

BGer 4A_437/2009 vom 11. November 2009

Bundesgericht, 2009-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_437_2009

FR: TF 4A_437/2009 du 11 novembre 2009

IT: TF 4A_437/2009 del 11 novembre 2009

Erwägungen

E. 1

Exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une cause dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 15'000 fr. fixé à l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile dans les affaires pécuniaires en matière de droit du bail à loyer, le présent recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF en liaison avec l' art. 46 al. 1 let. b LTF) et en la forme prescrite (art. 42 al. 1 LTF). Demeure réservé l'examen de la recevabilité des moyens qui y sont soulevés.

E. 2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs invoqués. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel si le moyen n'a pas été soulevé et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 3

Le différend soumis à l'examen du Tribunal fédéral porte sur l'interprétation de l'avenant au contrat de bail à loyer. Pour le résoudre, il sied de rappeler les principes régissant l'interprétation d'un contrat.

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611 et les arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procédera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants

pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 4.1

Il n'est pas contesté que l'autorité cantonale n'a pas été en mesure d'établir la volonté réelle des parties quant au sens à donner à l'avenant litigieux. Aussi convient-il d'interpréter selon le principe de la confiance les manifestations de volonté des signataires de cet écrit.

E. 4.2

La recourante dit avoir établi l'avenant en question en raison du départ de V. _____ de B. _____ Sàrl et des changements intervenus au sein de cette société et au registre du commerce. Elle entendait remplacer V. _____, colocataire de B. _____ Sàrl, par W. _____ et l'intimée. Ainsi, la bailleuse aurait désormais deux nouveaux locataires qui exécuteraient conjointement et solidairement les obligations découlant du contrat de bail, aux côtés de ladite société, et lui procureraient de la sorte une garantie supplémentaire.

Le but poursuivi par la recourante relève du for intérieur de cette partie. Or, la volonté interne d'un cocontractant n'est pas déterminante. Encore faut-il, pour que le juge puisse la prendre en considération, qu'elle se soit extériorisée et que le destinataire de la manifestation de volonté ait dû la comprendre de bonne foi de la même manière que l'auteur de celle-ci. Tel n'était pas le cas, en l'espèce, comme on le démontrera ci-après.

E. 4.3.1

Ainsi que la cour cantonale le relève à juste titre, l'avenant du 8 février 2005 ne mentionne nulle part l'intimée comme "locataire" ou "colocataire". La même réflexion peut d'ailleurs être faite en ce qui concerne W. _____. En cela, l'avenant se distingue du contrat de bail des 22 octobre et 7 novembre 2001 qui indique à la fois B. _____ Sàrl (représentée par V. _____) et V. _____ dans la rubrique réservée au "locataire". De plus, contrairement au contrat de bail, que V. _____ a signé deux fois - une fois comme représentant de cette société et une autre fois en son nom personnel -, l'avenant n'a été signé qu'une fois par W. _____ et l'intimée. Il ressort, en outre, aussi bien du corps du texte de l'avenant (art. 1 et 2) que de la mention apposée avant les signatures de ces deux personnes au pied de ce document (B. _____ Sàrl représentée par ...), que ces dernières y sont décrites, non pas comme parties à l'avenant, mais uniquement comme représentants de B. _____ Sàrl.

Dès lors, il n'apparaît pas que l'autorité cantonale ait violé l' art. 18 al. 1 CO en retenant que l'intimée ne devait pas admettre de bonne foi qu'en apposant sa signature au pied du texte de l'avenant, elle se substituait à V. _____ dans la relation de bail et qu'elle acquérait, avec W. _____, la qualité de colocataire de B. _____ Sàrl ainsi que tous les droits et obligations attachés à ce nouveau statut.

E. 4.3.2

Les arguments avancés dans le recours en matière civile ne sont pas de nature à infirmer cette conclusion. Par souci de simplification, ils seront traités dans l'ordre de leur présentation.

E. 4.3.2.1

Selon la recourante, il aurait échappé aux juges cantonaux que les termes "conjointement et solidairement responsables entre eux", qui figurent tant à la fin de l'art. 1er de l'avenant qu'au pied de ce document, avant les signatures de W._____ et de l'intimée, font nécessairement référence à un engagement conjoint et solidaire de l'intimée (mémoire, n° 6).

