._____ ayant demandé en vain à E._____ SA, propriétaire des lieux, d'y consentir.

Un contrat portant sur la surface initialement louée à S._____ AG a finalement été conclu entre E._____ SA, en qualité de bailleresse, et L._____ AG, en qualité de locataire, le 1^{er} décembre 2002. Ce contrat, entré en vigueur rétroactivement le 1^{er} novembre précédent, prévoyait une remise de loyer jusqu'au 28 février 2003, puis un loyer correspondant à 10% du chiffre d'affaires de la locataire, mais au minimum à 15'000 fr. par mois du 1^{er} mars 2003 au 28 février 2004 et au minimum à 17'500 fr. par mois du 1^{er} mars 2004 au 28 février 2005, le loyer dû pour ces périodes étant en outre plafonné à un montant mensuel maximal de 20'000 francs. Le loyer convenu à partir du 1^{er} mars 2005 s'élevait à 20'000 fr. par mois.

6. V._____ et R._____ ont financé, à hauteur de 47'300 fr. 75, divers travaux d'aménagement des locaux litigieux entrepris à partir du mois de décembre 2002. Ces travaux consistaient dans la pose et le raccordement électrique d'un exutoire de fumée, l'installation de la signalisation d'une sortie de secours, la réfection partielle de l'isolation de la toiture, la modification de la façade, y compris l'ouverture d'une porte dans celle-ci, la pose de cadres, portes, embrasures et poignées, la création de toilettes et l'installation d'un boiler.

Le témoin Q._____, administrateur de L._____ AG, a déclaré que celle-ci n'avait nullement subordonné la conclusion du bail précité à l'exécution des travaux susmentionnés. Il a précisé que la nouvelle locataire avait certes exigé la réfection des sols, mais que celle-ci avait été effectuée aux frais de S._____ AG, ce qu'a confirmé le directeur de celle-ci, le témoin X._____. Q._____ a ajouté que c'était la commune de K._____ qui avait exigé l'installation d'une sortie de secours et des toilettes.

Il n'est pas établi que la commune précitée n'aurait pas également eu les mêmes exigences si S._____ AG avait exploité les locaux litigieux. Il n'est pas non plus établi que l'occupation de ceux-ci par cette société n'aurait pas aussi nécessité les travaux relatifs à l'exutoire de fumée, au sujet desquels le témoin Q._____ a déclaré qu'ils avaient été imposés par les autorités de police du feu.

7. V._____ et R._____ ont introduit des poursuites contre S._____ AG pour diverses prétentions fondées sur le contrat du 26 juillet 2000, notamment les montants impayés correspondant au loyer stipulé par le bail litigieux pour la période allant du 1^{er} mars 2002 à la relocation des locaux. Ils ont mandaté Me M._____, avocat à Sierre, pour les assister dans le cadre de ces procédures.

8. Par convention passée le 1^{er} décembre 2002, S._____ AG et E._____ SA sont notamment convenues de ce qui suit :

"PREAMBULE

Par contrats à l'intitulé «entreprise générale», Messieurs V._____ et R._____ se sont engagés à construire clé en main et à livrer à la société E._____ SA, propriétaire du fonds, deux halles commerciales sur la parcelle n° [...] sise [...] à K._____ (VD). Selon ce contrat précité, les halles devaient être livrées munies de deux locataires pour une durée de 10 ans. Deux contrats de bail ont donc été signés en ce sens, dont l'un avec la société S._____ AG. En effet, par contrat de bail du 26 juillet 2000, Messieurs V._____ et R._____ ont loué à S._____ AG une halle de 1'000 m2 pour un loyer annuel, charges comprises de CHF 239'000.-.

Suite à la conclusion de ce contrat plusieurs problèmes se sont posés. Ces problèmes sont notamment les suivants :

- La société S._____ AG n'a pas honoré son contrat et n'a donc pas pris possession de la halle louée, Messieurs V._____ et R._____ se sont donc trouvés en défaut d'exécution du contrat les liant à la société E._____ SA. Ils ont pris des mesures pour trouver des locataires de remplacement aussitôt connus les défauts de S._____ AG. Ils ont également contraint S._____ AG à verser les loyers échus en leurs mains, ce jusqu'à fin novembre 2002.

