

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 30 novembre 2011

Présidence de M. CREUX, vice-président
Juges : M. Abrecht et Mme Bendani
Greffier : M. Perret

Art. 50, 51, 127, 135, 143, 259e CO; 404 al. 1 CPC; 83, 84 al. 3, 452 CPC-VD

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.**_____, à Winterthur (ZH), partie appelée en cause, contre le jugement incident rendu le 28 janvier 2011 par le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **K.**_____, à Renens, intimé à l'incident et demandeur au fond, et **O.**_____ **AG**, à Wabern (BE), requérante à l'incident et défenderesse au fond.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement incident du 28 janvier 2011, dont la motivation a été communiquée aux parties le 9 juin suivant, le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud a admis la requête déposée par O. _____ AG le 21 juillet 2010 tendant à l'appel en cause de C. _____ (I) et dit qu'O. _____ AG, dans le procès la divisant d'avec K. _____, était autorisée à prendre les conclusions suivantes contre l'appelée en cause C. _____ :

- "I.- La Fondation C. _____ est tenue de relever la défenderesse, O. _____ AG, de tout montant, subsidiairement du montant que justice dira, qui pourrait être mis à sa charge, en capital, intérêts, frais et dépens, dans le procès divisant celle-ci d'avec le demandeur, K. _____, devant le Tribunal des baux (XG10. [...]).
- II.- Subsidiairement, la Fondation C. _____ est la débitrice de la défenderesse O. _____ AG et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de 118'000 fr. (cent dix-huit mille francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 17 juin 1998, subsidiairement dès le 19 décembre 2003." (II)

Le Président a encore dit que l'appelée en cause avait le droit de demander à son tour l'appel en cause d'une autre personne par requête déposée dans les vingt jours (III), fixé les frais de justice à 800 fr. pour O. _____ AG (IV), dit que C. _____ devait payer à O. _____ AG la somme de 1'800 fr. à titre de dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions incidentes (VI).

Les faits suivants résultent du jugement incident attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]) :

1. La société L. _____ SA a conclu le 22 décembre 1988, en qualité de locataire, un bail à loyer pour locaux commerciaux avec [...], qui a pris le nom de C. _____ le 21 février 1997. Ce bail, conclu pour une période initiale allant du 1^{er} mai 1989 au 30 septembre 1999, devait se

renouveler ensuite pour deux périodes de cinq ans chacune, puis d'année en année, sauf avis de résiliation donné un an à l'avance. L'objet du bail consistait en des locaux destinés à l'exploitation d'un restaurant.

Par contrat du 5 septembre 1994, L._____ SA a sous-loué les locaux précités à U._____ pour la période du 1^{er} septembre 1994 au 30 septembre 1999, un "droit d'option" étant accordé au sous-locataire pour deux périodes de cinq ans subséquentes.

Ce contrat de sous-location a été transféré d'U._____ à K._____ dès le 1^{er} août 1995 par une convention de cession de bail datée du 28 juillet 1995 passée entre L._____ SA, U._____ et K._____.

2. Le 16 juin 1996, les locaux objet des contrats susmentionnés ont été gravement endommagés par un incendie, causé par [...], employé de K._____. Représentée par la gérance [...], C._____ a déposé plainte pénale. [...], X._____ et L._____ SA se sont constituées parties civiles. Par ordonnance rendue le 10 octobre 1997, le Juge d'instruction de l'arrondissement de Lausanne a condamné [...] pour incendie par négligence à une amende de 300 francs.

L._____ SA a été dissoute le 1^{er} octobre 1997 ensuite de la reprise de ses actif et passif par O._____ AG. Elle a été radiée du registre du commerce le 15 octobre 1999, conformément à la procédure de l'ancien art. 748 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

Le 29 janvier 1999, soit quelques mois avant sa radiation, L._____ SA a passé avec C._____ et X._____ une convention en vue de régler amiablement :

- "a) les conséquences du sinistre (*explosion*) du 16 juin 1996 dans les locaux propriété de C._____, et donnés à bail à L._____ SA;
- b) la fin des relations contractuelles entre C._____ et L._____ SA;

- c) et le sort de l'indemnité de Fr. 240'000.-- que X. _____ s'est déclaré d'accord de verser à L. _____ SA, si les travaux de réfection des locaux étaient effectués".

