

VD_GERICHTE XG07.018543 vom 10. Dezember 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-12-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XG07.018543

FR: VD_GERICHTE XG07.018543 du 10 décembre 2007

IT: VD_GERICHTE XG07.018543 del 10 dicembre 2007

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL 332/I CHAMBRE DE S RECO URS

Séance du 24 juin 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : MM. F. Meylan et Denys Greffière :
Mme Rossi ***** Art. 2 CC; 18 al. 1, 492 al. 1 et 493 al. 2 CO; 452 CPC; 13 LTB La
Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté
par P. _____, domicile élu à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 10
décembre 2007 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la
recourante d'avec C. _____, à Lausanne, défenderesse. Délibérant en audience publique,
la cour voit : 803

- 2 - En fait : A. Par jugement du 10 décembre 2007, dont la motivation a été adressée pour
notification aux parties le 30 décembre 2008, le Tribunal des baux du canton de Vaud a
notamment rejeté les conclusions prises par la demanderesse P. _____ à l'encontre de la
défenderesse C. _____ dans sa requête du 8 juin 2007 (I), rendu le jugement sans frais ni
dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV). L'état de fait de ce
jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14
décembre 1966; RSV 270.11]), retient notamment les faits suivants: C. _____, titulaire
d'une licence en lettres et d'un certificat d'aptitudes pédagogiques, travaille comme
enseignante [...], à Yverdon- les-Bains. Dans le cadre de son activité professionnelle, elle a
fait la connaissance de J. _____, employée comme secrétaire dans le même
établissement. Le 16 juin 2003, J. _____, qui était à la recherche d'un logement pour
elle-même et ses quatre enfants à la suite d'un divorce difficile, a déposé auprès de la régie
Z. _____ SA un dossier de candidature pour un appartement de 4 pièces, situé au 2ème
étage de l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains. Dans la lettre d'accompagnement, elle a
exposé sa situation et indiqué avoir des poursuites pour un montant de 65'000 francs. Par
lettre du 18 juin 2003, la régie a informé J. _____ qu'elle ne pouvait pas donner de suite
favorable à sa candidature. En réponse aux courriels de J. _____ des 18 et 19 juin 2003,
la régie a, par courrier électronique du 20 juin 2003, indiqué à celle-ci que

- 3 - l'appartement lui serait attribué, à la condition expresse que son employeur «s'engage
conjointement et solidairement aux obligations du bail». J. _____ s'est alors adressée à
C. _____. Sensible à la situation difficile de sa collègue de travail, cette dernière a
accepté de l'aider. Par contrat de bail à loyer du 24 juin 2003, P. _____, représentée par
Z. _____ SA, a remis en location à J. _____ l'appartement susmentionné, dès le 1er
juillet 2003, pour un loyer net de 1'425 fr., plus acompte de chauffage et d'eau chaude par
110 fr., soit 1'535 francs. Le chiffre 11 de ce contrat mentionnait, à titre de disposition
particulière, que «l'appartement sera occupé par Mme J. _____ et ses quatre enfants.
Tout changement d'occupants devra préalablement faire l'objet d'une autorisation écrite du
bailleur qui se réserve le droit de le refuser». Le 26 juin 2003, les parties ont également

conclu un contrat de bail prenant effet dès le 1er juillet 2003 et portant sur la place de parc intérieure no [...] située dans l'immeuble sis [...], à Yverdon-les-Bains. Les chiffres 3 desdits contrats mentionnaient J._____ sous la rubrique «locataire» et C._____ après l'intitulé «solidairement resp.». L'espace prévu pour l'apposition des signatures faisait la même distinction. Les formules officielles «Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail» des 24 et 26 juin 2003 ont été adressées à J._____, désignée comme locataire. C._____ n'a pas signé ces documents.

- 4 - Par courrier du 7 juillet 2003, la régie a informé J._____ qu'elle avait bien reçu les baux relatifs à l'appartement et prié celle-ci de «bien vouloir faire le nécessaire pour que Madame C._____ solidairement responsable de ce contrat le signe également». C._____ a signé les contrats de bail au-dessous de la mention «solidairement resp.». Elle l'a fait «au coin d'une table», sans jamais avoir rencontré un représentant de la régie ni s'être rendue dans les locaux de celle-ci. A la suite d'une mise en demeure du 8 juin 2004, la bailleuse a, par formules officielles du 23 juillet 2004 adressées tant à J._____ qu'à C._____, résilié les deux baux pour le 31 août 2004, l'arriéré de loyer dû n'ayant pas été versé. Par ordonnance du 7 octobre 2004, le Juge de paix du district d'Yverdon a ordonné l'expulsion de J._____ et C._____ des locaux en cause. C._____ n'a jamais habité ni utilisé d'aucune manière l'appartement ou la place de parc. Selon la fiche de renseignements établie le 22 novembre 2004 par le Contrôle des habitants de Lausanne, elle était domiciliée dans cette commune, le Contrôle des habitants d'Yverdon-les-Bains ayant en outre attesté le 23 novembre 2004 qu'elle était inconnue de leur bureau. Le 28 mars 2007, la bailleuse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Yverdon, qui a constaté l'échec de la conciliation le 21 mai 2007. Le 8 juin 2007, P._____ a saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud et conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que J._____ et C._____ sont ses débitrices solidaires et lui doivent immédiat paiement des montants de 13'815 fr. et de 1'300 fr. plus intérêt à 5 % dès le 1er septembre 2004, et de 3'557 fr. 25 avec intérêt à 5 % dès

- 5 - le 6 juin 2005, sous déduction de la garantie locative, par 4'275 fr., valeur 23 mai 2005. Dans son procédé écrit du 30 novembre 2007, C._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande. Il ressort du procès-verbal de l'audience du 10 décembre 2007 que J._____ a été déclarée défaillante. C._____ et trois témoins ont en outre été entendus. Selon les déclarations du témoin [...], C._____ a accepté d'aider J._____ pour éviter que les enfants de celle-ci «ne doivent dormir sous un pont». En droit, les premiers juges ont notamment considéré que, malgré les termes utilisés par les parties, l'engagement pris par C._____ devait être qualifié de cautionnement, nul dès lors que les exigences de forme n'avaient pas été respectées. Ils ont ainsi rejeté la requête de la demanderesse en tant qu'elle était dirigée contre C._____. B. Par acte du 9 janvier 2009, P._____ a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme du chiffre I en ce sens que C._____ est sa débitrice et lui doit immédiat paiement de 13'815 fr., de 900 fr. et de 3'157 fr. 25, ces montants portant intérêt à 5 % l'an dès le 29 mars 2007, sous déduction d'un acompte de 4'275 fr. valeur 3 mai 2005. Dans son mémoire du 5 mars 2009, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. L'intimée C._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours.

- 6 - En droit : 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). 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 cobaillereses 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

- 7 - 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

- 8 - 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

- 9 - 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, 4ème 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),

- 10 - 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

- 11 - 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. 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.

- 12 - 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. Le président : La greffière :

- 13 - Du 24 juin 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La 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).

- 14 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Tribunal des baux. La greffière :

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