- En outre, il est notoire que Messieurs V._____ et R._____ n'étaient ni ne sont propriétaires de la halle mise en location.

- Enfin, il est avéré que le propriétaire, la société E._____ SA, n'a jamais pris formellement possession de l'ouvrage des mains de Messieurs V._____ et R._____, dit ouvrage étant pondéré du défaut contractuel résultant de la défaillance de S._____ AG.

- Pour faire face à cette situation un nouveau locataire a été trouvé, la société L._____ AG. Un contrat de sous-location a été signé entre S._____ AG et L._____ AG le 13 novembre 2002.

Afin de remédier à l'insécurité juridique qui résulte des problèmes susmentionnés, afin de clarifier les droits et obligations des parties et afin de déterminer les responsabilités respectives des diverses entités concernées, il a été convenu que les contrats et conventions suivants seraient conclus et exécutés en lieu et place des contrats préexistants, dont la validité ne demeure que dans la mesure où ils fondent les droits, obligations et responsabilités respectifs des parties concernées :

- Un contrat de bail conclu le 1^{er} décembre 2002 (date effective d'entrée en possession des locaux loués par le locataire) directement entre le propriétaire de l'immeuble soit E._____ SA et le nouveau locataire soit L._____ AG, strictement identique en ses termes essentiels au contrat de sous-location conclu entre S._____ AG et L._____ AG le 13 novembre 2002.

- Deux conventions de règlement amiable entre Messieurs V._____ / R._____ et E._____ SA, réglant les effets de la défaillance contractuelle de ceux-là envers celle-ci, respectivement les droits et obligations en résultant (Conventions B et C).

- La présente convention, réglant les effets de la responsabilité de S._____ AG envers E._____ SA (convention A).

Cela étant préalablement posé, les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Messieurs V._____ et R._____ ont cédé à E._____ SA par convention conclue le _____ (Convention B annexée aux présentes) tout droit leur échéant du fait du contrat de bail du 26 juillet 2000 les liant à S._____ AG.

De ce fait, S._____ AG, qui accepte cette cession de créance, est responsable directement envers E._____ SA de toutes les obligations résultant du contrat de bail du 26 juillet 2000.

En concluant le 1^{er} décembre 2002 un contrat de bail directement avec L._____ AG, E._____ SA admet avoir en cette société un locataire responsable primaire de toutes les obligations incluses dans ledit contrat de bail, étant entendu que S._____ AG reprend cumulativement toute dette de L._____ AG envers E._____ SA résultant de ce même contrat.

Par ailleurs, étant donné que le contrat de bail du 1^{er} décembre 2002 entre E._____ SA et L._____ AG est différent en ses termes essentiels de celui conclu le 26 juillet 2000 entre Messieurs V._____ / R._____ (cessionnaires en mains de E._____ SA) et S._____ AG, il est entendu que S._____ AG demeure responsable primaire de toute obligation que ne reprendrait pas le contrat premier cité daté 1^{er} décembre 2002.

Cela étant exposé, il est agréé ceci :

(NB : les chiffres pris en compte ci-dessous sont exempts de TVA, la TVA étant une obligation primaire du locataire L._____ AG, dont est débiteur solidaire S._____ AG)

I. REPRISE CUMULATIVE DE DETTES (SOLIDARITE PASSIVE)

De manière générale, S._____ AG reprend cumulativement toutes dettes et obligations de L._____ AG telles que résultant du contrat de bail signé entre E._____ SA et L._____ AG en date du 1^{er} décembre 2002. S._____ AG est de ce fait débiteur solidaire envers E._____ SA de l'exécution du contrat de bail susmentionné au sens des articles 143 et ss. CO.

II. RESPONSABILITE PRIMAIRE

De manière spécifique et quant au paiement du loyer, le contrat de bail conclu entre E._____ SA et L._____ AG distingue trois périodes de paiement qu'il convient de détailler ici, étant entendu que S._____ AG est débiteur solidaire (repreneur cumulatif de dettes) de tout loyer dû par L._____ AG et débiteur principal (primaire et

solidaire avec Messieurs V._____ et R._____, cf. Convention B) du loyer prévu par le contrat de bail du 26 juillet 2000, à défaut de son paiement en tout ou partie par L._____ AG. L'exigibilité de la dette de loyer est immédiate.