Cet acte comportait les articles suivants :

"- I -

L. _____ SA cède à C. _____ la totalité de ses droits à une indemnité de X. _____, fixée au montant de **Fr. 240'000.-- (deux cent quarante mille francs)** vu que les travaux de réfection seront effectués.

En conséquence, l'indemnité prévue de X. _____ de **Fr. 240'000.-- (deux cent quarante mille francs)** sera versée par X. _____ à C. _____ dans les dix jours suivants la signature de la présente convention.

- II -

[...]

- III -

Le bail conclu entre les parties le 22 décembre 1988 et son avenant de la même date sont résiliés d'entente entre les parties avec effet rétroactif au 1er juin 1998.

[...]

- IV -

C. _____ remboursera à L. _____ SA le trop perçu des loyers payés pour la période du 1er juin 1998 au 31 décembre 1998 par **Fr. 43'218.-- (quarante-trois mille deux cent dix-huit francs)** (Fr. 6'174.-- x 7).

- V -

C. _____ versera à L. _____ SA la somme de **Fr. 125'000.-- (cent vingt-cinq mille francs)** pour la reprise des installations fixes et agencement du restaurant.

- VI -

Moyennant le versement définitif de la somme de **Fr. 125'000.-- (cent vingt-cinq mille francs)** par C. _____ à L. _____ SA, C. _____ est reconnue propriétaire de la totalité des installations et agencements fixes, sous réserve des chambres froides, comptoirs-tables réfrigérés et sonorisation, en particulier de ceux qui font l'objet du dédommagement de **Fr. 240'000.-- (deux cent quarante mille francs)** de X. _____.

- VII -

Les montants, respectivement de **Fr. 43'218.-- (quarante-trois mille deux cent dix-huit francs)** (trop perçu sur le loyer entre le 1er juin et le 31 décembre 1998) et de **Fr. 125'000.-- (cent vingt-**

cinq mille francs) (au titre de la reprise des installations fixes et agencement du restaurant), seront versés par C. _____ à L. _____ SA dans les dix jours suivants la signature :

- a) de la présente convention;
- b) de la convention acte de cession de l'indemnité de X. _____, entre C. _____ et X. _____;
- c) de l'accord entre C. _____ et V. _____ SA;
- d) du bail entre C. _____ et V. _____ SA.

- VIII -

Moyennant l'encaissement de la part de C. _____ des sommes de **Fr. 125'000.-- (cent vingt-cinq mille francs)** et **Fr. 43'218.-- (quarante-trois mille deux cent dix-huit francs)**, L. _____ SA confirme n'avoir plus aucune prétention à l'encontre de C. _____, à quelque titre que ce soit, notamment pour les travaux que L. _____ SA a entrepris **dans les locaux donnés à bail** par C. _____ et pour un éventuel fonds de commerce.

- IX -

Il est pris acte que L. _____ SA réserve ses droits à réclamer à son propre locataire les éventuels arriérés de loyer.

- X -

Aux clauses qui précèdent, L. _____ SA et C. _____ se donnent quittance pour solde de tous comptes et de toutes prétentions à quelque titre soit [sic].

- X -

X. _____ signe la présente convention dans la mesure où elle est concernée (article I ci-dessus).

- XII -

Les onze articles de la présente convention forment un tout, comme les articles I et II de la convention, acte de cession de l'indemnité de X. _____.

En conséquence, le présent arrangement entre les parties ne vaut que dans la mesure où l'ensemble des articles des deux conventions sont acceptés et exécutés par toutes les parties en cause dans la mesure où elles les concernent.

- XIII -

Le présent accord (art. I à XIII ci-dessus) est subordonné aux conditions suspensives suivantes :

- 1.- signature de la convention acte de cession de l'indemnité de X. _____ entre C. _____, L. _____ SA et X. _____;
- 2.- signature de l'accord entre C. _____ et V. _____ SA;
- 3.- signature du bail entre C. _____ et V. _____ SA."

