

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 24 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Giroud
Greffier : Mme Robyr

* * * * *

Art. 32 CO; 285, 451b CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**_____, à Sierre, demandeur, contre le jugement préjudiciel rendu le 1^{er} juillet 2009 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec la **D.**_____**SA**, à Vevey, défenderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement préjudiciel du 1^{er} juillet 2009, dont les considérants ont été envoyés aux parties pour notification le 7 septembre suivant, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a constaté que la D. _____ SA n'avait pas la qualité pour défendre dans le procès l'opposant à F. _____ et a, en conséquence, rejeté les conclusions de la demande déposée le 21 avril 2008 par le demandeur à l'encontre de la défenderesse (I), arrêté les frais de justice à 2'750 fr. à la charge de F. _____ et à 2'750 fr. à la charge de la D. _____ SA (II), dit que F. _____ est le débiteur de la D. _____ SA de la somme de 6'710 fr., TVA en sus sur 3'960 fr., à titre de plein dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI, recte V).

La Chambre des recours fait sien dans son entier, sous réserve des points développés au considérant 2b) ci-dessous, l'état de fait de ce jugement, qui est le suivant:

"1. La défenderesse, la D. _____ SA, sise à Vevey, fut créée le 23 mars 1979 et a pour but, selon l'extrait du Registre du commerce du canton de Vaud, l'exploitation d'un bureau de gérance d'immeubles et l'exploitation de copropriété.

Depuis le 5 novembre 2005 (recte 2001), la défenderesse gère l'immeuble n° 3165 du Registre foncier de la Veveyse, sis [...], sur mandat confié par G. _____ SA, à Châtel St-Denis, propriétaire individuelle dudit immeuble, lequel comprend l'Hôtel Restaurant " [...]", le Bar Dancing " [...]" ainsi que le bien-fonds alentours.

2. En date du 7 mars 2006, G. _____ SA, en qualité de bailleur représenté par la défenderesse, a conclu un contrat de bail avec C. _____, ressortissante roumaine, pour l'usage du local commercial " [...]".

3. En date du 1^{er} mai 2007, le demandeur, F. _____, a apparemment passé une convention de vente avec C. _____ concernant le fonds de commerce " [...]", signée par les parties et notamment libellée comme suit:

"Il intervient la convention suivante:

*Article I: Madame C. _____
Propriétaire du fonds de commerce " [...]",
1619 Les Paccots vend par la présente son
établissement à*

Monsieur F. _____

Qui le reprend aux conditions suivantes:

Article II: La vente porte sur:

- 1) Le fonds de commerce proprement dit.*
- 2) Les machines et le matériel d'exploitation,*

(...).

*Article III: (...) La reprise est prévue dès le 1 mai 2007
(...).*

(...)

*Ce jour 1 mai 2007, Mme C. _____ donne quittance à M.
F. _____ pour son versement en ses mains propres du
prix de vente de fr. 70'000.-. "*

Par lettre recommandée du 18 mai 2007, le demandeur a informé la défenderesse que selon la convention de vente du 1^{er} mai 2007, il était devenu propriétaire du fonds de commerce, ainsi que des machines et du matériel d'exploitation et de décoration selon inventaire annexé à la convention et se trouvant dans les locaux du " [...]".

4. Le 20 juin 2007, G. _____ SA, en qualité de bailleur représenté par la défenderesse, a passé un contrat de bail avec H. _____ SA, pour laquelle agissait M. _____.

En date du 29 juin 2007, M. _____, pour H. _____ SA, a remis à la défenderesse la somme de Fr. 50'000.-, dont le montant de Fr. 2'500.- était à déduire à titre de commission admise par C. _____. La défenderesse en a alors informé le demandeur.

Par lettre faxée le même jour à la défenderesse, à laquelle il avait notamment joint une copie de la convention de vente du 1^{er} mai 2007 ainsi qu'une copie d'un contrat de vente prétendument discuté et à signer par M. _____ et lui-même, le demandeur a déclaré autoriser la défenderesse à encaisser le montant de Fr. 50'000.- afin que M. _____ puisse utiliser le fonds de commerce et l'inventaire du " [...]" le plus rapidement possible et la priaient en outre de conserver ce montant jusqu'à droit connu de son titulaire.

5. Le 20 septembre 2007, le demandeur a adressé une lettre recommandée à la défenderesse, notamment libellée comme suit:

"Votre courrier du 29 août 2007 à M. M. _____, mentionne et démontre qu'il vous a versés le dit montant de Fr. 50'000.- pour la reprise du [...] aux Paccots.

Dès le 1^{er} juillet 2007, M. M. _____ a pu exploiter le [...] par son paiement de mon fonds de commerce et de l'inventaire de fr. 50'000.- versé en vos mains. (...)

Par le Code des obligations, ce montant de fr. 50'000.- me revient de droit. Je vous demande de bien vouloir me les verser dans les 8 jours par bulletin de versement annexé.

Le dit montant porte un intérêt de 5 % dès le 1 août 2007. "

6. En date du 22 novembre 2007, le demandeur a fait envoyer à la défenderesse un commandement de payer pour un montant de Fr. 47'500.-, plus intérêts à 5 % l'an dès le 21 septembre 2007, lequel a été notifié le 28 janvier 2008 et frappé d'opposition totale.

7. Par demande du 18 avril 2008 adressée au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la défenderesse soit reconnue débitrice à son égard d'un montant de Fr. 47'500.-, plus intérêts à 5 % l'an dès le 21 septembre 2007 (I) et à ce que l'opposition formée au commandement de payer susmentionné soit levée, libre cours étant laissé à la poursuite, en capital, frais et intérêts.

Par réponse du 29 août 2008, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet des conclusions prises par le demandeur et, subsidiairement, à ce qu'il soit dit à qui revient, le cas échéant à concurrence de quels montants respectifs, la somme versée le 29 juin 2007 par M. _____ à V. _____.

Par déterminations du 12 janvier 2009 et par allégués en relation avec la réponse du 23 mars 2009, le demandeur a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demanderesse.

8. Par ordonnance sur preuve du 7 avril 2009, le Président de céans a ordonné une instruction séparée sur la question de la légitimation passive, après avoir interpellé et informé les parties sur ce point lors de l'audience préliminaire tenue le 24 mars 2009.

9. Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été

entendues lors de l'audience de jugement tenue le 23 juin 2009. A cette occasion, le demandeur a notamment réitéré les conclusions formées dans sa demande du 18 avril 2008, arguant que, selon les apparences, la défenderesse avait encaissé en son propre nom le montant de Fr. 50'000.- remis par M. _____ pour H. _____ SA, et non en tant que simple représentante de G. _____ SA, de sorte qu'il convenait de la considérer comme enrichie à hauteur dit montant. Selon le demandeur, cela ressortait notamment du fait que la quittance de versement de la somme de Fr. 50'000.- du 29 juin 2007 portait la signature du fondateur de la D. _____ SA, V. _____, que le courrier adressé le 29 août 2007 à H. _____ SA à propos du décompte du paiement de Fr. 50'000.- l'avait été par la D. _____ SA et était signé de la main de V. _____ et que l'inscription " D. _____ SA" figurait en outre sur les clés du local du " [...]".

10. La défenderesse a pour sa part conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande pour défaut de légitimation passive. Selon elle, les obligations existantes dans le cadre de la présente affaire sont passées au représenté, G. _____ SA, du fait qu'elle avait expressément agi au nom de cette dernière, que le demandeur pouvait en outre inférer des circonstances qu'elle n'agissait qu'à titre de représentante et qu'elle était au surplus autorisée par G. _____ SA à la représenter dans le cadre de la gestion (location, vente, surveillance, etc.) du " [...]" ainsi que des deux appartements situés Route de [...]."

En droit, les premiers juges ont considéré que la défenderesse, s'agissant de la gestion du [...], avait agi au nom et pour le compte de la propriétaire des locaux, à savoir G. _____ SA, et que le demandeur pouvait et devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation. Les premiers juges ont donc retenu que les conditions de l'art. 32 al. 2 CO étaient réalisées et que les droits et les obligations dérivant des activités menées par la défenderesse au nom et pour le compte de G. _____ SA avaient passé à cette dernière. La défenderesse, qui retenait le montant litigieux de 47'500 fr. pour le compte de la propriétaire G. _____ SA, ne devait dès lors pas répondre en justice de l'action du demandeur.