Dans le cas où L._____ AG résilierait de manière anticipée pour le 20 février 2005 son bail conformément à ce que prévoit le contrat de sous-location conclu le 13 novembre 2002, le loyer, les charges, les frais ainsi que tout préjudice résultant de cette résiliation anticipée seront entièrement dus à E._____ SA par S._____ AG (à titre de débiteur principal, primaire et solidaire avec Messieurs V._____ et R._____ ; cf. Convention B annexée), ce jusqu'au terme prévu par le contrat de bail du 26 juillet 2000, savoir le 28 février 2012.

a. Période 1 : du 1^{er} décembre 2002 au 28 février 2003.

Le loyer devant être versé par L._____ AG est de CHF 0.00 (zéro franc suisse). Partant, S._____ AG s'engage à verser sur le compte de E._____ SA la totalité du loyer prévu dans le contrat de bail conclu entre Messieurs V._____ et R._____ et S._____ AG en date du 26 juillet 2000 soit mensuellement la somme de CHF 19'166.-.

b. Période 2 : du 1^{er} mars 2003 au 28 février 2005.

Le loyer devant être versé par L._____ AG durant cette période est un loyer variable en fonction du chiffre d'affaire. Par contrat ad hoc, ce loyer ne peut ni être supérieur à CHF 20'000.- ni inférieur à CHF 16'000.-. En tout état, et jusqu'à l'établissement des décomptes annuels des 1^{er} mars 2004 et 1^{er} mars 2005, le loyer est payé par L._____ AG en mains de E._____ SA trimestriellement par avance à hauteur de CHF 16'000.- par mois du 01.03.03 au 28.02.04 (soit CHF 48'000.- par trimestre), et à hauteur de CHF 17'500.- par mois du 01.03.04 au 28.02.05 (soit CHF 52'500.- par trimestre). Ces montants seront précisés quant à leur quotité précise sur la base des décomptes annuels des 1^{er} mars 2004 et 1^{er} mars 2005, toute éventuelle compensation intervenant avant le 31 mars de chaque année.

Or, ces montants de loyer payés par L._____ AG sont inférieurs à ceux convenus par contrat susmentionné du 26 juillet 2000. S._____ AG s'engage dès lors à payer trimestriellement en mains de E._____ SA la différence entre les loyers versés par L._____ AG durant cette période et ceux qu'elle s'était engagée à payer mensuellement par CHF 19'166.- charges comprises selon ledit contrat du 26 juillet 2000. Soit :

- CHF 3'166.- par mois (CHF 9'498.- par trimestre) du 01.03.03 au 28.02.04
- CHF 1'666.- par mois (CHF 4'998.- par trimestre) du 01.03.04 au 28.02.05

Il est entendu que tout montant éventuellement payé en trop par S._____ AG lui sera remboursé dans un délai de 10 jours suivant la réception par E._____ SA des décomptes annuels des 1^{er} mars 2004 et 1^{er} mars 2005.

c. Période 3 : à compter du 1^{er} mars 2005.

Le loyer devant être versé par L._____ AG durant cette période est de CHF 20'000.-. Ce loyer est supérieur à celui devant être versé par S._____ AG selon les termes du contrat susmentionné du 26 juillet 2000 (CHF 19'166.-). Il demeure que S._____ AG devra payer dans les mains de E._____ SA tout ou partie du loyer dans la mesure où la société L._____ AG ne le verserait pas et dans la mesure de son engagement initial soit CHF 19'166.-.

(....)"

Aucune convention de cession des droits découlant du bail n'a cependant été signée entre E._____ SA et V._____ et R._____.

Par courriers des 22 septembre 2004 et 19 septembre 2005, E._____ SA a réclamé à S._____ AG des différences de loyer en se fondant sur la convention du 1^{er} décembre 2002.