K. _____ était l'un des administrateurs de V. _____ SA.

Par acte de cession du 29 janvier 1999 passé entre C._____, L._____, SA et X._____, L._____, SA a déclaré céder à C._____ la totalité de ses droits à l'indemnité de X._____ suite au sinistre du 16 juin 1996 (art. IV) et, en conséquence, a déclaré céder à C._____ l'indemnité de 240'000 fr. prévue en cas de réfection des locaux, dont X._____ se reconnaissait débiteur (art. V), cession acceptée par X._____ (art. VI).

3. Le 19 décembre 2003, K._____ a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne une requête de conciliation à l'encontre d'O._____ AG. Suite à l'échec de la tentative de conciliation lors de l'audience du 24 mars 2010, K._____ (en qualité de sous-locataire) a saisi le 22 avril 2010 le Tribunal des baux du canton de Vaud d'une demande dirigée contre O._____ AG (en qualité de locataire principale) tendant au paiement, par celle-ci, d'un montant de 118'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 17 juin 1998, subsidiairement dès le 19 décembre 2003.

K._____ exposait en bref que sa demande tendait à son indemnisation pour une perte de gain qu'il prétendait avoir subie entre le 17 juin 1998 et le 1^{er} octobre 1999 du fait que sa cocontractante n'avait pas remis en état les locaux incendiés après avoir été mise en demeure de le faire par courrier du 22 avril 1998.

4. Le 21 juillet 2010, O._____ AG a adressé au Tribunal des baux une requête d'appel en cause tendant à l'autoriser à appeler en cause C._____, bailleresse principale, dans le cadre du litige l'opposant à K._____, afin de prendre à l'encontre de celle-ci, avec suite de frais et dépens, y compris les dépens à l'endroit de l'intimé, les conclusions ci-après, un nouveau délai de réponse étant en outre fixé à la requérante au terme de la procédure incidente :

"I.- La Fondation C._____ est tenue de relever la défenderesse, O._____ AG, de tout montant, subsidiairement du montant que justice dira, qui pourrait être mis à sa charge, en capital, intérêts, frais et dépens, dans le procès divisant celle-ci d'avec le demandeur, K._____, devant le Tribunal des baux (XG10. [...]).

II.- Subsidairement, la Fondation C._____ est la débitrice de la défenderesse O._____ AG et lui doit prompt et immédiat paiement de la somme de fr. 118'000.- (cent dix-huit mille francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 7 juin 1998, subsidairement dès le 19 décembre 2003."

Sans opposition des parties, le Président du Tribunal des baux, appliquant l'art. 149 al. 4 CPC-VD par analogie, a procédé à un échange d'écritures pour tenir lieu d'audience incidente au sujet de la requête d'appel en cause susmentionnée.

Dans un mémoire incident du 1^{er} octobre 2010, O._____ AG a confirmé, avec suite de frais et dépens, les conclusions de sa requête d'appel en cause.

Par courrier du 14 octobre 2010, K._____ a adhéré aux conclusions de la requérante.

Par mémoire incident du 12 novembre 2010, C._____ a conclu au rejet des conclusions de la requête d'appel en cause et à l'allocation de dépens à charge non seulement de la requérante O._____ AG, mais aussi de l'intimé K._____, "*dans la mesure où [ce dernier] adhérerait à la requête incidente*".

Le 22 novembre 2010, la requérante s'est déterminée sur l'acte précité, et le 5 janvier 2011, l'appelée en cause a adressé au tribunal une seconde écriture sur incident.

En droit, le premier juge a retenu que l'action que la défenderesse, locataire principale, entendait diriger contre l'appelée en cause, bailleresse principale, tendait à la réparation de son préjudice si sa responsabilité venait à être engagée à l'égard du demandeur, sous-locataire, dans le cadre de l'action principale en paiement de dommages-intérêts intentée par ce dernier à son encontre sur la base de l'art. 259e CO, en application duquel la défenderesse était exposée à répondre, le cas échéant, des actes ou omissions de l'appelée en cause relatifs à l'absence de remise en état des locaux (sous-)loués. Il apparaissait ainsi que les