La Chambre des recours, il est vrai, ne s'est pas étendue sur la question. Il n'importe. La solidarité passive, au sens de l'art. 143 al. 1 CO, présuppose l'existence de plusieurs débiteurs, selon le texte même de cette disposition. Elle peut certes être établie, s'agissant du bail, par la mention sur le contrat des divers colocataires et de leurs engagements solidaires avec leurs signatures respectives (Laura Jacquemoud-Rossari, *Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun*, in *Cahiers du bail 1999* p. 97 ss, 101 in limine). Encore faut-il que l'on soit en présence de plusieurs locataires. Or, l'interprétation objective de l'avenant, correctement effectuée par la cour cantonale, ne permet pas de se convaincre que l'intimée ait pris la place de V._____ aux côtés de B._____ Sàrl. Faute d'une pluralité de locataires, il ne pouvait donc pas y avoir de solidarité passive, en l'espèce, au titre du contrat de bail.

En tout état de cause, il n'est pas possible de retenir que l'intimée devait comprendre, à la lecture des termes "conjointement et solidairement responsables entre eux", qu'elle s'engageait comme colocataire à l'égard de la recourante. C'est une chose d'admettre une solidarité dans le cas d'obligations existantes; c'en est une autre d'inférer de la seule déclaration de solidarité l'existence d'obligations contestées. Que les termes litigieux soient ambigus, voire sibyllins, n'y change rien. La recourante doit se laisser opposer leur imprécision, puisqu'ils émanent de la régie qui la représentait (*in dubio contra proferentem*).

E. 4.3.2.2

Pour étayer le résultat de son interprétation, la cour cantonale souligne, par ailleurs, que l'art. 3 de l'avenant dispose que le certificat de garantie bancaire devra être constitué au seul nom de B._____ Sàrl, représentée par W._____ et l'intimée. La recourante objecte que le ch. 3 du contrat de bail ne spécifiait pas non plus que le certificat devrait être constitué au nom de V._____, circonstance qui, à l'en croire, réduirait à néant l'argument des juges vaudois (mémoire, n° 7). Le sens de cette objection n'est guère perceptible; il l'est d'autant moins que la clause topique du contrat de bail ne mentionne aucun nom, pour ce qui est de la personne appelée à fournir la garantie.

Quoi qu'il en soit, dans le processus d'interprétation, il n'était pas sans intérêt d'observer que la prétendue colocataire ne devait établir le certificat de garantie qu'en tant que représentante de la locataire en place.

E. 4.3.2.3

La recourante soutient, par ailleurs, que les parties n'auraient pas eu besoin de signer un avenant au contrat de bail si elles n'avaient pas eu l'intention d'attribuer à W._____ et à l'intimée la qualité de colocataires en lieu et place de V._____. A cet égard, elle s'inscrit en faux contre l'argument de la cour cantonale selon lequel elle pouvait juger utile d'avoir un document signé des nouveaux responsables de la société, désormais seule locataire et débitrice des loyers. A l'en croire, pareil argument ferait fi de la circonstance que l'intimée n'avait pas qualité de responsable de B._____ Sàrl, du moment que seul l'associé gérant W._____ avait le pouvoir de représenter cette société; il n'expliquerait pas davantage la

présence des termes "conjointement et solidairement responsables entre eux" dans l'avenant, non plus que l'absence de signature de la troisième associée. Quant à justifier la signature d'un avenant par le motif qu'un nouveau certificat de garantie devait être constitué par la locataire, comme l'ont fait également les juges cantonaux, on ne saurait y songer d'après la recourante qui rappelle, à ce propos, qu'elle détenait déjà un certificat du même montant, conformément au chiffre 3 du contrat de bail. Aussi, de l'avis de la recourante, la seule utilité de faire signer un avenant à W. _____ et à l'intimée était d'obtenir un engagement conjoint et solidaire de leur part aux côtés de B. _____ Sàrl (mémoire, nos 8 à 14).

Par ce moyen, la recourante ne fait, en réalité, que répéter, sous une autre forme, ce qu'elle allègue à maints endroits de son écriture quant au but poursuivi par elle au moyen de l'avenant litigieux. Cependant, comme on l'a déjà indiqué plus haut, la volonté interne d'une partie n'est pas déterminante si elle n'a pas été manifestée d'une manière telle que son destinataire devait lui attribuer de bonne foi la même signification que celle qu'entendait lui donner son auteur. Or, cette condition n'est pas remplie en l'espèce, pour les motifs sus-indiqués.