9. Un litige a opposé V._____ et R._____ à E._____ SA au sujet du contrat d'entreprise générale du 8 octobre 2001, litige qui a donné lieu à deux procédures, l'une devant le Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice et l'autre devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud. V._____ et R._____ ont mandaté l'avocat M._____ pour les assister dans le cadre de ce litige.

W._____, administrateur de la société E._____ SA, a expliqué que le prix de l'ouvrage objet du contrat du 8 octobre 2001 avait été déterminé en fonction du rendement des locaux qui y étaient loués, que ce rendement avait augmenté avec le temps conformément au bail conclu avec L._____ AG, que V._____ et R._____ prétendaient en conséquence obtenir un prix supérieur à celui qui avait été stipulé initialement et que le litige opposant E._____ SA à ces derniers portait sur cette prétention.

Il résulte de la décision de mainlevée du 10 mai 2004 rendue par la Juge suppléante I du Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice que W._____ a déclaré à l'audience de mainlevée tenue le même jour que *"le «défaut» qui consistait en l'absence de locataire avait été dûment réparé"*.

Le litige s'est réglé par une convention venue à chef entre V._____ et R._____ et E._____ SA le 20 janvier 2006 et ratifiée par décision du 28 février 2006 du Juge I des districts de Martigny et St-Maurice, prévoyant notamment à son chiffre 2.6 que les frais de Tribunal sont partagés par moitié entre les parties, chacune d'elles conservant pour le surplus ses propres frais d'avocat, qu'il n'est pas alloué de dépens et que les sûretés seront restituées.

Le 19 juin 2006, l'avocat M._____ a adressé à V._____ et R._____ une note de frais et honoraires d'un montant total de 79'267 fr. 45 pour les opérations effectuées durant la période du 23 août 2002 au 23 mai 2006 dans le litige ayant opposé les prénommés à E._____ SA.

10. a) Par procès-verbal du 5 septembre 2007, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle a constaté l'échec de la conciliation tentée entre V._____ et R._____, d'une part, et S._____ AG, d'autre part, lors de l'audience du 4 septembre 2007.

b) Le conseil des demandeurs, Me Laure Chappaz, avocate à Lausanne, a établi le 2 octobre 2007 une note d'honoraires et débours d'un montant total de 1'261 fr. 05 pour des opérations - correspondance et conférence avec les demandeurs, examen du dossier - effectuées entre le 13 et le 28 septembre 2007.

c) V._____ et R._____ ont ouvert action le 15 octobre 2007 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de S._____ AG :

"I. La demande est admise.

- II. La société S._____ AG est reconnue débitrice de MM. R._____ et V._____ de la somme de Fr. 120'071.- portant intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2002.
- III. Les frais de justice, ainsi qu'une équitable indemnité pour les dépens sont mis à la charge de S._____ AG."

Par prononcé du 14 novembre 2007, le Président du Tribunal des baux a déclaré la demande du 15 octobre 2007 irrecevable. Saisie d'un recours déposé contre ce prononcé par les demandeurs le 28 novembre 2007, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, par arrêt du 12 mars 2008, a admis le recours et réformé le prononcé entrepris en ce sens que la demande du 9 octobre 2007 était déclarée recevable.

d) Par requête incidente du 12 janvier 2009, la défenderesse S._____ AG a requis l'appel en cause de la société E._____ SA aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :

- "I. Le jugement à intervenir est opposable à l'appelée en cause.
- II. L'appelée en cause est tenue de relever la défenderesse et requérante de toute condamnation prononcée contre elle du chef des conclusions prises par les demandeurs et intimés dans leur demande du 9 octobre 2007".

Les demandeurs s'en sont remis à justice sur la requête d'appel en cause.

L'appelée en cause E._____ SA a conclu, avec dépens, à son rejet.

Par jugement incident du 8 juin 2009, le Président du Tribunal des baux a admis la requête d'appel en cause (I) et autorisé la défenderesse S._____ AG à prendre contre l'appelée en cause E._____ SA dans le procès la divisant d'avec les demandeurs V._____ et R._____ des conclusions tendant à ce que le jugement à intervenir soit opposable à l'appelée en cause et à ce que celle-ci soit tenue de la relever de toute condamnation prononcée contre elle du chef des conclusions prises par les demandeurs dans leur demande du 9 octobre 2007 (II).