actions du demandeur contre la défenderesse et de la défenderesse contre l'appelée en cause étaient fondées sur un même complexe de faits et procédaient d'un ensemble de circonstances formant un tout. Au demeurant, la défenderesse et l'appelée en cause ayant été liées par un bail au moins jusqu'au 1^{er} juin 1998, il était suffisamment vraisemblable, au stade de l'incident, que la défenderesse puisse fonder ses prétentions contre l'appelée en cause sur un rapport de droit l'ayant liée à celle-ci. En outre, au vu de l'étroite imbrication des prétentions respectives du demandeur à l'encontre de la défenderesse et de celle-ci envers l'appelée en cause, il existait un intérêt réel à ne procéder qu'à une seule instruction en vue de les trancher simultanément. Cet intérêt n'allait pas à l'encontre du principe de l'économie de la procédure, dans la mesure où les inconvénients liés à la participation d'une seule partie supplémentaire au procès, qui n'étaient déjà a priori pas de nature à alourdir ou prolonger notablement celui-ci, étaient au surplus largement compensés par les avantages résultant d'une unique administration des preuves en lieu et place de deux instructions séparées portant en grande partie sur les mêmes faits, en particulier s'agissant de l'établissement des faits relatifs à la conclusion et au contenu de la convention passée le 29 janvier 1999 par l'appelée en cause, L. _____ SA et X. _____. Par ailleurs, le premier juge a considéré que les prétentions de la requérante contre l'appelée en cause revêtaient une apparence de raison, relevant à cet égard que tant la question de la détermination des parties effectivement liées par la convention du 29 janvier 1999 que les questions relatives à la portée juridique exacte de cette dernière (soit les questions de la nature et de l'effet des conditions auxquelles elle était subordonnée, de la portée de la quittance pour solde de tout compte et de toute prétention y figurant ainsi que de la validité de la clause de "résiliation rétroactive" du bail principal ou du moins de l'effet de cette clause à l'égard du dommage que la défenderesse entendait faire supporter à son ex-bailleresse) ne pouvaient être tranchées au stade de l'incident. Le fait que les locaux (sous-)loués n'avaient pas pu être exploités en raison de leur état au moins jusqu'à la conclusion de la convention précitée n'étant pas contesté, la condamnation de la défenderesse à indemniser le demandeur ne pouvait être exclue à ce stade sans préjuger du sort de l'action principale. En

outre, il ne pouvait être exigé de la défenderesse qu'elle apporte des indices d'une éventuelle faute de la part de l'appelée en cause, dès lors que, selon l'art. 259e in fine CO, il revenait à cette dernière de prouver qu'elle n'en avait pas commis. Quant à la jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de solidarité imparfaite, à laquelle se référait l'appelée en cause pour faire valoir que la prétention de la défenderesse à son égard, à supposer qu'elle existe, serait prescrite, elle ne semblait pas applicable en l'espèce (dès lors que le demandeur ne se prévalait pas, à l'encontre de la défenderesse, d'une prétention qu'il aurait pu exercer à un autre titre contre l'appelée en cause), et, de toute manière, la complexité du sujet ne permettait pas de se prononcer sur cette question en l'état. Enfin, s'agissant de la conclusion de la requérante tendant à l'octroi d'un nouveau délai de réponse au terme de la procédure incidente, le premier juge a considéré en substance qu'elle ne pouvait être allouée en l'état.

B. Par acte du 15 juin 2011, C._____ a interjeté recours contre le jugement incident précité, en concluant, avec dépens, à sa réforme en ce sens que la requête incidente tendant à l'appel en cause de C._____ déposée le 21 juillet 2010 par O._____ AG est rejetée (1), qu'en conséquence, O._____ AG n'est pas autorisée à prendre des conclusions contre C._____ dans le procès divisant O._____ AG d'avec K._____ (2) et que les frais et dépens de première et deuxième instances sont mis à la charge d'O._____ AG (3).

Par mémoire déposé le 24 août 2011, soit dans le délai prolongé imparti à cet effet, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire déposé le 4 octobre 2011, soit dans le délai imparti à cet effet, l'intimée O._____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par la recourante dans son acte de recours du 15 juin 2011 et à la confirmation du jugement incident attaqué.

L'intimé K._____ ne s'est pas déterminé sur le recours.

En droit :

1. a) L'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) prévoit que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de cette loi, le 1^{er} janvier 2011, sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. En d'autres termes, toutes les procédures déjà pendantes au 31 décembre 2010 continuent à être régies par l'ancien droit et jusqu'à la fin de la procédure de première instance (Tappy, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée*, in JT 2010 III 11, spéc. pp. 36-37).

En l'espèce, le recours est dirigé contre un jugement incident admettant une requête d'appel en cause présentée dans le cadre d'une procédure ouverte sous l'ancien droit, décision qui ne met pas fin à l'instance. Les voies de droit sont donc régies par le CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010] (Tappy, *op. cit.*, p. 37; CREC I 17 mai 2011/177 c. 1; Colombini, *Quelques questions de droit transitoire*, in JT 2011 III 109, p. 112).

b) L'art. 84 al. 3 CPC-VD, applicable par le renvoi de l'art. 347 CPC-VD, lui-même applicable par le renvoi de l'art. 15 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010), ouvre la voie des recours en nullité et en réforme au Tribunal cantonal contre un jugement statuant sur une requête d'appel en cause (Poudret/Haldy/Tappy, *Procédure civile vaudoise*, 3^e éd., Lausanne 2002, note ad art. 84 CPC-VD, pp. 153-154), rendu notamment par le Président du Tribunal des baux (CREC I 3 juin 2008/245 c. 4a).

Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable. Par ailleurs, les conclusions du recours, qui reprennent

celles prises en première instance, ne sont pas nouvelles; partant, elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD).

2. Selon la jurisprudence, en matière de recours en réforme contre un jugement incident rendu par le juge instructeur de la Cour civile (JT 2003 III 16; CREC 21 août 2002/703 et 13 février 2002/44), par le président du tribunal d'arrondissement (JT 2003 III 16 précité; CREC 14 octobre 2002/758, 4 décembre 2000/714 et 20 novembre 2002/631), par le président du tribunal de prud'hommes (CREC 5 juin 2001/441) ou par le tribunal des baux ou son président (CREC I 6 juillet 2011/208), le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est celui qu'elle a en matière de jugement présidentiel rendu en procédure sommaire ou accélérée tel que défini par l'art. 452 al. 2 et 1ter CPC-VD. Dès lors, la cour de céans revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). 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'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD).

Saisie d'un recours en réforme dirigé contre un jugement incident, la Chambre des recours revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans administrer à nouveau les preuves déjà examinées en première instance. En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué a été complété sur la base du dossier, sans qu'une instruction complémentaire ne soit nécessaire.

3. a) Selon l'art. 83 al. 1 CPC-VD, il y a lieu à appel en cause lorsqu'une partie a un intérêt direct à contraindre un tiers à intervenir au procès, soit qu'elle ait contre lui, si elle succombe, une prétention récursoire ou en dommages et intérêts (let. a), soit qu'elle entende lui opposer le jugement (let. b), soit enfin qu'elle fasse valoir contre lui des prétentions connexes à celles qui sont en cause (let. c). S'il en résulte une

complication excessive du procès, le juge peut refuser l'appel en cause (art. 83 al. 2 CPC-VD; cf. ATF 132 I 13 c. 5.3 et les références citées).

L'appel en cause est ainsi subordonné à la réalisation de deux conditions cumulatives, à savoir l'existence d'un intérêt direct pour l'appelant à contraindre l'appelé à intervenir au procès et la réalisation de l'une des conditions spéciales énumérées à l'art. 83 al. 1 CPC-VD (JT 2001 III 9 c. 3a; JT 1997 III 2; CREC I 3 juin 2008/245 c. 4a).

b) La notion d'intérêt direct doit permettre d'apprécier si l'intérêt invoqué par le requérant est suffisamment caractérisé pour que l'alourdissement consécutif du procès puisse être légitimement imposé à l'autre partie (JT 2002 III 150 c. 3a; JT 1989 III 7 c. 2a; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 83 CPC-VD, p. 149). Elle doit dès lors être comprise restrictivement, de manière à éviter que l'institution de l'appel en cause ne soit détournée de son but, qui est de joindre des causes issues d'un même ensemble de faits et intéressant toutes les parties; à l'intérêt d'une solution simultanée d'un complexe de prétentions litigieuses s'oppose le risque d'une extension du procès à des faits et à des tierces personnes qui ne sont qu'en relation indirecte avec le litige (JT 2002 III 150 c. 3a; JT 2001 III 9 c. 3a; JT 1993 III 70 c. 2a; JT 1989 III 7 c. 2a; cf. TF 4A_431/2009 du 18 novembre 2009 c. 2.6). L'appel en cause est conçu comme un moyen de répondre à des conclusions ou à des assertions d'une partie adverse, ceci dans le but de ne pas être contraint du fait de la partie adverse à ouvrir un nouveau procès ayant peu ou prou le même objet contre un tiers; il ne peut servir à corriger une procédure mal engagée (CREC 26 novembre 2003/615 c. 3b; CREC I 3 octobre 2007/471; CREC I 3 juin 2008/245 c. 4a précité).