Il est, du reste, erroné de considérer que la seule raison d'être de l'avenant consistait dans l'obtention d'un engagement solidaire de W. _____ et de l'intimée. Ce document pouvait tout aussi bien servir à clarifier la situation des parties à la relation de bail pour tenir compte des modifications apportées au registre du commerce relativement à B. _____ Sàrl, de même qu'à formaliser l'obligation faite à cette société de constituer un nouveau certificat de garantie à son nom. Au surplus, l'utilisation, dans l'avenant, des termes "conjointement et solidairement responsables", de même que le fait de passer sous silence l'existence d'une troisième associée peuvent fort bien s'expliquer par un manque de rigueur du rédacteur de ce document, tout comme l'attribution à l'intimée de la qualité de "représentant" de B. _____ Sàrl à l'encontre des indications fournies par l'extrait du registre du commerce. Sur ce dernier point, la cour cantonale souligne d'ailleurs avec raison que pour interpréter la volonté des parties il importe peu que le pouvoir de représentation de l'intimée dont fait état l'avenant n'ait pas existé.

E. 4.3.2.4

La cour cantonale se voit encore reprocher de n'avoir pas pris en compte le fait que l'intimée avait nécessairement connaissance de la teneur du contrat de bail lorsqu'elle a signé l'avenant (mémoire, nos 15 à 17). Le reproche tombe à faux. Au considérant 4d) de leur arrêt, les juges vaudois concèdent, en effet, à la recourante qu'il n'est pas dans le cours normal des choses de signer un avenant sans avoir pris connaissance du contrat initial. Ils ajoutent néanmoins que le point de savoir si la signataire a effectivement pris connaissance de l'avenant n'est pas important pour interpréter la volonté des parties selon le principe de la confiance. La recourante leur fait grief de ne pas avoir justifié semblable position. Toutefois, elle n'indique pas non plus, dans son mémoire, en quoi le point en question serait, par hypothèse, d'une importance capitale pour interpréter l'avenant.

De toute manière, le problème ne se pose pas en ces termes. Sur le vu, notamment, de l'art. 3 de l'avenant, il faut, en effet, tenir pour acquis que le contrat de bail était censé connu de l'intimée et se demander, à partir de cette présomption irréfragable, si cet état de choses était propre à modifier le résultat de l'interprétation objective du contrat. La lecture de l'arrêt attaqué révèle, quoi qu'il en soit, que la cour cantonale a tiré de nombreux parallèles entre l'avenant et le contrat de bail, en comparant les expressions utilisées dans ces deux

documents, autrement dit qu'elle a interprété l'avenant litigieux en partant du principe que l'intimée en avait eu connaissance. De là à soutenir, à l'instar de la recourante (mémoire, n° 22, 2e §), que l'intimée, du fait qu'elle connaissait la teneur du contrat de bail initial, "savait pertinemment qu'elle se substituait personnellement à V. _____ aux côtés de B. _____ Sàrl", il y a un pas que l'on ne saurait franchir, semblable argument s'apparentant à une pétition de principe.

E. 4.3.2.5

Dans un autre volet de son argumentation, la recourante semble vouloir soutenir que l'application correcte du principe de la confiance aurait permis à la cour cantonale d'établir la "volonté réelle" des signataires de l'avenant. En outre, toujours selon la recourante, la mise en oeuvre du principe de la favor negotii ne pouvait que déboucher sur l'attribution à l'intimée et à W. _____ de la qualité de colocataires de B. _____ Sàrl, conjointement et solidairement responsables avec cette dernière, faute de quoi on ne comprendrait pas pourquoi elle-même aurait sciemment renoncé à la garantie que lui assurait la personne d'un colocataire aux côtés de ladite société (mémoire, nos 18 à 23).

Le moyen n'est guère compréhensible. Aussi bien, il est contradictoire de chercher à dégager la volonté réelle des parties par une interprétation objective de l'avenant, alors que le but d'une telle interprétation consiste à essayer de déterminer la volonté présumée des cocontractants lorsqu'il n'a pas été possible de mettre au jour leur volonté réelle.

Quant au moyen subsidiaire d'interprétation que constitue le principe de la favor negotii, il veut que, en cas de pluralité d'interprétations possibles, le juge préfère celle qui permet de maintenir le contrat (Bénédict Winiger, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, nos 43 et 44 ad art. 18). Toutefois, ce principe n'entre pas en ligne de compte en l'espèce, car il est tout à fait possible de donner un sens à l'avenant et de faire coexister celui-ci avec le contrat de bail initial sur la base de l'interprétation qui en a été faite par la cour cantonale.