Par arrêt du 8 octobre 2009, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a rejeté le recours formé par l'appelée en cause et confirmé le jugement incident.

e) Le 8 février 2010, les conclusions que S._____ AG a été autorisée à prendre à l'encontre de l'appelée en cause ont été transmises à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, en vue de la conciliation préalable obligatoire.

L'échec de la conciliation tentée par dite commission a été constaté par procès-verbal du 21 avril 2010.

f) Par requête du 20 mai 2010, S._____ AG a saisi le Tribunal des baux des conclusions objet de la tentative de conciliation susmentionnée.

g) Une substitution de parties est intervenue ensuite de la conclusion, le 28 juin 2010, d'un contrat de fusion entre les sociétés S._____ AG et T._____ SA, l'entité résultant de la fusion continuant le procès en qualité de défenderesse sous cette dernière raison sociale.

h) Par procédé écrit du 1^{er} octobre 2010, l'appelée en cause a pris les conclusions suivantes contre les demandeurs et la défenderesse T._____ SA :

"Fondée sur ce qui précède, la défenderesse II a l'honneur de s'en remettre à justice s'agissant des conclusions prises par les demandeurs à l'encontre de la défenderesse I au pied de sa requête du 9 octobre 2007.

Par ailleurs, la défenderesse II a l'honneur de conclure, sous suite de dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux du canton de Vaud, rejeter les conclusions I à III prises par la défenderesse I à l'appui de sa requête du 20 mai 2010."

i) Par procédé écrit du 1^{er} octobre 2010, la défenderesse a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre les demandeurs et l'appelée en cause :

"Principalement :

- I. Les conclusions de la demande du 9 octobre 2007 de V. _____ et R. _____ sont irrecevables.

Subsidiairement :

- II. Les conclusions de la demande du 9 octobre 2007 de V. _____ et R. _____ sont rejetées.

Plus subsidiairement :

- III. E. _____ SA est tenue de relever T. _____ SA (anciennement S. _____ AG) de toute condamnation prononcée contre elle du chef des conclusions prises par MM. V. _____ et R. _____ dans leur demande du 9 octobre 2007."

j) Par déterminations du 20 octobre 2010 au sujet du procédé du 1^{er} octobre 2010 de la défenderesse, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions prises par cette dernière et confirmé leurs propres conclusions du 9 octobre 2007.

k) Par déterminations du 20 octobre 2010 au sujet du procédé du 1^{er} octobre 2010 de l'appelée en cause, les demandeurs s'en sont remis à justice s'agissant des conclusions prises contre celle-ci par la défenderesse.

l) A l'audience tenue par le Tribunal des baux le 20 octobre 2010 ont comparu les demandeurs personnellement, assistés de leur conseil. La défenderesse, dispensée de comparution personnelle, était représentée par son conseil. L'appelée en cause, dispensée de comparution personnelle, était représentée par son conseil.

La défenderesse a produit une "déclaration sur l'honneur", datée du 18 octobre 2010, de [...]. Les demandeurs ont formé opposition à cette production. L'appelée en cause s'en est remise à justice.

Par dictée au procès-verbal de l'audience, la défenderesse a modifié ses conclusions du 1^{er} octobre 2010 de la manière suivante :

"[...] en introduisant le chiffre II suivant :
«Le jugement à intervenir est opposable à E. _____ SA».
Le chiffre II devient le chiffre III.

Le chiffre III devient le chiffre V [réd. : IV, selon rectificatif adressé au tribunal le 20 octobre 2010].

Un chiffre V est introduit à la teneur suivante :

«Le jugement à intervenir est opposable à E. _____ SA»."

Par dictée au procès-verbal, l'appelée en cause s'est opposée à l'augmentation des conclusions, subsidiairement a conclu au rejet de celles-ci.

P. _____, Q. _____ et X. _____ ont été entendus en qualité de témoins.

L'appelée en cause a réitéré sa réquisition de production des pièces 1501 et 1502, en mains de la défenderesse. Celle-ci s'est opposée à cette réquisition.

