

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 3 vom 28. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___3)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 3 du 28 octobre 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 3 del 28 ottobre 2009

## Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, SIGNATURE, OCTROI DES  
POUVOIRS, POUVOIR DE DÉCISION, REPRÉSENTATION SANS POUVOIRS | 451  
ch. 2 CPC, 452 al. 2 CPC, 465 al. 1 CPC

## Erwägungen

### E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 ; RSV 270.11), 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. Interjeté en temps utile, le recours tend principalement à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

### E. 2

En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1<sup>er</sup> CPC) expressément invoqués (Poudret/Haldy/ Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'occurrence, la recourante n'invoque aucun moyen de nullité spécifique, concluant à la nullité du jugement, uniquement dans l'hypothèse où la cour de céans « considèrerait que des éléments importants font défaut" pour statuer sur la cause. Dans le cadre du recours en réforme, la cour de céans dispose d'un pouvoir d'examen qui lui permet, si cela s'avère nécessaire, d'annuler d'office le jugement pour faire procéder à un complément d'instruction par l'autorité de première instance (art. 452 al. 2, 456a al. 2 CPC). Etant en l'espèce saisie d'un recours en réforme et pouvant, dès lors, dans ce cadre, examiner si des éléments importants font réellement défaut et s'il y a lieu d'ordonner un complément d'instruction, la cour de céans n'examinera pas le recours en nullité, qui est, partant, irrecevable (Poudret/Haldy/ Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, p. 655).

### E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC (art. 452 al. 1<sup>er</sup> CPC). Le Tribunal cantonal revoit ainsi la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il 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). En l'espèce, les éléments de fait rapportés en première partie de cet arrêt (cf. let. A

ci-dessus), tirés de l'état de fait du jugement et des pièces au dossier, suffisent à la cour de céans pour statuer. Au surplus, l'instruction que les premiers juges ont menée sur la base des allégations des parties et de leurs offres de preuve ne souffre d'aucune lacune, comme on le constatera ci-dessous en examinant la cause au fond.

#### **E. 4**

La recourante fait grief aux premiers juges d'avoir méconnu le fait que la signature apposée par S. \_\_\_\_\_ au pied des trois baux litigieux ne l'engageait pas de manière définitive et irrévocable, faisant valoir que la conclusion définitive des contrats était subordonnée à l'acceptation formelle de son conseil d'administration et que S. \_\_\_\_\_ avait informé l'intimée de cette réserve dès le début des pourparlers transactionnels. Elle en veut pour preuve la lettre du 12 janvier 2007, par laquelle elle aurait rappelé ce point à l'intimée en déclarant que le conseil d'administration de la société avait refusé d'avaliser les baux, ce qui aurait rendu ceux-ci caducs, et la réponse du 23 janvier 2007, par laquelle l'intimée n'a pas contesté l'existence de cette réserve. Elle déclare ne pas imaginer que S. \_\_\_\_\_ aurait pu signer les contrats de bail en cause sans avoir obtenu « la promesse irrévocable de l'intimée que les réserves émises étaient valables et s'appliqueraient au cas d'espèce ». Elle ajoute encore qu'elle n'a jamais participé à aucun état des lieux d'entrée, qu'elle n'est jamais entrée en possession des locaux litigieux, qu'elle n'a jamais reçu un jeu de clés ni déposé de garantie de loyer, de sorte que, selon elle, la situation devrait être examinée au regard des art. 7 et 151 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Le jugement attaqué constate (cf. p. 4) que S. \_\_\_\_\_ avait les pouvoirs nécessaires pour engager la défenderesse par sa signature individuelle, que la remise à la demanderesse des baux signés par la défenderesse valait offre de conclure ceux-ci et que l'instruction n'avait pas permis d'établir que la défenderesse avait conditionné la validité de l'offre à l'aval de son conseil d'administration. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. La recourante ne soutient pas, en particulier, que les premiers juges n'auraient pas tenu compte d'une pièce faisant état de la réserve invoquée - en l'absence de tout témoignage - ou qu'ils auraient mal interprété un document portant sur ce point. Elle procède bien plus par affirmations pour prétendre que son représentant avait formulé une réserve au sujet de l'aval des baux litigieux par son conseil d'administration et qu'elle en aurait fait une condition empêchant la conclusion définitive des contrats. Or, elle n'a pas rapporté la preuve, qui lui incombait, de l'existence d'une telle réserve, réserve qui, si elle était avérée, lui permettrait d'invoquer valablement le fait qu'elle avait formulé une offre sans engagement. Rien de tel ne ressort en particulier du texte des contrats signés le 5 janvier 2007 par S. \_\_\_\_\_, qui a agi au nom de la défenderesse en qualité de locataire, ni de la lettre du 12 janvier 2007 de la recourante (cf. pièce 4), que l'intimée a immédiatement contestée et par laquelle elle a répondu à la recourante qu'elle était juridiquement liée (cf. pièce 3, lettre du 23 janvier 2007). Quant aux éléments extérieurs auxdits contrats, savoir le fait que la recourante n'a jamais pris possession des locaux loués, qu'elle n'a jamais reçu de jeu de clés ou encore qu'elle n'a pas versé de garantie loyer, ils ne jouent aucun rôle quant à la validité des baux conclus, comme l'ont relevé les premiers juges (cf. jgt, p. 6). Faute de réserve expresse, la première condition posée par l'art. 7 al. 1 CO pour considérer l'offre comme non obligatoire n'est dès lors pas réalisée. Quant aux deux autres conditions permettant de retenir que l'auteur de l'offre n'a pas eu l'intention de s'obliger, soit lorsque celle-ci résulte des circonstances ou de la nature spéciale de l'affaire, elles ne sont pas davantage réalisées. En effet, en dehors d'offres non individualisées, telles qu'annonces dans les journaux ou mises au concours ou en souscription, on ne voit guère de circonstances qui pourraient amener le

cocontractant à penser que l'offre n'est pas obligatoire (cf. Bucher, Basler Kommentar, n. 5-6 ad art. 7 CO, p. 101 ; Dessemontet, Commentaire romand, tome I, n. 5 ad art. 7 CO, pp. 49-50). De même, en ce qui concerne la nature spéciale de l'affaire, la conclusion d'un bail à loyer portant sur des loyers commerciaux ne peut guère revêtir un tel caractère. Il s'ensuit que la disposition qui précède ne trouve pas application en l'espèce.

## **E. 5**

Pour le surplus, la quotité du montant alloué à la demanderesse n'est pas remise en cause. Partant, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Vu l'issue du recours, la recourante doit supporter les frais de deuxième instance, qui sont arrêtés au montant de 586 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaire en matière civile ; RSV 270.11.5). 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 N. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 586 fr. (cinq cent huitante-six francs) IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : L a greffi ère : Du 28 octobre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L a greffi ère : 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 Nicolas Perret (pour N. \_\_\_\_\_), ■ Me Daniel Schwab (pour C. \_\_\_\_\_ Sàrl). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal des baux. L a greffi ère :

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