Enfin, savoir si la recourante avait ou non des raisons de renoncer à la garantie liée à la présence d'un colocataire n'est pas non plus décisif, s'agissant d'un problème qui relève, lui aussi, de la volonté interne de cette partie. Au reste, n'en aurait-elle pas eu l'intention qu'elle devrait néanmoins se laisser opposer l'interprétation objective que l'intimée pouvait faire de bonne foi de la manifestation de volonté y relative.

E. 4.3.2.6

La Cour de céans s'est déjà exprimée sur le moyen pris du fait que l'intimée n'avait pas le pouvoir de représenter et d'engager B. _____ Sàrl (consid. 4.3.2.3, dernier §). Il n'y a pas lieu d'y revenir, même si la recourante reprend ce moyen dans un autre passage de son écriture (mémoire, nos 24 et 25).

E. 4.3.2.7

Selon la recourante, l'intimée avait un intérêt direct, matériel et clairement reconnaissable à la signature de l'avenant puisqu'elle détenait la moitié du capital social de B. _____ Sàrl. Aussi la cour cantonale aurait-elle dû tenir compte de cet élément pour qualifier juridiquement l'engagement que cette partie avait pris en signant l'avenant en cause (mémoire, nos 26 à 31).

Supposée avérée, la prémisse de ce raisonnement n'impliquerait pas qu'il faille nécessairement en tirer la même conclusion que celle que propose la recourante. Aussi bien,

de ce que l'intimée pouvait avoir un intérêt à la bonne marche de l'affaire dans laquelle elle avait investi 50'000 fr., il ne découle pas obligatoirement qu'elle ait entendu assumer le risque financier d'une telle opération, au même titre que la société qui avait été créée à cet effet, ni, partant, qu'elle ait accepté d'occuper la position, potentiellement dangereuse du point de vue financier, de colocataire de ladite société.

E. 4.3.2.8

La recourante consacre encore de longs développements à la question du transfert du bail. Elle revient, en particulier, sur l'apparente confusion commise par le Tribunal des baux entre le transfert d'un bail d'habitations et le transfert d'un bail de locaux commerciaux, prévu par l'art. 263 CO. Puis elle affirme péremptoirement que "le contrat de bail a été transféré de B._____ Sàrl et V._____ à B._____ Sàrl, W._____ et l'intimée", ces deux personnes physiques ayant pris la place de V._____ en tant que colocataires de ladite société (mémoire, nos 33 à 42).

La question soulevée par la recourante n'a rien à voir avec l'interprétation de l'avenant litigieux, dont le but est de déterminer si l'intimée a signé ce document à titre personnel, en qualité de colocataire, ou comme représentante de B._____ Sàrl.

Pour le surplus, s'il est exact que l'intimée aurait pu acquérir la qualité de colocataire à la suite d'un transfert du bail des locaux commerciaux loués par ladite société, l'arrêt attaqué ne contient aucun élément de fait susceptible de démontrer l'existence d'un tel transfert. Celui-ci n'apparaît guère compatible, au demeurant, avec le fait que l'intimée n'a signé l'avenant qu'en février 2005 alors que V._____ et son épouse lui avaient cédé leurs parts sociales de B._____ Sàrl au début de l'année précédente déjà.

Le moyen pris de la violation de l'art. 263 CO tombe, dès lors, à faux.

E. 4.3.3

Force est d'admettre, au terme de cet examen, que l'interprétation de l'avenant en cause, telle qu'elle a été faite par la cour cantonale, est conforme au principe de la confiance.

Encore qu'il ne s'agisse pas d'un élément pertinent pour l'interprétation objective d'un acte juridique, il n'est pas sans intérêt d'observer que les parties ont adopté, postérieurement à la signature de l'avenant du 8 février 2005 et avant l'intervention de leurs conseils juridiques respectifs, un comportement qui allait dans le sens du résultat de cette interprétation. De fait, par lettre du 31 mai 2005, portant uniquement la signature de son associé gérant W._____, B._____ Sàrl a résilié le bail pour sa prochaine échéance et la régisseuse lui a répondu, le 2 juin 2005, que le congé était "juridiquement valable pour le 31 octobre 2006". Or, il est évident que la résiliation n'eût pas été valable si l'intimée, qui n'a pas signé la lettre ad hoc, avait revêtu alors la qualité de colocataire, étant donné que les colocataires doivent agir en commun pour résilier le bail (David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 72, dernier §).

E. 5

Dans une argumentation subsidiaire, que la Chambre des recours a confirmée par adoption de motifs, le Tribunal des baux a considéré que, si l'interprétation des déclarations de volonté des parties l'avait conduit à constater que l'intimée avait pris un engagement personnel en signant l'avenant du 8 février 2005, celle-ci ne serait de toute manière pas débitrice des montants que lui réclame la recourante, car cet engagement devrait être qualifié de cautionnement, soumis à la forme authentique, et donc nul en l'espèce.

La recourante soutient que cette argumentation subsidiaire viole les art. 111, 143 ss et 492 ss CO (mémoire, nos 43 à 54).

Point n'est besoin d'examiner la pertinence de ces griefs, car ils visent une argumentation subsidiaire qui ne peut pas influencer sur le sort de la contestation. En effet, de deux choses l'une: soit l'intimée a signé l'avenant litigieux en tant que représentante de B. _____ Sàrl (hypothèse retenue sans violation du droit fédéral par les juges vaudois), soit elle l'a fait en son nom personnel. Aussi n'est-il pas possible d'admettre qu'en ne signant l'avenant que pour autrui, l'intéressée se serait néanmoins engagée personnellement en qualité de garante de la créancière.

E. 6

Dans une dernière partie de son mémoire, la recourante articule trois groupes de moyens d'ordre constitutionnel.

E. 6.1

L'intéressée dénonce, en premier lieu, la violation de son droit d'être entendue. Elle reproche plus précisément à l'autorité intimée d'avoir failli à son obligation de motiver (mémoire, nos 32, 33 et 55 à 58).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu consacré à l'article 29 al. 2 Cst. le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision; elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les arguments des parties (ATF 133 III 439 consid. 3.3 p. 445; 130 II 530 consid. 4.3 p. 540).

En l'espèce, l'arrêt attaqué énonce les raisons pour lesquelles les juges cantonaux ont considéré que l'interprétation objective de l'avenant du 8 février 2005 excluait l'existence d'un engagement personnel de l'intimée. Il renvoie par ailleurs, ainsi que le permet le droit de procédure civile vaudois (art. 471 al. 3 CPC /VD), au jugement de première instance en ce qui concerne l'argumentation subsidiaire retenue par le Tribunal des baux, en y ajoutant quelques considérations pour répondre aux arguments de la recourante. La cour cantonale a ainsi satisfait aux exigences de motivation découlant de l' art. 29 al. 2 Cst.

D'ailleurs, pour tenter de démontrer que tel ne serait pas le cas, la recourante se contente d'alléguer que les juges précédents auraient systématiquement rejeté les moyens soulevés par elle dans son recours cantonal sans indiquer en quoi chacun d'eux n'aurait pas été pertinent. Il est déjà douteux que cette simple affirmation suffise à étayer le grief en question, lequel tombe de toute façon à faux.

E. 6.2

Sous l'angle de la violation de l'interdiction de l'arbitraire consacrée par l' art. 9 Cst. , la recourante reproche, ensuite, à l'autorité intimée de n'avoir pas tiré les conclusions juridiques qui s'imposaient à partir des faits mentionnés dans le recours (mémoire, nos 59 à 63).

Comme les déductions que la Chambre des recours a faites au regard du droit fédéral applicable, sur la base de ses constatations, ont résisté au libre examen auquel elles ont été soumises dans le présent arrêt, à plus forte raison résisteraient-elles à un examen effectué

sous l'angle de l'arbitraire.

Partant, le moyen pris de la violation de l' art. 9 Cst. est dénué de fondement.

E. 6.3

Sans dire lesquels, la recourante se plaint, en dernier lieu, de la violation de ses droits fondamentaux, au sens de l' art. 36 Cst. , consécutive à la violation des art. 9 Cst. , 29 al. 2 Cst., 6 par. 1 CEDH et 14 ch. 1 Pacte ONU II.

Sur ce point, le recours est irrecevable en vertu de l' art. 106 al. 2 LTF .

E. 7

La recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF) et verser des dépens à l'intimée (art. 68 al. 2 LTF).

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