A l'issue de l'audience, le Tribunal des baux a indiqué aux parties qu'il leur communiquerait ultérieurement par écrit sa décision concernant la production des pièces 1501 et 1502 et de la déclaration écrite du 18 octobre 2010 produite par la défenderesse.

m) Par courrier du 1^{er} décembre 2010, T. _____ SA a annoncé au Tribunal des baux qu'elle avait changé de raison sociale et qu'elle portait désormais le nom de G. _____ SA. La défenderesse participe depuis lors au procès sous ce nom.

n) Par courrier du 29 décembre 2010, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties que celui-ci avait, d'une part, rejeté la réquisition de l'appelée en cause tendant à la production des pièces 1501 et 1502 par la défenderesse et, d'autre part, retranché du dossier la déclaration écrite de [...] produite par la société T. _____ SA à l'audience du 20 octobre 2010.

o) Par écriture du 14 mars 2011, les demandeurs ont augmenté le capital de leur conclusion II à 127'865 fr. 75. A l'appui de cette modification, ils ont produit un bordereau de pièces numérotées de 44 à 53a.

Par courrier adressé au Tribunal des baux le 21 mars 2011, la défenderesse s'est opposée à l'augmentation des conclusions des demandeurs et a requis le retranchement du dossier des pièces du bordereau produit à l'appui de l'écriture précitée portant les numéros 44 à 48, 50 et 53.

Par courrier du 23 mars 2011, la Présidente du Tribunal des baux a refusé le retranchement du dossier des pièces susmentionnées.

p) L'audience de jugement a été tenue par le Tribunal des baux le 15 juin 2011. Les demandeurs ont comparu personnellement, assistés de leur conseil. La défenderesse était représentée par son conseil. L'appelée en cause était représentée par son administrateur W._____, assisté de son conseil.

En droit :

1. La décision attaquée a été rendue le 8 août 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première

instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et les références).

En préambule de leur mémoire, les appelants précisent que l'appel est formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits. L'entier de leur argumentation est toutefois développé sous point 1, intitulé "constatation inexacte des faits".

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JT 2011 III 43 précité et les références). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem).

3. Les premiers juges ont considéré que le lien entre le comportement de S._____ AG (inexécution du bail) et les frais d'aménagement des locaux litigieux à l'occasion de la relocation n'était pas établi. Pour ce faire, ils se sont basés sur le témoignage de Q._____, qui a déclaré que la nouvelle locataire, L._____ AG, dont il est l'administrateur, n'avait nullement subordonné la conclusion du bail à l'exécution des travaux litigieux. Ce même témoin a ajouté que les travaux en question avaient été exigés par la commune de K._____ et les autorités de police du feu. Les magistrats ont nié tout lien de causalité adéquate entre le montant de 47'300 fr. 75 correspondant aux travaux

d'aménagement des locaux et l'inexécution du bail litigieux (cf. jugement entrepris, p. 21).

Les appelants soutiennent, contrairement à ce qui a été retenu, que si S._____ AG avait exploité les locaux litigieux, elle n'aurait pas été soumise aux mêmes prescriptions de prévention incendie que la locataire effective, compte tenu du nombre d'occupants présents dans la halle. Ils allèguent à cet égard que la nouvelle locataire devait annoncer, compte tenu du but de l'exploitation, un nombre d'occupants supérieur à 100 personnes, ce qui n'était pas le cas de S._____ AG. Ils lient aussi l'application des prescriptions incendie à l'organisation d'une grande fête à l'occasion de l'ouverture du magasin par la nouvelle locataire (cf. lettre du 12 novembre 2002). Ces éléments de fait n'ont pas été allégués en première instance. Il s'agit donc de faits nouveaux, irrecevables en procédure d'appel (art. 317 CPC). Cela étant, l'argumentation des appelants tombe à faux.