B. Par acte du 24 septembre 2009, F. _____ a recouru contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens de première et seconde instances, principalement à sa réforme en ce sens qu'il est constaté que la D. _____ SA a la qualité pour défendre dans le procès l'opposant au demandeur et, en conséquence, la cause est renvoyée au

tribunal de première instance pour instruction et jugement, et à l'annulation des chiffres II à V du dispositif. Subsidairement, le recourant a conclu à l'annulation du jugement attaqué.

Par mémoire du 18 novembre 2009, le recourant a confirmé ses conclusions en réforme et développé ses moyens.

Par mémoire d'intimée du 5 février 2010, la D. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Le recours est dirigé contre une décision préjudicielle rendue par un tribunal civil dans une procédure accélérée régie par les art. 335 ss CPC (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11). Selon l'art. 339a al. 4 CPC, le président peut ordonner l'instruction séparée d'une question préjudicielle aux conditions prévues par l'art. 285 CPC; cette disposition prévoit que lorsque le procès soulève des questions exceptionnelles ou de fond susceptibles d'être instruites séparément et dont la solution est de nature à mettre fin au litige ou à le simplifier considérablement, le juge instructeur, après avoir interpellé les parties, peut décider de disjointer l'instruction et le jugement de ces questions. La voie du recours en réforme est ouverte contre un tel jugement (art. 451b CPC).

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable. Il tend exclusivement à la réforme du jugement attaqué, la conclusion en nullité prise dans l'acte de recours ayant été abandonnée dans le mémoire de recours.

2. a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement en procédure accélérée, la

Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois 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'article 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ces mêmes règles s'appliquent au recours en réforme dirigé contre un jugement statuant sur une question préjudicielle.

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit 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).

b) En l'espèce, l'état de fait du jugement préjudiciel est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il doit toutefois être complété comme il suit:

- le 29 juin 2007, la D. _____ SA a donné quittance à H. _____ SA pour le montant reçu de 47'500 fr. pour la reprise du commerce du [...], montant correspondant au prix de vente de 50'000 fr. sous déduction de la commission admise par Mme C. _____ de 2'500 francs. La quittance précise que le montant de 47'500 fr. est à répartir entre "les personnes C. _____ - F. _____ - [...]" (pièce n° 124);

- il résulte du contrat de gérance passé le 5 novembre 2001 entre G. _____ SA et la D. _____ SA que cette dernière s'engage à gérer les locaux désignés conformément aux intérêts du propriétaire et se charge notamment d'opérer tout règlement de compte, de payer les primes d'assurance, les factures d'entretien et de réparation, ainsi que tout autre frais inhérent à l'objet susmentionné, de délivrer ou exiger bonne et valable quittance pour toutes sommes reçues ou versées et de remettre au propriétaire un relevé du compte de gérance à la fin de chaque année (art. 3 let. e et h du contrat) (pièce n° 104);

- le 11 juin 2007, la D. _____ SA a adressé à F. _____ un courrier lui confirmant, "en référence à notre aimable entrevue du 29 mai 2007", que les montants dus par Mme C. _____ au 30 juin 2007 s'élèvent à 13'765 fr. pour le [...] et à 30'150 fr. pour le Chalet (pièce n° 119);

- le contrat de bail portant sur le [...] et passé le 20 juin 2007 entre le bailleur, représenté par la D. _____ SA d'une part, et la locataire H. _____ SA d'autre part, comprend un document intitulé "conditions annexes au bail à loyer". A teneur de l'art. 6 de ce document, "M. M. _____ est sachant que le contentieux financé avec Mme C. _____ ou M. F. _____ doit être réglé avant l'entrée en force du bail: il en tiendra compte pour que le paiement de la reprise du commerce s'effectuera en présence de toutes les parties" (pièce n° 121);

- cette condition figure également à l'art. 5 des conditions annexes au bail à loyer également signé le 20 juin 2007 entre les mêmes parties mais concernant le Chalet [...] (pièce n° 122).