c) En ce qui concerne les conditions spéciales énumérées à l'art. 83 al. 1 CPC-VD, il faut relever que l'évocation en garantie visée par la lettre a de cette disposition ne peut être admise que si l'appelant rend vraisemblable que l'action récursoire ou en dommages-intérêts est fondée sur le même complexe de faits que l'action principale dirigée contre lui; cela suppose que les deux actions procèdent d'un ensemble de

circonstances formant un tout et qu'il existe un lien de droit entre l'appelant et l'appelé qui fonde la responsabilité et, par conséquent, l'obligation d'indemniser du second envers le premier (JT 2002 III 150 c. 3a précité et les références citées).

d) Pour que l'appel en cause soit admis, il faut encore que les prétentions de l'appelant contre l'appelé soient suffisamment vraisemblables; à cet égard, le juge ne doit pas préjuger le droit en litige, mais s'en tenir à une vraisemblance et admettre l'appel en cause, pourvu que celui-ci ait une apparence de raison; cette apparence doit reposer sur des indices objectifs, qu'il incombe à l'appelant d'apporter, et non sur une simple affirmation de sa part (JT 2002 III 150 c.3b; JT 1993 III 70 c. 2; JT 1980 III 16 et 60; JT 1978 III 109).

e) Enfin, l'appel en cause devant le Tribunal des baux ne saurait être admis lorsque l'action contre l'appelé n'entre pas dans la compétence de ce tribunal (JT 1984 III 98 c. 2; CREC I 3 juin 2008/245 c. 4a; cf. ATF 120 II 112).

4. Pour s'opposer à l'appel en cause, la recourante fait valoir que la défenderesse ne rend pas suffisamment vraisemblable le bien-fondé d'une quelconque action récursoire ou en dommages-intérêts contre elle, ni par conséquent un intérêt direct à l'appeler en cause. Elle invoque trois moyens (cf. mémoire de recours, pp. 7-19), qu'il convient d'examiner ci-après.

a) La recourante soutient en premier lieu que l'employé du demandeur K. _____ est seul responsable du sinistre survenu le 16 juin 1996, de sorte que la défenderesse ne pourrait pas se prévaloir des art. 259a ss CO – et en particulier de l'art. 259e CO – à l'égard de l'appelée en cause. En effet, le locataire ne peut pas se prévaloir des art. 259 ss CO si la réparation du défaut lui incombe, notamment parce qu'il s'agit d'un défaut dont le locataire ou – comme en l'espèce – l'un de ses auxiliaires est responsable (cf. mémoire de recours, pp. 8-10).

Ce grief se révèle mal fondé. En effet, si l'employé du demandeur a été condamné pour incendie par négligence, selon ordonnance de condamnation du 10 octobre 1997 (cf. mémoire de recours, p. 3; pièce 23), il y a eu de longues négociations entre C._____, L._____ SA et X._____, qui ont abouti à la convention du 29 janvier 1999. Dans ces circonstances, on ne peut à ce stade - où il ne s'agit pas de préjuger le droit en litige mais bien de s'en tenir à une vraisemblance pour admettre ou non l'appel en cause (cf. c. 3d supra) - exclure que le sous-locataire K._____ puisse prétendre à des dommages-interêts selon l'art. 259e CO de la part de sa bailleuse, locataire principale, pour la perte d'exploitation subie en raison de défauts de la chose qu'il incombait selon lui à cette dernière de remettre en état, ni que la défenderesse puisse se retourner sur la même base contre l'appelée en cause.

b) La recourante soutient ensuite que la convention du 29 janvier 1999 conclue entre C._____, L._____ SA et X._____ lierait incontestablement la défenderesse, en raison de la reprise par cette dernière de l'actif et du passif de L._____ SA (cf. mémoire de recours, p. 11). Or L._____ SA a confirmé expressément à l'article VIII de dite convention qu'elle n'avait plus aucune prétention à l'encontre de C._____ à quelque titre que ce soit, et à l'article X de cette même convention, L._____ SA comme C._____ se sont donné quittance pour solde de tout compte et de toute prétention à quelque titre que ce soit (cf. mémoire de recours, pp. 12-14; cf. mémoire d'intimée, pp. 6-7).

Comme l'a relevé à raison le premier juge, la convention du 29 janvier 1999 a été passée au nom de L._____ SA, dont les actif et passif avaient pourtant déjà été repris, au plus tard le 1^{er} octobre 1997, par la défenderesse. Il se pose donc la question de savoir si cette convention lie ou non O._____ AG, question qui ne saurait être tranchée à ce stade sans préjuger du droit en litige en allant au-delà d'un examen de la vraisemblance de ce droit. Par ailleurs, à l'instar du problème de la détermination des parties effectivement liées par la convention en cause, les questions liées à la portée juridique exacte de celle-ci - soit les

questions de la nature et de l'effet des conditions auxquelles elle était subordonnée, de la portée de la quittance pour solde de tout compte et de toute prétention qui y figure ainsi que de la validité de la clause de "résiliation rétroactive" du bail principal ou du moins de l'effet de cette clause à l'égard du dommage que la défenderesse entend faire supporter à son ex-bailleresse - ne sauraient être tranchées au stade du présent incident, comme l'a relevé à bon droit le premier juge. On peut se référer également aux questions pertinentes soulevées par l'intimée dans sa réponse au recours (pp. 6-7), s'agissant notamment du champ d'application de la convention relativement aux événements subséquents à celle-ci et de l'opposabilité de cet accord à des créances postérieures à sa conclusion.

c) La recourante soutient enfin que les droits qui auraient pu fonder une action récursoire ou en dommages-intérêts de la défenderesse contre l'appelée en cause seraient de toute manière prescrits (cf. mémoire de recours, pp. 14-19; cf. mémoire d'intimée, pp. 7-9).

Comme l'expose la recourante (cf. mémoire de recours, pp. 14-16), on ne voit pas qu'il existe entre la défenderesse et l'appelée en cause un cas de solidarité parfaite ou imparfaite, qui n'est réalisé que si les débiteurs ont déclaré s'obliger solidairement (art. 143 al. 1 CO) ou dans les cas prévus par la loi (art. 143 al. 2 CO). Devant le premier juge, C._____ n'avait d'ailleurs pas plaidé l'existence d'une solidarité imparfaite, mais avait invoqué l'ATF 115 II 42 c. 2a en tant qu'il ressort de cette jurisprudence qu'il faut, pour qu'un débiteur puisse encore exercer son droit de recours contre un co-débiteur, que les prétentions concurrentes du lésé contre un autre responsable ne soient pas déjà prescrites ou périmées, et que, lorsque le demandeur est resté inactif après avoir eu connaissance en temps utile de son droit de recours, son action sera rejetée. En l'espèce, il s'agit donc de déterminer s'il est vraisemblable que les prétentions récursoires ou en dommages-intérêts que la défenderesse pourrait faire valoir contre l'appelée en cause si elle devait être condamnée à indemniser le demandeur ne sont pas prescrites.

Comme l'a exposé à juste titre le premier juge, le fondement des prétentions que pourrait faire valoir la défenderesse à l'encontre de l'appelée en cause se trouve dans l'action en dommages-intérêts de l'art. 259e CO. Cette action se prescrit par dix ans, conformément à l'art. 127 CO (David Lachat, Commentaire Romand, Code des obligations I, Bâle 2003, n. 5 ad art. 259e CO et les références citées). En l'espèce, les dommages-intérêts réclamés se rapportent à l'inexécution de l'obligation supposée de la partie bailleresse de mettre à disposition de la partie locataire des locaux exempts de défauts pour la période comprise entre le 17 juin 1998 et le 1^{er} octobre 1999, pour laquelle le demandeur se plaint d'une perte d'exploitation. En conséquence, le délai de prescription de l'action en dommages-intérêts de la défenderesse contre l'appelée en cause expirait le 1^{er} octobre 2009. Il n'en irait pas différemment au cas où l'on considérerait que l'action de la défenderesse constitue une action récursoire d'un débiteur contre un co-responsable solidairement responsable selon l'art. 51 CO, puisque dans un tel cas, l'action se prescrit par un an à compter du jour où le lésé a été désintéressé, mais dans tous les cas par dix ans à partir du jour où le fait dommageable s'est produit ou a cessé de se produire (ATF 133 III 6 c. 5.3.2 *in fine* et c. 5.4). Il est constant que le délai de prescription expirant le 1^{er} octobre 2009 n'a pas été interrompu (art. 135 CO) avant le dépôt de la requête d'appel en cause du 21 juillet 2010, qui aurait interrompu la prescription si celle-ci avait encore couru. Par ailleurs, il est certain que l'appelée en cause, si elle est atraite au procès, opposera à la défenderesse l'exception de prescription, puisqu'elle l'a déjà fait dans le cadre de l'échange d'écritures sur la requête d'appel en cause.

d) Dans son mémoire d'intimée, O. _____ AG semble soutenir que le demandeur invoque comme cause du dommage la lenteur des négociations menées à l'époque entre la défenderesse et l'appelée en cause, qui se disputaient tout ou partie de l'indemnité de 240'000 fr. provenant de X. _____, sans pouvoir s'entendre; dès lors, la prétendue lenteur des négociations, si elle est à la base d'un éventuel dommage, devrait être imputable aux deux parties à la négociation, entre lesquelles il existerait une solidarité parfaite au sens de l'art. 50 CO; ainsi, selon la

défenderesse, si le Tribunal des baux devait par hypothèse retenir une coopération fautive entre le locataire et le bailleur au détriment du sous-locataire, le bailleur, à savoir l'appelée en cause, devrait être tenu solidairement responsable (cf. mémoire d'intimée, pp. 3-5).

Quoi qu'en dise la défenderesse, on ne voit pas par quel acte illicite (cf. titre marginal de l'art. 50 CO) la défenderesse et l'appelée en cause auraient causé ensemble un dommage au demandeur, ce dernier n'élevant d'ailleurs de prétentions qu'à l'encontre de la défenderesse en l'absence de tout lien contractuel avec l'appelée en cause. Un droit de recours de la défenderesse contre l'appelée en cause selon l'art. 50 al. 2 CO n'est ainsi pas rendu vraisemblable.

e) Il s'ensuit que dans tous les cas, les conclusions que la défenderesse entend prendre contre l'appelée en cause se heurteront soit à l'absence de tout fondement juridique (cf. c. 4d supra), soit à l'exception de prescription (cf. c. 4c supra), ce qui doit conduire au rejet de la requête d'appel en cause faute d'intérêt direct de la défenderesse à appeler en cause C._____.

5. a) En définitive, le recours, fondé, doit être admis et le jugement incident rendu le 28 janvier 2011 par le Président du Tribunal des baux réformé au chiffre I de son dispositif ce sens que la requête d'O._____ AG du 21 juillet 2010 tendant à l'appel en cause de C._____ est rejetée, les chiffres II et III de son dispositif étant en conséquence supprimés, et au chiffre V de son dispositif en ce sens qu'O._____ AG doit payer à C._____ la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de première instance. Le jugement entrepris doit être confirmé pour le surplus.

b) Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'480 francs (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il y a lieu d'arrêter à 3'480 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]), à la charge de l'intimée O._____ AG, qui a conclu au rejet du recours, l'intimé K._____ ne s'étant pas déterminé sur le recours.

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 admis.
- II.** Le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I à III et V de son dispositif :

I.- La requête tendant à l'appel en cause de C._____ que la requérante O._____ AG a déposée le 21 juillet 2010 est rejetée.

II. et III.- supprimés

V.- O._____ AG doit payer à C._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance de C._____ sont arrêtés à 1'480 fr. (mille quatre cent huitante francs).

IV. O._____ AG doit payer à C._____ la somme de 3'480 fr. (trois mille quatre cent huitante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 novembre 2011

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. _____),
- Me Jean-Pierre Moser (pour K. _____),
- Me Michel Dupuis (pour O. _____ AG).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 118'000 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 :

- Mme le Président du Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :