

VD_FINDINFO HC / 2009 / 91 vom 13. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___91

FR: VD_FINDINFO HC / 2009 / 91 du 13 mai 2009

IT: VD_FINDINFO HC / 2009 / 91 del 13 maggio 2009

Regeste

TRANSFERT DE BAIL | 263 CO

Erwägungen

E. 1

Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655]). Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

E. 2

Le recourant invoque une appréciation arbitraire des preuves, soit la violation des règles essentielles de la procédure (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Il soutient en bref que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas retenu certains éléments de fait résultant du dossier. Compte tenu du pouvoir d'examen de la cour de céans, le moyen peut être examiné dans le cadre du recours en réforme. Il est donc irrecevable en nullité.

E. 3

a) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles, ni plus amples, que celles prises en première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1er CPC). b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB). En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué est conforme aux pièces du dossier. Sur cette même base, il doit être complété, en relation avec les moyens développés par la recourante et d'office, comme il suit : - U._____ est associée, sans signature, de la société C.H._____ Sàrl, propriétaire d'une part sociale de 50'000 fr. depuis janvier 2004 (pièces 9 et 101). - Le contrat de bail du 22 octobre 2001 mentionne comme locataires C.H._____ Sàrl, représentée par R.V._____, et R.V._____, solidairement responsables. Sous la rubrique "le locataire" figurent la signature de R.V._____ au regard de "Société C.H._____ Sàrl" et la même signature au regard de "M. R.V._____"; au pied de ces deux signatures figure la mention "solidairement responsables".

E. 4

a) La recourante soutient que le but visé par l'intimée était de "remplacer alors le colocataire R.V. _____ par les colocataires A.H. _____ et U. _____ (mémoire p. 4 ch. 7). Il s'agit là de la thèse de la recourante, contestée par l'intimée (jgt pp. 5/6), le tribunal constatant qu'il n'est pas possible d'établir la volonté réelle et commune des parties au vu de leurs déclarations contradictoires, de sorte qu'il convient d'interpréter leurs manifestations de volonté U. _____ selon le principe de la confiance (jgt p. 6). Le but visé par la recourante (c'est-à-dire sa volonté interne) n'est ainsi pas déterminant. b) L'avenant du 8 février 2005 ne mentionne nulle part U. _____ comme "locataire" ou "colocataire", à la différence du contrat de bail du 22 octobre 2001 qui mentionnait dans la rubrique "locataire" à la fois C.H. _____ Sàrl et R.V. _____ et qui a été signé par ce dernier à deux reprises, une fois comme représentant de cette société et l'autre fois en son nom personnel. Les art. 1 et 2 de l'avenant mentionnent U. _____ comme "représentant" de ladite société. L'art. 2, concernant le certificat de garantie prévu par le ch. 3 du contrat de bail du 22 octobre 2001 prévoit que ce certificat "devra être constitué au nom de la société C.H. _____ Sàrl seulement, et non pas non plus au nom de U. _____. Quant à la rubrique de l'avenant intitulée "nom et adresse du (des) locataire(s)", elle ne mentionne que la société à responsabilité limitée. c) La recourante soutient que "le simple changement de représentants de la société C.H. _____ Sàrl ne nécessitait pas l'établissement d'un avenant, contrairement au changement de colocataire (mémoire p. 5 ch. 10); cet avenant n'aurait donc pas de sens si les parties n'avaient pas eu l'intention qu'A.H. _____ et l'intimée soient colocataires en lieu et place de R.V. _____. Ce point n'est pas déterminant. L'avenant signifiait notamment que R.V. _____ n'était plus colocataire, seule la société le restant. La recourante, qui est à l'origine de la signature de cet avenant, pouvait juger utile d'avoir un document signé des nouveaux responsables de la société, désormais seule locataire et débitrice des loyers. En outre, un nouveau certificat de garantie bancaire devait être constitué au nom de la société. d) La recourante conteste la phrase du jugement selon laquelle "il n'est pas établi que la défenderesse [réd.: l'intimée] aurait eu connaissance de la teneur du bail initial lorsque l'avenant lui a été soumis pour signature" (jgt p. 6). Il n'est en effet pas dans le cours normal des choses de signer un avenant à un contrat, dont les clauses ne sont pas modifiées et gardent toute leur valeur (sauf celle relative au certificat de garantie), sans avoir pris connaissance du contenu du contrat. Mais ce point n'est pas important pour interpréter la volonté des parties selon le principe de la confiance, comme l'ont fait les premiers juges. e) La recourante souligne que l'intimée n'avait pas le pouvoir de représenter et d'engager la société, de sorte que sa signature sur l'avenant ne peut être que celle d'une colocataire remplaçant R.V. _____. Le fait que l'intimée ait ou non qualité pour engager valablement la société n'est pas déterminant. Ce qui l'est, c'est que l'avenant qu'elle a signé mentionne dans son texte qu'elle n'est que le représentant de la société à responsabilité limitée. f) La recourante soutient que c'est à tort que le tribunal a jugé déterminant le fait que l'intimée n'a jamais occupé les locaux pour nier sa qualité de locataire (mémoire p. 8 ch. 17). Les premiers juges ont retenu ce point (jgt p. 11) comme étant l'un des motifs pour arriver à la conclusion que l'intimée n'avait pas un "intérêt direct, matériel et clairement reconnaissable" et que l'engagement qu'aurait pris l'intimée devrait être qualité de cautionnement, et non pas de reprise de dette. Autrement dit, le tribunal n'a pas retenu ce point pour justifier sa conclusion selon laquelle l'intimée n'avait pas signé l'avenant au contrat de bail à titre personnel, mais en qualité de représentante de la société C.H. _____ Sàrl; il ne l'a fait que dans son examen du second motif de rejet de l'action (par surabondance), à savoir la nature juridique de l'acte conclu par

l'intimée dans l'hypothèse même où l'on retiendrait un engagement personnel de sa part. L'argument du recourant est ainsi sans pertinence. g) La recourante soutient que le tribunal a confondu le transfert d'un bail à loyer d'habitations, qui n'est pas expressément régi par la loi, avec le transfert d'un bail à loyer de locaux commerciaux, prévu par l'art. 263 CO (mémoire ch. 22 à 25). L'objet du bail et de son avenant sont des locaux commerciaux. Le transfert du bail à un tiers est réglementé par l'art. 263 CO. Les considérations du jugement à cet égard ne sont pas claires (p. 3), mais ne sont pas déterminantes en l'espèce. Quant à la remarque selon laquelle le transfert de bail comprend notamment une cession de créance de l'ancien au nouveau locataire, si bien que l'avenant devait être signé par R.V. _____ et par l'intimée, ce qui n'a pas été le cas (c. 5 p. 7), ils sont émis pour annihiler les effets qu'aurait l'affirmation du témoin M [...] selon qui il s'agissait d'un avenant au bail et non d'un transfert de bail (jgt p. 7). Ces points ne sont donc pas déterminants pour trancher la question de savoir si l'intimée a ou non signé l'avenant comme locataire ou comme représentante de C.H. _____ Sàrl. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a retenu que l'intimée n'avait pas signé l'avenant à titre personnel (en qualité de colocataire), mais comme représentante de C.H. _____ Sàrl et que, n'étant pas liée personnellement par ledit avenant, elle n'était pas débitrice des montants dus en vertu du bail du 22 octobre 2001. Le recours doit donc être rejeté pour ces motifs déjà.

E. 5

Au surplus, l'argumentation subsidiaire du jugement peut être confirmée par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC) lorsqu'elle retient que, si même l'on venait à retenir un engagement personnel de l'intimée, celui-ci devrait être qualifié de contrat de cautionnement, soumis à la forme authentique et donc nulle. On peut relever les points suivants résultant du recours. La recourante rappelle que l'intimée est associée à la société C.H. _____ Sàrl avec une part sociale de 50'000 fr., ce qui serait un élément conduisant à retenir qu'elle avait un intérêt propre et direct au contrat qu'elle a signé (mémoire p. 8). Tel n'est toutefois pas le cas, comme l'ont bien vu les premiers juges (jgt p. 9). L'intimée n'avait pas un intérêt immédiat et matériel à participer à l'opération et à la faire sienne en profitant - de manière reconnaissable pour la partie cocontractante - directement de la contreprestation du créancier comme en cas de location d'un logement occupé ensemble (cf. ATF 129 III 702, JT 2004 I 535 c. 2.6 p. 544), puisqu'elle n'était pas employée de la société et qu'elle n'a jamais occupé les locaux de quelque manière que ce soit. La recourante invoque un avis de doctrine selon lequel la mention sur le contrat de bail des divers colocataires et de leurs engagements solidaires avec leurs signatures respectives est suffisante pour établir une solidarité (mémoire p. 9 ch. 19). Cette opinion est exacte, mais en l'espèce, il n'y a pas mention des divers colocataires sur l'avenant et la signature de l'intimée ne figure qu'en qualité de représentante de la société, et non pas de locataire. Cette objection rend également inutile le renvoi à la jurisprudence citée par la recourante (CdB 3/97 p. 79) selon laquelle la qualité de codébitrice solidaire d'un bail peut être retenue envers l'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 (mémoire p. 10 ch. 21). La recourante formule encore diverses considérations qui ne remettent pas en cause le bien-fondé de la motivation du jugement selon lesquels le critère d'un intérêt direct, matériel et clairement reconnaissable de l'intimée font défaut, de sorte que l'engagement, supposé pris personnellement par l'intimée, devrait être qualifié de cautionnement, frappé de nullité faute de forme authentique (mémoire ch. 26 ss). Le recours doit donc être rejeté de ce point de vue également.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'185 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante C. _____ SA sont arrêtés à 1'185 francs. IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier : Du 13 mai 2009 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 Philippe Richard (pour C. _____ SA), ■ Me Gilles Robert-Nicoud (pour U. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 106'597 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. Le greffier :

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