3. a) Pour dénier à la défenderesse la légitimation passive, les premiers juges ont admis que cette dernière, s'agissant notamment de la gestion du [...], avait agi au nom et pour le compte de la propriétaire des locaux, à savoir G. _____ SA. Ils se sont référés au contrat de gérance conclu entre la propriétaire et la défenderesse ainsi qu'aux baux conclus par cette dernière avec la précédente exploitante du commerce, C. _____, et avec le nouvel acquéreur du fonds de commerce, H. _____ SA. Après avoir relevé que le demandeur n'était pas censé avoir eu connaissance de ces différents documents et que la défenderesse n'avait pas expressément mentionné dans ses différentes correspondances au demandeur qu'elle agissait au nom et pour le compte de la propriétaire, les premiers juges ont néanmoins retenu que le demandeur pouvait et devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation. Cela résultait d'abord de la nature même de la société défenderesse, régie immobilière, et ensuite de l'inscription de la

propriétaire des locaux au registre foncier. Ils en ont conclu que la somme encaissée par la défenderesse l'avait été au nom et pour le compte de la propriétaire, en vertu de pouvoirs à elle conférés par celle-ci, et que les droits et obligations dérivant des activités menées par la défenderesse avaient passé à la représentée.

Le recourant fait valoir que C._____ était propriétaire du fonds de commerce et des biens mobiliers du [...] qu'elle lui avait vendus. Il soutient avoir ensuite vendu le fonds de commerce et les biens mobiliers à H._____SA et mandaté l'intimée pour encaisser la somme versée par l'acheteuse. Le recourant fait valoir que la somme correspondant au prix d'achat du fonds de commerce n'a jamais appartenu à l'intimée, ni à G._____SA. Il estime qu'il n'y a aucune relation entre l'encaissement de la somme de 50'000 fr. par l'intimée et le propriétaire des locaux du [...].

b) L'art. 32 al. 1 CO dispose que les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli: le représenté est seul lié au tiers, dont il devient directement créancier ou débiteur (Chappuis, Commentaire romand, n. 20 ad art. 32 CO, p. 204). Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté, et si le représentant a la volonté d'agir comme tel (TF 4A_59/2009 du 7 septembre 2009; ATF 126 III 59 c. 1b).

La représentation directe suppose que le représentant agisse expressément (art. 32 al. 1 CO) ou tacitement au nom du représenté (art. 32 al. 2 CO): lorsqu'au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre.

Le représentant peut manifester au tiers (expressément ou tacitement) sa volonté d'agir au nom d'autrui jusqu'au moment de la conclusion du contrat. Le tiers doit donc savoir ou être à même de savoir que le représentant agit non pas pour lui-même mais pour le représenté. Ce qui est décisif, ce n'est pas la volonté interne effective du représentant d'agir pour une autre personne. Il suffit que le tiers puisse inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance, qu'il existe un rapport de représentation (TF 4C.199/2004 du 11 janvier 2005; TF 4C.296/1995 du 26 mars 1996, publié in SJ 1996 p. 554 ss, c. 5b et les auteurs cités).

c) Il convient au préalable de déterminer le rapport juridique noué entre les parties. Par télécopie du 29 juin 2007 à l'intimée, le recourant, en sa qualité de propriétaire du fonds de commerce, l'a autorisée à encaisser le montant du prix de vente de 50'000 fr., afin de permettre au nouveau propriétaire d'utiliser ledit fonds de commerce et le mobilier du [...] le plus rapidement possible, et à le conserver jusqu'à droit connu sur la question de savoir qui était le titulaire de ce montant. Le même jour, le nouvel acquéreur du commerce a remis à l'intimée la somme précitée, dont à déduire 2'500 francs de commission pour la précédente exploitante. Le représentant de l'intimée a délivré quittance pour ce montant et en a informé le recourant. La quittance précise que le montant encaissé est à répartir entre les personnes "C._____ -F._____ - [...]".

On se trouve dès lors en présence d'un mandat d'encaissement, le mandataire s'obligeant à encaisser une créance que le mandant détient contre un tiers débiteur (Probst, Commentaire romand, n. 9 ad art. 164 CO, p. 877). Toutefois, cette opération s'est inscrite dans le cadre de la gérance de l'immeuble abritant les locaux commerciaux en question confiée par la propriétaire à l'intimée. S'il est exact que cette dernière n'a pas fait valoir expressément sa qualité de représentante de la propriétaire, cette circonstance ressort de la nature spécifique de l'intimée, qui s'intitule "régie", et des activités qui lui sont liées. En effet, de par sa définition, une régie n'agit pas pour elle-même mais en qualité

de représentante. En vertu du contrat de gérance conclu avec la propriétaire, elle a pour tâche, notamment, d'opérer tout règlement de compte en relation avec l'immeuble, de délivrer quittance pour toutes sommes reçues ou versées et de tenir le compte de la gérance. Dès lors, le montant encaissé, quand bien même il ne résultait pas directement d'un rapport de bail mais constituait la contrepartie de la vente du fonds de commerce et de l'inventaire du [...] à H. _____ SA, l'était par la gérante de l'immeuble agissant au nom et pour le compte de la propriétaire de l'immeuble. L'intimée avait le pouvoir et la volonté d'agir au nom et pour le compte de la propriétaire. Comme l'ont retenu les premiers juges, la manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui est intervenue par actes concluants, le recourant devant déduire des circonstances l'existence d'un rapport de représentation entre l'intimée et la propriétaire des locaux (cf. Chappuis, op. cit., n. 12 ad art. 32 CO, p. 202). Les droits et obligations dérivant de l'encaissement du montant versé par le recourant ont ainsi passé à la propriétaire des locaux, qui est devenue seule créancière ou débitrice (cf. Chappuis, op. cit., n. 20 ad art. 32 CO, p. 204).

On doit admettre en outre que l'intimée a agi pour le compte de la propriétaire en encaissant les 50'000 fr. résultant du règlement du fonds de commerce et non en vertu d'un mandat autonome passé entre le recourant et elle. En effet, il n'est pas possible d'admettre, comme le soutient le recourant, qu'il n'y a aucune relation entre l'encaissement de la somme en question par l'intimée et la propriétaire des locaux. Il existe au contraire un lien étroit entre le bail et la vente du fonds de commerce: le 11 juin 2007, l'intimée a adressé un courrier au recourant dans lequel elle lui a confirmé les montants des arriérés de loyer de Mme C. _____. Le contrat de bail passé avec H. _____ SA le 20 juin suivant mentionne expressément que M. M. _____, pour H. _____ SA, "est sachant que le contentieux financé avec Mme C. _____ ou M. F. _____ doit être réglé avant l'entrée en force du bail: il en tiendra compte pour que le paiement de la reprise du commerce s'effectuera en présence de toutes les parties". Le recourant ne pouvait donc ignorer que les arriérés de loyer devaient être réglés à la propriétaire au moyen du prix de vente du fonds de commerce. Cela est corroboré tant par la lettre du 11 juin 2007 que par sa

télécopie du 29 juin 2007. Le recourant y déclare expressément qu'il autorise l'intimée à encaisser le prix de vente pour permettre à l'acquéreur d'exploiter et à conserver son montant jusqu'à ce qu'on sache qui en est le titulaire. Il admet donc que la titularité du montant n'est pas claire et qu'elle est discutée, la régie acceptant le montant au nom et pour le compte de la propriétaire des locaux, sur l'intérêt de laquelle elle doit veiller.

Le recourant pouvait et devait donc déduire des circonstances, selon le principe de la confiance, que l'intimée agissait au nom et pour le compte de G. _____ SA et c'est à bon droit que les premiers juges lui ont dénié la légitimation passive dans l'action ouverte contre elle par le recourant.

4. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement préjudiciel confirmé.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 775 fr. (art. 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

L'intimée, qui obtient gain de cause et a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnelle, a droit à des dépens de deuxième instance fixés à 1'500 francs (art. 91, 92 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 775 fr. (sept cent septante-cinq francs).
- IV. Le recourant F._____ doit verser à l'intimée D._____SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 mars 2010

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 :

- Me Laure Chappaz (pour F. _____),
- Me Laurent Etter (pour D. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :