

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 novembre 2013

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : Mme Charif Feller et M. Colelough
Greffier : Mme Pache

Art. 264 al. 1 et 2 CO

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **L.**_____, à Saint-Maurice, contre le jugement rendu le 18 février 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.B.**_____, à Aigle, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 18 février 2013, le Tribunal des baux a prononcé que la défenderesse L._____ doit payer à la demanderesse A.B._____ la somme de 2'090 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2011, la somme de 2'090 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2011, et la somme de 2'090 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2011 (I), que les oppositions formées par la défenderesse aux commandements de payer notifiés dans les poursuites n° [...] de l'Office des poursuites du district de St-Maurice, sont définitivement levées (II), que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que L._____ ne pouvait de bonne foi croire que le contrat de bail du logement litigieux et le contrat de conciergerie qu'elle avait signés étaient matériellement unis. Ainsi, dans la mesure où ces deux contrats étaient indépendants l'un de l'autre, on ne pouvait retenir que la défenderesse s'était valablement libérée des obligations du bail en proposant les candidatures de deux personnes qui faisaient dépendre la reprise du bail de l'attribution en leur faveur de la conciergerie, un troisième candidat s'étant désisté. L._____ était donc débitrice des loyers réclamés pour les mois de juillet, août et septembre 2011.

B. Par acte du 18 septembre 2013, L._____ a recouru contre le jugement précité, concluant, sous suite de frais, à l'annulation du jugement rendu le 18 février 2013 par le Tribunal des baux et à ce que les oppositions qu'elle a formées aux commandements de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Saint-Maurice soient maintenues.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. A.B._____, en qualité de bailleuse, d'une part, et L._____ et J._____ en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu le 12 juillet 2010 un contrat de bail portant sur un appartement sis au rez-de-chaussée de la PPE [...] route [...], à Lavey-Village. Dit bail prenait effet le 1^{er} septembre 2010 et se terminait le 30 septembre 2011, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation par l'un des cocontractants par lettre recommandée et au moins quatre mois à l'avance. Le loyer s'élevait à 1'680 fr. par mois, a compte de chauffage et d'eau chaude par 220 fr. et place de parc par 190 fr. en sus.

Le 16 juillet 2010, L._____ et J._____ ont conclu un contrat de conciergerie avec la PPE [...], représentée par l'agence immobilière [...] Sàrl. Selon le témoin N._____, associé gérant de l'agence immobilière [...] Sàrl, la candidature de la défenderesse et de J._____ pour la conciergerie, qui avait été proposée par l'époux de A.B._____, B.B._____, avait été au préalable avalisée par l'assemblée des copropriétaires. Le contrat de conciergerie mentionnait expressément qu'aucun logement de service n'était mis à disposition des concierges par la formule suivante : "Logement de service: appartement de ----- AUCUN - ----- pièces sis dans l'immeuble".

La clause I du contrat de conciergerie mentionnait quant à elle ce qui suit : "le présent contrat entre en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Le délai de résiliation est de trois mois minimum pour l'échéance du bail. La résiliation sera donnée par courrier recommandé. La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement celle du logement de service, locaux annexes (garage, place de parc, etc.) dont les baux font partie intégrante du présent contrat". Selon le témoin N._____, l'article 1 était une clause type.

Par courrier du 23 mai 2011 adressé à la demanderesse, la défenderesse et J._____ ont résilié leur bail pour le 30 juin 2011 et proposé un locataire de remplacement en la personne de W._____. Le même jour, ils ont également annoncé à l'agence immobilière [...] leur volonté de résilier leur contrat de conciergerie pour le 30 juin 2011 et ont présenté la candidature de W._____ pour reprendre leur service. Il est établi que W._____ n'était disposé à reprendre le bail de la défenderesse qu'à la condition sine qua non que la conciergerie lui soit confiée.

Le 1^{er} juin 2011, la demanderesse a informé la défenderesse et J._____ qu'après avoir parcouru les documents qu'ils lui avaient faits parvenir, elle ne pouvait que constater que le locataire qu'ils proposaient ne correspondait pas aux critères de solvabilité dès lors que le salaire mensuel minimum pour un loyer de 2'090 fr. devait être de 6'897 francs.

Par correspondance du 9 juin 2011, [...] Sàrl a pris acte de la renonciation de L._____ et de J._____ à leur poste de concierges. Elle a indiqué avoir décidé de ne pas opter pour la candidature de W._____ et qu'au surplus, la remise de la conciergerie se ferait le jeudi 30 juin 2011 à 14 h 30 sur place.

Par courrier du 17 juin 2011, L._____ a informé la bailleresse que W._____ faisait ménage commun avec H._____ et a joint à son envoi trois fiches de salaire de l'intéressée. Le 21 juin 2011, A.B._____ a indiqué à la défenderesse qu'elle était finalement disposée à attribuer le bail de l'appartement litigieux à W._____ et H._____, en précisant toutefois que cela ne concernait que le bail à loyer, la conciergerie, qui avait par ailleurs déjà été adjudgée à une entreprise tierce, n'étant pas de sa compétence.

Par contrat du 23 juin 2011 conclu entre la PPE [...] et l'entreprise [...] SA, la conciergerie de l'immeuble a été confiée à la société précitée.

Le 18 juillet 2011, la défenderesse a annoncé avoir trouvé un nouveau repreneur éventuel en la personne de C._____. Celui-ci n'a toutefois jamais visité l'appartement et il a renoncé à en devenir locataire, selon la défenderesse en raison d'un problème d'humidité récurrent.

Ainsi, le bail à loyer de l'appartement litigieux n'a pas été repris à l'échéance contractuelle du 30 septembre 2011. En revanche, les clés de l'appartement ont été restituées à la demanderesse par pli recommandé du 30 juin 2011.

2. A la suite d'une réquisition de poursuite du 8 juillet 2011, l'Office des poursuites du district de Saint-Maurice a établi un commandement de payer à l'encontre de la défenderesse, enregistré sous n° [...], pour un montant de 2'090 fr. en capital correspondant au loyer du mois de juillet 2011. Cet acte a été notifié à L._____ le 14 juillet 2011. La défenderesse y a fait opposition le lendemain.

Deux autres commandements de payer relatifs aux loyers d'août et septembre 2011, enregistrés respectivement sous n° [...] et [...], ont été notifiés à L._____ les 29 août et 7 septembre 2011. La défenderesse y a fait opposition en temps utile.

Par demande du 17 juillet 2012 adressée au Tribunal des baux, A.B._____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de L._____ :

"Principalement:

1. Condamner Mme L._____ au paiement du loyer de juillet 2011 par CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2011.
2. Lever définitivement l'opposition formée par Mme L._____ à l'encontre de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de St-Maurice à concurrence de CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2011.
3. Condamner Mme L._____ au paiement du loyer d'août 2011 par CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2011.
4. Lever définitivement l'opposition formée par Mme L._____ à l'encontre de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de St-Maurice à concurrence de CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2011.
5. Condamner Mme L._____ au paiement du loyer de septembre 2011 par CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2011.

6. Lever définitivement l'opposition formée par Mme L. _____ à l'encontre de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de St-Maurice à concurrence de CHF 2'090.- avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2011.
7. Condamner Mme L. _____ aux frais de procédure et de jugement, une équitable indemnité étant accordée à Mme A.B. _____ à titre de dépens."

Par réponse datée du 14 septembre 2012, la défenderesse a conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande.

Les parties ont été entendues lors d'une audience tenue le 18 février 2013. Deux témoins ont été entendus à cette occasion. Leurs déclarations ont été partiellement reprises en ce qu'elles avaient d'utile dans l'état de fait ci-dessus.

En droit :

1. a) Selon l'art. 319 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En l'espèce, la valeur litigieuse étant inférieure à ce montant, c'est la voie du recours qui est ouverte.

b) Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile du canton de Vaud (art. 73 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 321 al. 1 CPC; CREC 21 juin 2012/230 c.1.2).

Formé en temps utile par la partie locataire qui y a intérêt, le recours est recevable à la forme.

c) S'il est vrai que - contrairement à l'appel - le recours déploie avant tout un effet cassatoire, le recourant ne peut se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée, mais doit prendre des conclusions au fond, sous peine d'irrecevabilité, de façon à permettre à l'autorité supérieure de statuer à nouveau dans les cas où les conditions de l'art. 327 al. 3 let. b sont réunies (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 321 CPC; CREC 13 octobre 2011/187).

Si l'autorité de seconde instance peut impartir un délai au recourant pour rectifier des vices de forme, à l'instar de l'absence de signature, il ne saurait être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant le recours de manière irréparable (CREC 15 octobre 2012/363 ; Jeandin, op. cit., n. 4 ad art. 321 CPC, et n. 5 ad art. 311 CPC par analogie).

En l'espèce, la recourante se borne à conclure à l'annulation du jugement entrepris et au maintien des oppositions qu'elles a formulées, sans prendre de réelles conclusions au fond. Il est douteux que de telles conclusions suffisent pour entrer en matière. La question peut toutefois rester ouverte dans la mesure où le recours doit être rejeté pour les motifs développés ci-après.

2. a) La recourante ne conteste pas les faits tels que retenus par les premiers juges, à savoir que les contrats litigieux sont formellement deux actes distincts, qui ont été signés par deux parties contractantes différentes, soit par la propriétaire de l'appartement loué s'agissant du contrat de bail et par la communauté des copropriétaires de l'immeuble en ce qui concerne le contrat de conciergerie. Elle admet également que lors des discussions s'agissant de la conclusion du contrat de bail à loyer, l'époux de l'intimée, B.B._____, l'avait expressément avisée de ce qu'il n'était pas compétent pour conclure le contrat de conciergerie. L._____ conteste toutefois l'interprétation du contrat faite par le Tribunal des baux

et soutient que le contrat de conciergerie n'a été que l'accessoire de la relation contractuelle principale de bail. Elle estime que tant à la conclusion du contrat que lors de sa résiliation, les deux aspects des relations contractuelles ont présenté une entité économique globale et unique.

b) Les premiers juges ont considéré qu'à la lumière de l'ensemble des circonstances, il fallait retenir que la recourante ne pouvait de bonne foi croire que le contrat de bail et celui de travail qu'elle avait signés étaient unis matériellement. Ils ont en outre retenu que faute d'autres éléments propres à démontrer la volonté des cocontractants de lier ces deux actes, la seule présence, dans le contrat de travail, d'une clause type prévoyant la résiliation automatique du bail du "logement de service" en cas de congé donné pour les rapports de travail ne suffisait pas à légitimer une telle confiance. Au surplus, cette interprétation s'imposait à plus forte raison que la recourante et son colocataire avaient résilié de manière séparée les rapports de bail à loyer et de travail.

c) En cas de litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit en premier lieu rechercher la réelle et commune intention des parties. A cet égard, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Cette interprétation subjective relève de l'appréciation des preuves et constitue une question de fait (ATF 132 III 626 c. 3.1). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (TF 4A_476/2011 du 11 novembre 2011 c. 3; ATF 131 III 606 c. 4.2, JT 2006 I 126; ATF 130 III 47, JT 2004 I 268; ATF 129 III 118, JT 2003 I 144).

Si la volonté réelle des parties ne peut être établie ou si celle-ci est divergente, le juge doit recourir à l'interprétation objective. Selon la

jurisprudence, cette interprétation consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 131 III 280 c. 3.1, non rés. in SJ 2005 I 512; ATF 125 III 305 c. 2b et les réf. citées). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement même si celui-ci ne correspond pas à la volonté intime de l'intéressé (ATF 133 III 61 précité et les réf. citées).

d) En l'espèce, il n'a pas été possible d'établir la réelle et commune intention des parties. Il y a donc lieu de recourir à l'interprétation dite objective. A cet égard, il faut relever que le contrat de bail ne mentionne pas l'existence du contrat de conciergerie et que ce dernier précise bien, sans ambiguïté, l'absence de logement ou appartement de service. En outre, le contrat de bail prévoit un délai de résiliation de quatre mois à l'avance, alors que le contrat de conciergerie fait état d'un délai de résiliation de trois mois seulement, ce qui a du reste amené L._____ et J._____ à résilier séparément les contrats de bail et de conciergerie. Au surplus, la recourante a admis que lors des discussions ayant entouré la conclusion du contrat de bail, B.B._____ l'avait expressément informée qu'il n'était pas en mesure de conclure le contrat de conciergerie. Partant, nonobstant la clause figurant à l'art. 1 du contrat de conciergerie, qui prévoit que la résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement celle du logement de service, la recourante ne pouvait inférer de bonne foi, compte tenu des circonstances, que les deux contrats litigieux étaient liés.

3. a) La recourante prétend également que la candidature de W._____ était adéquate et qu'il a été établi que ce locataire de remplacement ne pouvait lui-même reprendre le bail qu'en assumant la fonction de concierge. Ainsi, L._____ considère avoir proposé à sa bailleuse un locataire disposé à reprendre le contrat aux conditions valables jusqu'à la résiliation, de sorte qu'elle devait être libérée de ses

obligations. La recourante ne discute toutefois plus de la candidature de C._____.

b) Selon l'art. 264 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. A défaut, le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (alinéa 2).

c) Les arguments de la recourante ne peuvent être suivis. On doit au contraire considérer, à l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges, que dans la mesure où les contrats de bail et de conciergerie étaient indépendants l'un de l'autre, la candidature de W._____ et H._____ ne pouvait être retenue. Ces candidats faisaient en effet dépendre la reprise du bail de l'attribution en leur faveur de la conciergerie, de sorte qu'on ne peut pas retenir qu'ils étaient disposés à reprendre le bail aux mêmes conditions au sens de l'art. 264 CO. L._____ ne s'est donc pas valablement libérée de ses obligations envers la bailleuse, comme retenu par les premiers juges.

4. En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, et la décision des premiers juges confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs),
sont mis à la charge de la recourante.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 novembre 2013

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 Olivier Derivaz (pour L. _____),
- Me Damien Bender (pour A.B. _____).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :