

VD_FINDINFO AP / 2009 / 107 vom 10. Dezember 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___107

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 107 du 10 décembre 2007

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 107 del 10 dicembre 2007

Regeste

BAIL À LOYER, CAUTIONNEMENT, FORME AUTHENTIQUE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, BAIL COMMUN, ABUS DE DROIT | 2 CC, 18 al. 1 CO, 492 CO, 493 al. 2 CO, 452 CPC, 13 LTB

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux. En l'espèce, le recours tend à la réforme uniquement. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

E. 2

La recourante soutient que l'engagement pris par l'intimée constitue un engagement solidaire, valable à la forme. a) Comme l'a retenu le Tribunal des baux, la volonté réelle des parties ne peut pas être établie (jgt, p. 6). Dans un tel cas ou si la volonté réelle des parties est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance (ATF 131 III 217 c. 3; 129 III 664 c. 3.1). Le bail à loyer est généralement conclu entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobailleur ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun; lorsqu'un tel contrat est conclu entre un bailleur et plusieurs colocataires, le terme utilisé est location commune ou colocation. Si l'on se réfère à la définition du bail à loyer résultant de l'art. 253 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat commun implique la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. C'est dire qu'il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dette - en général, simultanée - lorsqu'une personne s'engage, à côté du locataire, uniquement comme débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux (TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 c. 3.1, publié in SJ 2007 I 1). En l'espèce, les contrats de bail ici litigieux comportent chacun un chiffre 3, avec une rubrique «locataire» à côté de laquelle est apposé le nom de J._____ et un autre intitulé «solidairement resp.» vis-à-vis duquel figure le nom de l'intimée. Le bail relatif à l'appartement stipule notamment sous chiffre 11 «dispositions particulières» que l'appartement sera occupé par J._____ et ses quatre enfants. Les baux sont signés par J._____ sous la rubrique locataire et par l'intimée au-dessous de la mention «solidairement resp.». Il résulte des éléments précités que l'on ne saurait retenir que l'intimée s'est engagée comme colocataire. La recourante et l'intimée ne

sont donc pas liées par un contrat de bail. b/aa) Cela étant, il convient de déterminer si l'engagement de l'intimée doit être interprété comme un engagement solidaire valable ou s'il s'agit, au contraire, d'un cautionnement nul pour vice de forme. Différents instruments juridiques sont envisageables pour qu'une personne garantisse le paiement d'un tiers débiteur, en particulier le contrat de cautionnement (art. 492 al. 1 CO), la promesse de porte-fort (art. 111 CO) ou l'engagement solidaire. En vertu de l'art. 493 al. 2 CO, une personne physique ne peut s'obliger par cautionnement qu'en émettant une déclaration revêtue de la forme authentique, alors que la promesse de porte-fort ou l'engagement solidaire sont des actes qui ne supposent aucune forme particulière (art. 11 al. 1 CO). Si la volonté commune des parties ne peut pas être constatée, c'est le principe de la confiance qui détermine le type de garantie adopté par celles-ci. Cependant, compte tenu que dans le cautionnement, la forme authentique est requise pour la protection du garant contre des engagements auxquels celui-ci n'aurait pas mûrement réfléchi, le juge n'admet qu'avec retenue le choix des parties en faveur de la promesse de porte-fort ou de l'engagement solidaire; dans le doute, indépendamment des termes dans lesquels une personne physique a déclaré qu'elle garantirait l'obligation d'un tiers, cette personne est réputée avoir contracté un cautionnement (TF 4C.24/2007 du 26 avril 2007 c. 5; ATF 129 III 702 c. 2.3, JT 2004 I 535). Lorsque une personne physique promet explicitement un engagement solidaire, elle n'assume l'obligation correspondante que si une condition supplémentaire est réalisée. Il faut que, par suite de sa formation ou de ses activités, cette personne soit rompue aux contrats de sûreté et connaisse le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine. Sinon, l'accord des parties doit attester que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et l'accord doit aussi révéler les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement. Outre ces hypothèses, l'engagement solidaire est encore admis, à l'exclusion du cautionnement, lorsque le garant a un intérêt direct et matériel dans l'affaire à conclure entre le débiteur et le créancier, et que ce dernier a connaissance de cet intérêt et qu'il peut donc apercevoir le motif pour lequel le garant se déclare prêt à assumer une obligation identique à celle du débiteur. Il en va ainsi, notamment, lorsque le débiteur est lié au garant par un contrat de société et que l'affaire concourt à la réalisation de leur but commun (TF 4C.24/2007 précité c. 5). Selon un article paru aux Cahiers du bail (Jacquemoud Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, [CdB] 1999 p. 97 ss, spéc. pp. 101-102), en cas de doute sur la question de savoir si les parties ont voulu conclure un cautionnement ou un engagement principal solidaire ou cumulatif, il y a lieu d'interpréter le contrat. Le fait que le promettant a un intérêt propre et direct au contrat qu'il s'engage à exécuter constitue à cet égard un indice sérieux qu'il s'agit d'une obligation solidaire indépendante et non d'un cautionnement (ATF 101 II 323, JT 1976 I 537). Le texte clair d'un engagement solidaire exclut toute interprétation dans le sens d'un cautionnement en l'absence de circonstances particulières (ATF 111 II 284). La qualité de codébitrice solidaire d'un bail a été retenue à l'encontre d'une ex-administratrice d'une société anonyme en raison de sa signature sur le contrat et la mention par laquelle elle est désignée comme locataire conjointement et solidairement (CdB 1997 pp. 79 ss). La référence à l'ATF 111 II 284 faite par l'auteur de l'article précité n'apparaît pas déterminante. Le texte clair d'un engagement ne saurait en effet exclure toute interprétation. Les arrêts 4C.24/2007 et ATF 129 III 702 précités, ainsi que l'arrêt 4C.154/2002 des 10 et 17 décembre 2002 (cité par Tercier/Favre/Eigenmann, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n. 6800, p. 1028) relèvent au contraire que la clause contractuelle ne saurait constituer le critère déterminant et que, dans le doute et indépendamment des

termes utilisés, la préférence doit être donnée au cautionnement. De manière générale, s'agissant d'une interprétation selon le principe de la confiance, la jurisprudence récente précise que même si la teneur d'une clause paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 129 III 118 c. 2.5). La doctrine relève d'ailleurs que le juge n'est pas lié par les termes employés par les parties. Il deviendrait en effet sinon facile d'éluder la protection dont bénéficie la caution, en utilisant par exemple la désignation «porte-fort», alors même que la partie qui s'engage ne connaît pas l'usage de ce terme (Tercier/Favre/Eigenmann, op. cit., n. 7184, p. 1079). bb) En l'espèce, il n'est nullement établi que l'intimée, par sa formation ou ses activités, serait rompue aux contrats de sûreté et connaîtrait le vocabulaire juridique usité dans ce domaine. Le fait qu'elle ait une formation universitaire en lettres ne permet pas de la considérer comme une personne versée en affaires au sens de la jurisprudence (ATF 129 III 702 précité c. 2.4.2). Il n'est pas non plus établi que la cocontractante l'ait éclairée sur la signification des notions employées, les contrats ayant au contraire été signés «au coin d'une table» (jgt, p. 6), hors des locaux de la régie. Il a en outre été retenu dans le jugement, d'une manière non contredite par le dossier, que l'intimée était une collègue de travail de J. _____, qu'elle avait été sensible à la situation difficile de celle-ci et qu'elle avait accepté de l'aider pour éviter que les enfants de celle-ci «ne doivent dormir sous un pont» (jgt, p. 5). Elle n'a jamais habité ou utilisé les locaux loués (jgt, p. 9). Il est donc incontestable que l'intimée n'avait aucun intérêt propre à la signature du contrat, mais qu'elle a uniquement entendu aider sa collègue de travail. On se trouve dès lors dans le cas d'un acte consenti pour garantir l'engagement de parents ou d'amis, caractéristique du cautionnement (ATF 129 III 702 précité c. 2.6). Ainsi, faute d'intérêt direct et matériel, il convient de qualifier l'engagement pris par l'intimée de cautionnement, lequel est nul pour vice de forme (cf. art. 493 al. 2 CO). Au surplus, même si J. _____ avait des poursuites pour 65'000 fr. (jgt, p. 5), on ne saurait considérer que l'engagement de l'intimée a été pris à un moment où les parties savaient que la débitrice principale ne pourrait pas s'exécuter, élément que la jurisprudence considère comme un indice en faveur d'un engagement autonome (cf. SJ 2002 I 574 ss, spéc. p. 578). En effet, une personne exerçant une activité lucrative comme J. _____ est en principe en mesure de s'acquitter d'un loyer de l'ordre de 1'500 fr., même si elle a par ailleurs des poursuites, le loyer étant au demeurant inclus dans le calcul du minimum vital du droit des poursuites. La solution retenue par le Tribunal des baux ne prête par conséquent pas le flanc à la critique et peut être confirmée. cc) On peut encore se demander si l'intimée ne commet pas un abus de droit au sens de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) en se prévalant du vice de forme. Il est de jurisprudence que le moyen tiré d'un vice de forme peut constituer un abus de droit. Le juge en décide d'après l'ensemble des circonstances du cas particulier. L'exécution du contrat - volontaire, exempte d'erreur - revêt une importance particulière. Le moyen tiré du vice de forme peut aussi constituer un abus de droit quand le contrat a été exécuté peut-être pas complètement, mais pour l'essentiel. Le juge attachera une importance décisive à la protection de la confiance et à la réprobation qui frappe le comportement contradictoire. Le rôle protecteur assigné à la règle de forme doit être pris en considération. Ainsi, la confiance du voyageur de commerce dans la validité des accords verbaux avec son employeur touchant le versement des provisions mérite protection lorsque l'employeur a reconnu et versé ces dernières sans réserve pendant plusieurs années, mais qu'à la fin du contrat, il met en doute le fondement de ces provisions en invoquant l'absence de forme écrite (ATF 116 II

700 c. 3b, JT 1991 I 643). En l'espèce, la bailleuse a certes exécuté le contrat de location, mais l'intimée n'a rien exécuté. Celle-ci peut se prévaloir du rôle protecteur de la règle de forme sans commettre d'abus de droit. Il n'est pas établi qu'elle connaissait le vice de forme au moment de s'engager. Au contraire, elle a signé le contrat sur le coin d'une table, sans avoir été éclairée sur la portée de son engagement, alors qu'elle cherchait à venir en aide à une collègue, soit à apporter une garantie typique du cautionnement. Il n'est pas non plus démontré qu'elle ait eu connaissance du fait que la recourante, par l'intermédiaire de sa représentante, avait accepté de contracter avec J._____ à la condition expresse que son employeur «s'engage conjointement et solidairement aux obligations du bail». On ne saurait dès lors parler de comportement contradictoire, susceptible de constituer un abus de droit.

E. 3

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 435 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'000 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 435 fr. (quatre cent trente-cinq francs). IV. La recourante P._____ doit verser à l'intimée C._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L a greffière : Du 24 juin 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a greffière : 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 : ■ M. Thierry Zumbach (pour P._____), ■ Me Jean-Noël Jatton (pour C._____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 13'597 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. L a greffière :

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