Les appelants échouent par ailleurs à démontrer que la nouvelle société locataire aurait soumis la conclusion du bail à l'exécution des travaux litigieux, puisqu'ils se contentent d'affirmer le contraire. Or, il ressort clairement du témoignage de Q._____ que la conclusion du bail par L._____ AG n'a été subordonnée à aucune condition liée aux travaux en question. D'après le témoin X._____, seule la réfection des sols avait été exigée, laquelle réfection avait été prise en charge par S._____ AG. Rien ne justifie dès lors de s'écarter de la constatation litigieuse.

On ne peut par conséquent que constater l'absence de tout lien de causalité naturelle entre le coût des travaux effectués et la défection de la locataire initiale. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres conditions – cumulatives – fondant la responsabilité de la défenderesse au fond sont réalisées.

Le premier grief soulevé doit ainsi être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

4. Les appelants lient le litige qui les a opposés à l'appelée en cause E._____ SA dans le cadre du contrat d'entreprise générale à l'inexécution du contrat de location et estiment que les honoraires de l'avocat M._____ dans le cadre de cette procédure devraient être assumés par la défenderesse au fond.

Les premiers juges ont nié le rapport de causalité entre les honoraires de Me M._____ et la défection de S._____ AG. Les magistrats ont indiqué que la société E._____ SA avait été désintéressée des conséquences de la défection de S._____ AG par la conclusion des bail et convention du 1^{er} décembre 2002, plus de trois ans avant le règlement (par transaction extrajudiciaire ratifiée par décision du 28 février 2006 du Juge I des districts de Martigny et St-Maurice) du litige qui les opposait, et qu'ainsi d'autres facteurs expliquaient le litige en question, à savoir les prétentions des demandeurs liées au rendement de l'immeuble - revu à la hausse conséquemment au bail signé avec L._____ AG -, lequel rendement déterminait le prix de l'ouvrage.

Les considérations des premiers juges sont bien fondées. Les appelants ne contestent pas que le litige qui les opposait à E._____ SA avait pour objet le prix de l'ouvrage déterminé en fonction du rendement des locaux. Il ressort du reste expressément des déclarations de W._____, pour E._____ SA, lors de l'audience de mainlevée tenue par la Juge suppléante I du Tribunal des districts de Martigny et St-Maurice le 10 mai 2004 que le "défaut" qui consistait en l'absence de locataire avait été dûment réparé. Il apparaît en outre à la lecture de la décision de mainlevée du 10 mai 2004 que les poursuivants - à savoir V._____ et R._____ - avaient connaissance de la réparation du défaut en question, ce qui constitue autant d'indices que l'action au fond (action en libération de dette) ne portait pas sur ce point. Enfin, les appelants ne parviennent pas à démontrer que les honoraires de Me M._____, tels qu'allégués à titre de dommage, auraient été répartis conformément à la proportion de surface que S._____ AG et la société D._____ - qui s'est également désistée - auraient dû occuper dans la halle de K._____, ce qui n'a du

reste pas été allégué en première instance et ne ressort pas des actes de la cause.

Cela étant, le grief est également infondé.

5. La même solution s'impose s'agissant des frais liés aux audiences judiciaires et séances avec l'avocat M._____, l'argumentation développée au considérant précédent pouvant être reprise ici dans son intégralité.

S'agissant enfin du dommage lié aux recherches effectuées pour trouver un locataire de remplacement, il a été nié par les premiers juges, faute d'avoir été établi à satisfaction, ce qu'il y a lieu de confirmer en appel. On ignore en effet si les courriers et annonces produits pour prouver les démarches effectuées relèvent des affaires privées des appelants ou d'une activité professionnelle accomplie pour la société A._____ SA, comme le relève expressément le témoin P._____, et si, par voie de conséquence, elles affectent leur patrimoine ou celui de la société. Force est dès lors d'admettre avec les premiers juges que le dommage allégué n'a pas été établi à satisfaction.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'278 fr. 65 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel.

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 2'278 fr. 65 (deux mille deux cent septante-huit francs et soixante-cinq centimes), sont mis à la charge des appelants V._____ et R._____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 28 septembre 2012

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 Laure Chappaz (pour V. _____ et R. _____),
- Me Philippe Ciocca (pour G. _____ SA),
- Me Pierre-Yves Brandt (pour E. _____ SA).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 127'865 fr. 75.

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 du canton de Vaud.

Le greffier :