

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 13 mai 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Creux  
Greffier : M. d'Eggis

\*\*\*\*\*

**Art. 263 CO; 444 al. 1 ch. 3 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C.\_\_\_\_\_ SA**, à Zurich, demanderesse, contre le jugement rendu le 15 février 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **U.\_\_\_\_\_**, à Jouxens-Mézery, défenderesse.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 15 février 2009, le Tribunal des baux a pris acte d'un passé-expédient partiel (I), rejeté les autres conclusions prises par la demanderesse C.\_\_\_\_\_ SA contre la défenderesse U.\_\_\_\_\_ (II) et arrêté les frais de justice et les dépens (III et IV).

Les faits retenus dans ce jugement sont les suivants :

C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par R.V.\_\_\_\_\_, et R.V.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires solidairement responsables, et la demanderesse C.\_\_\_\_\_ SA, en qualité de bailleuse, ont signé les 22 octobre et 7 novembre 2001 un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur une surface de bureaux, sise dans le centre commercial de et à Signy.

R.V.\_\_\_\_\_ et son épouse, respectivement associé gérant et associée, ont vendu leurs parts de C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl à la défenderesse, qui est devenue associée, A.H.\_\_\_\_\_ étant seul associé gérant.

Dans un avenant no 1 du 8 février 2005 relatif à ce contrat de bail, le bailleur et les locataires ont convenu que, "pour donner suite aux modifications apportées au registre du commerce", C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl n'est plus représentée par R.V.\_\_\_\_\_, mais par A.H.\_\_\_\_\_ et par la défenderesse U.\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement entre eux (art. 1), qu'un nouveau certificat de garantie bancaire d'un montant de 27'390 fr. sera constitué au nom de C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par A.H.\_\_\_\_\_ et par la défenderesse (art. 2) et que les autres clauses et conditions du contrat ne sont pas modifiées (3).

La demanderesse soutient qu'elle entendait remplacer par cet avenant R.V.\_\_\_\_\_ par la défenderesse et par A.H.\_\_\_\_\_ en tant que locataires du contrat de bail, aux côtés de C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl. Cette volonté a été confirmée par le témoin M [...], ancien employé de la gérance

représentant le bailleur et rédacteur du bail initial et de l'avenant; ce témoin a confirmé qu'en signant l'avenant, la demanderesse voulait un engagement personnel de la défenderesse et d'A.H.\_\_\_\_\_ en sus de celui de C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl, en qualité de locataires.

La défenderesse a toujours contesté avoir eu la volonté de s'engager personnellement en signant l'avenant du 8 février 2005.

Par requête adressée le 20 août 2007 au Tribunal des baux, C.\_\_\_\_\_ SA a conclu que U.\_\_\_\_\_ doit lui payer les montants de 167 fr. [solde de location mars 2005] (I.1), de 101'430 fr. [loyers pour avril, mai, juin, juillet, août, septembre, octobre, novembre, décembre 2005 et janvier 2006] (I.2), de 5'918 fr. [frais de déménagement] (I.3), de 5'000 fr. [participation légale aux frais de la créancière; art. 106 al. 1 CO] (I.4), sous déduction de 18'000 fr., valeur au 18 mai 2006 (I), l'opposition totale formée le 23 février 2007 à U.\_\_\_\_\_ dans la poursuite no 2240367 de l'Office des poursuites de Lausanne-Ouest étant levée (II).

Dans sa réponse du 17 décembre 2007, U.\_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions.

En droit, les premiers juges ont considéré en bref qu'en application du principe de la confiance, la défenderesse n'avait pas signé l'avenant au bail à titre personnel, mais seulement en qualité de représentante de C.H.\_\_\_\_\_ Sàrl, partant n'était pas personnellement liée par cet avenant et n'était pas débitrice des loyers. Par surabondance, ils ont retenu qu'à supposer même que l'on retienne l'existence d'un engagement personnel par la signature de l'avenant au bail, celui-ci devrait être qualifié de cautionnement, partant serait nul pour vice de forme.

**B.** C.\_\_\_\_\_ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à la réforme en ce sens que ses conclusions actives non couvertes par le passé-expédient partiel (I.1, I.2, I.4 et II) sont

admises, subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

### **En droit :**

**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.

**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.

**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".

**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.

**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.

**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,  
p r o n o n c e :

- 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 :