

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 8 octobre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : M. Elsig

Art. 29 al. 2 Cst.; 274a, 274b, 274d CO; 23 LFors; 83, 86 al. 1, 452 al. 1 ter, 475 CPC; 1, 14a LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **O.**_____ **SA**, à Martigny, appelée en cause, contre le jugement incident rendu le 8 juin 2009 par le Président du Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **W.**_____, à Sion, **H.**_____, à Sion, demandeurs au fond et intimés à l'incident, et **V.**_____ **AG**, à Dübendorf, défenderesse au fond et requérante à l'incident.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement incident du 8 juin 2009, dont la motivation a été envoyée le 31 juillet 2009 pour notification, le Président du Tribunal des baux a admis la requête d'appel en cause déposée par la défenderesse V._____ AG (I), autorisé la défenderesse à prendre contre l'appelée en cause O._____ SA dans le procès la divisant d'avec les demandeurs W._____ et H._____ des conclusions tendant à ce que le jugement à intervenir soit opposable à l'appelée en cause et à ce que celle-ci soit tenue de la relever de toute condamnation prononcée contre elle du chef des conclusions prises par les demandeurs dans leur requête du 9 octobre 2007 (II), fixé les frais de la procédure incidente de la défenderesse à 600 fr. (III) et alloué à la défenderesse des dépens de l'incident, par 1'200 fr. à la charge de l'appelée en cause (IV).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 26 juillet 2000, la "Société en formation, par M. W._____, Rte [...], [...] Sion", en qualité de propriétaire, représentée par les demandeurs W._____ et H._____, ont remis en location à la défenderesse V._____ AG une surface de 1'000 m² à l'usage de magasin de commerce de vente de détail au rez-de-chaussée d'une halle de 1'400 m² [...] de la Commune de Rennaz. L'avenant n° 1 à ce contrat, du 26 juillet 2000, prévoyait que le contrat de bail précité était conditionné à l'obtention du permis de construire, qu'il entrerait en force dès la livraison du bâtiment et que la société propriétaire s'engageait à construire et à mettre les locaux à disposition de la locataire au plus tard dix-huit mois après l'obtention du permis de construire.

Par contrats d'entreprise générale du 8 octobre 2001, l'appelée en cause O._____ SA, en qualité de propriétaire du terrain et

acquéreuse de la halle existante et du terrain attenant, a chargé les demandeurs, agissant en qualité d'entrepreneurs généraux, notamment de construire une halle "clé en main" sur la parcelle n° [...] de la Commune de Rennaz. Les contrats prévoyaient le paiement du prix des travaux à la livraison des locaux, mais au plus tard lors des premiers loyers payés par la défenderesse et une société locataire tierce.

Par acte notarié du même jour, les demandeurs ont cédé à l'appelée en cause leur droit d'emption sur la parcelle n° [...] de la Commune de Rennaz. Selon l'extrait du Registre foncier de la Commune de Rennaz, l'appelée en cause est devenue propriétaire de cette parcelle le 12 octobre 2001.

La construction de la halle en cause a été achevée au mois de février 2002 et la remise des locaux a été fixée au 27 février 2002. La défenderesse a toutefois renoncé à en prendre possession.

Par convention, dite Convention "A", passée le 2 décembre 2002 la défenderesse et l'appelée en cause sont notamment convenues de ce qui suit :

"PREAMBULE

Par contrats à l'intitulé "entreprise générale" Messieurs W. _____ et H. _____ se sont engagés à construire clé en main à livrer à la société O. _____ SA, propriétaire du fonds, deux halles commerciales sur la parcelles n° [...] sise [...] à Rennaz (VD). Selon ce contrat précité, les halles devaient être munies de deux locataires pour une durée de 10 ans. Deux contrats de bail ont donc été signés en ce sens, dont l'un avec la société V. _____ AG. En effet, par contrat de bail du 26 juillet 2000, Messieurs W. _____ et H. _____ ont loué à V. _____ AG une halle de 1'000 m² pour un loyer annuel, charges comprises de CHF 239'000.-.

Suite à la conclusion de ce contrat, plusieurs problèmes se sont posés. Ces problèmes sont notamment les suivants :

- La société V._____ AG n'a pas honoré son contrat et n'a donc pas pris possession de la halle louée, Messieurs W._____ et H._____ se sont donc trouvés en défaut d'exécution du contrat les liants à la société O._____ SA. Ils ont pris des mesures pour trouver des locataires de remplacement aussitôt connus les défauts de V._____ AG. Ils ont également contraint V._____ AG à verser les loyers échus en leurs mains, ce jusqu'à fin novembre 2002.

- En outre, il est notoire que Messieurs W._____ et H._____ n'étaient ni ne sont propriétaires de la halle mise en location.

- Enfin, il est avéré que le propriétaire, la société O._____ SA, n'a jamais pris formellement possession de l'ouvrage des mains de Messieurs W._____ et H._____, dit ouvrage étant pondéré du défaut contractuel résultant de la défaillance de V._____ AG.

- Pour faire face à cette situation un nouveau locataire a été trouvé, la société J._____ AG (ci-après : J._____ AG). Un contrat de sous-location a été signé entre V._____ AG et J._____ AG le 13 novembre 2002.

Afin de remédier à l'insécurité juridique qui résulte des problèmes susmentionnés, afin de clarifier les droits et obligations des parties et afin de déterminer les responsabilités respectives des diverses entités concernées, il a été convenu que les contrats et conventions suivants seraient conclus et exécutés en lieu et place des contrats préexistants, dont la validité ne demeure que dans la mesure où ils fondent les droits, obligations et responsabilités respectifs des parties concernées :

- Un contrat de bail conclu le 1^{er} décembre 2002 (date effective d'entre en possession des locaux loués par le locataire) directement entre le propriétaire de l'immeuble soit O._____ SA et le nouveau locataire soit J._____ AG, strictement identique en ses termes au contrat de sous-location conclu entre V._____ AG et J._____ AG le 13 novembre 2002.

- Deux conventions de règlement amiable entre Messieurs W._____ / H._____ et O._____ SA, réglant les effets de la défaillance contractuelle de ceux-là envers celle-ci, respectivement les droits et obligations en résultant (Conventions B et C)

- La présente convention réglant les effets de la responsabilité de V. _____ AG envers O. _____ SA (convention A).

Cela étant préalablement posé, les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Messieurs W. _____ et H. _____ ont cédé à O. _____ SA par convention conclue le _____ (Convention B annexée aux présentes) tout droit leur échéant du fait du contrat de bail du 26 juillet 2000 les liant à V. _____ AG.

De ce fait V. _____ AG, qui accepte cette cession de créance, est responsable directement envers O. _____ SA de toutes les obligations résultant du contrat de bail du 26 juillet 2000.

En concluant le 1^{er} décembre 2002 un contrat de bail directement avec J. _____ AG, O. _____ SA admet avoir en cette société un locataire responsable primaire de toutes les obligations incluses dans ledit contrat de bail, étant entendu que V. _____ AG reprend cumulativement toute dette de J. _____ AG envers O. _____ SA résultant de ce même contrat.

Par ailleurs, étant donné que le contrat de bail du 1^{er} décembre 2002 entre O. _____ SA et J. _____ AG est différent en ses termes essentiels de celui conclu le 26 juillet 2000 entre Messieurs W. _____ / H. _____ (cessionnaires en mais de O. _____ SA) et V. _____ AG, il est entendu que V. _____ AG demeure responsable primaire de toute obligation qui ne reprendrait pas le contrat premier cité daté 1^{er} décembre 2002.

(....)"

Par courriers des 22 septembre 2004 et 19 septembre 2005, l'appelée en cause a réclamé à la défenderesse des différences de loyer en se fondant sur la convention susmentionnée.

Par décision du 28 février 2006, le Juge I des districts de Martigny et Saint-Maurice a ratifié la convention venue à chef le 20 janvier 2006 entre les demandeurs et l'appelée en cause prévoyant notamment à son chiffre 6 que les frais de Tribunal sont partagés par moitié entre les parties, chacune d'elle conservant pour le surplus ses propres frais

d'avocat, qu'il n'est pas alloué de dépens et que les sûretés seront restituées.

Après saisine de la Commission de conciliation du district d'Aigle, et constat de l'échec de la conciliation par cette autorité, W._____ et H._____ ont ouvert action le 15 octobre 2007 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud et ont conclu à ce que la défenderesse soit reconnue leur débitrice de la somme de 120'071 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} mars 2002, représentant les frais de travaux, par 39'506 fr., 52'845 fr. d'honoraires d'avocat, 26'520 fr. de frais et 1'200 fr. d'honoraires de leur conseil devant le Tribunal des baux, les frais de justice étant mis à la charge de la défenderesse et des dépens leur étant alloués.

Par requête incidente du 12 janvier 2009, la défenderesse a requis l'appel en cause d'O._____ SA aux fins de prendre contre elle les conclusions suivantes :

"I. Le jugement à intervenir est opposable à l'appelée en cause.

II. L'appelée en cause est tenue de relever la défenderesse et requérante de toute condamnation prononcée contre elle du chef des conclusions prises par les demandeurs et intimés dans leur demande du 9 octobre 2007".

Les demandeurs s'en sont remis à justice sur la requête d'appel en cause.

L'appelée en cause a conclu, avec dépens, à son rejet.

Les parties ont donné leur accord au remplacement de l'audience incidente par un échange d'écritures unique.

En droit, le premier juge a considéré que le litige entre la défenderesse et l'appelée en cause entrait dans la compétence du

Tribunal des baux et que les conditions de l'appel en cause étaient réunies.

B. O._____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens que la requête d'appel en cause est rejetée et, plus subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'aucuns frais et dépens de première instance n'est mis à sa charge.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

En droit :

1. L'art. 84 al. 3 CPC ouvre la voie directe du recours en nullité et en réforme contre un jugement incident statuant sur une requête d'appel en cause rendu par le Président du Tribunal des baux (JT 2001 III 20 c. 1a; Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 15 ad art. 13 LTB, p. 145).

2. La recourante conclut principalement à l'annulation. Conformément à l'art. 470 al. 1 CPC, il convient d'examiner ce recours en premier lieu.

a) Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité dûment développés et ne saurait retenir d'office des irrégularités non invoquées. Dans ce cadre, elle qualifie librement les griefs (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

b) La recourante soutient que le jugement attaqué est nul dès lors qu'il n'a pas été précédé d'une procédure de conciliation devant la commission de conciliation compétente.

aa) La jurisprudence a déduit de l'art. 274a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) l'obligation de principe de saisir préalablement l'autorité de conciliation dans les litiges ayant trait à la location d'habitation et de locaux commerciaux (ATF 133 III 645 c. 5.1 et références; ATF 118 II 307). Toutefois en matière de bail pour locaux commerciaux, elle a considéré, en se fondant sur la possibilité conférée par l'art. 274c CO, appliqué a contrario, de passer dans ce domaine des compromis arbitraux, que les parties pouvaient renoncer à la saisine préalable de la commission de conciliation, soit conventionnellement, soit par actes concluants, notamment quand la partie intimée procède sans réserve sur le fond (TF 4C.17/2004 du 2 juin 2004 c. 3.3.1 et référence; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 25 ad art. 5 LTB, p. 95 et références). La règle déduite de l'art. 274a CO constitue une règle de compétence impérative de droit fédéral, devant être examinée d'office par le juge et entraîner, en cas de violation, le prononcé du déclinatoire et la transmission à l'autorité compétente en application de l'art. 5 al. 3 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655) (TF arrêt 4C.17/2004 précité et référence; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 27 ad art. 5 LTB, pp. 96-97 et références).

bb) Aux termes de l'art. 86 al. 1 CPC, avant de statuer sur l'appel en cause, le juge impartit un délai à la personne dont l'appel est demandé pour, sous peine de déchéance, contester la régularité de l'appel en cause et faire valoir en même temps tous les moyens de procédure qui lui permettraient de ne pas participer à l'instance engagée ou de l'invalidier.

Cette disposition, introduite en 1995 a pour but de faire trancher simultanément la demande d'appel en cause et les exceptions de procédure de l'appelé (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 86 CPC,

pp 155-156). La déchéance du droit de soulever des moyens de procédure prévu par l'art. 86 al. 1 CPC ne vise que les moyens qui permettraient à l'appelé de ne pas participer à l'instance ou de l'invalider et ne touche pas ceux relatifs à des irrégularités postérieures à la décision d'appel en cause (Salvadé, Dénonciation d'instance et appel en cause, thèse Lausanne 1995, pp. 218-219).

Aussi l'appelé peut-il, dans le délai prévu à l'art. 86 al. 1 CPC, soulever une exception de procédure pour faire invalider l'instance, l'exception de litispendance ou le déclinatoire - toutefois uniquement dans ce dernier cas à l'égard des conclusions prises contre lui (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 86 CPC, pp. 156-157 et références).

La décision du juge sur les exceptions de l'appelé dans le cadre de la procédure d'appel en cause ne peut emporter invalidation ou report de l'instance dirigée contre l'appelé en cause, puisque cette instance n'existe pas encore. Si le moyen de l'appelé est admis, son droit de ne pas participer à l'instance est reconnu, de même que l'illicéité de sa mise en cause. L'appel doit par conséquent être refusé (Salvadé, op. cit., p. 156 et références).

cc) En l'espèce, on se trouve en présence d'un litige lié à un bail portant sur des locaux commerciaux. La recourante pouvait donc renoncer par actes concluants à la saisine préalable de l'autorité de conciliation.

Dans son mémoire incident du 30 avril 2009, la recourante a principalement argumenté sur le fait que les prétentions des demandeurs ne tombaient pas sous le coup du droit du bail, partant échappaient à la compétence du Tribunal des baux, mais n'a pas soulevé le moyen tiré de l'absence de saisine préalable de la commission de conciliation pour les prétentions que la défenderesse entendait prendre contre elle. Toutefois, l'on ne saurait considérer qu'elle a procédé au fond puisque son mémoire

ne porte que sur l'incident, de sorte qu'une renonciation tacite à la saisine préalable de l'autorité de conciliation ne saurait être retenue.

L'absence de saisine de la commission de conciliation entraîne le prononcé du déclinatoire par le Tribunal des baux. Toutefois, l'incompétence constatée n'est, à la différence des autres déclinatoires, que provisoire puisque, en cas d'échec de la conciliation devant la commission de conciliation, la partie qui persiste dans sa demande pourra ouvrir action dans un délai de trente jours devant le Tribunal des baux (art. 274f al. 1 CO; art. 21 al. 3 LPCPL; loi du 12 mai 1982 fixant la procédure dans les contestations relatives aux baux à loyer immobiliers et aux baux à ferme non agricole; RSV 221.311), la date d'ouverture d'action demeurant celle de la première saisine du tribunal (art. 5 al. 4 LTB). Au vu de ce caractère particulier du déclinatoire en faveur de la commission de conciliation, il y a lieu d'admettre que le défaut de saisine préalable de celle-ci ne constitue pas un motif de refus de l'appel en cause d'une partie devant le Tribunal des baux. Le grief n'a en conséquence pas à être soulevé, sous peine de déchéance, par l'appelé dans le délai de l'art. 86 al. 1 CPC. Par corollaire, le juge n'a pas à examiner d'office ce moyen au stade de la décision sur l'appel en cause. Ce n'est qu'en cas d'admission de celui-ci que le juge devra examiner cette question et, le cas échéant, prononcer le déclinatoire, renvoyer les conclusions de l'appelant contre l'appelé devant la commission de conciliation compétente et suspendre le procès principal.

dd) En définitive, il y a lieu de considérer que le défaut de saisine préalable de la commission de conciliation ne constitue pas un motif de nullité ni d'annulation de la décision statuant sur une requête d'appel en cause et le moyen de la recourante doit être rejeté.

c) La recourante fait grief au premier juge d'avoir établi un état de fait insuffisant et lacunaire et de n'avoir pas examiné les moyens développés dans son mémoire incident.

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), le devoir de l'autorité de motiver sa décision afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 c. 3.1; ATF 130 II 530, c. 4.3; ATF 129 I 232, c. 3.2, JT 2004 I 588; ATF 126 I 97 c. 2b). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 133 I 270 précité; ATF 126 I 97, c. 2b).

L'art. 354 CPC, applicable par renvoi de l'art. 15 LTB, dispose que le jugement énonce le juge qui l'a rendu (let. a), les noms et domicile des parties (let. b), les opérations de l'instruction (let. c), les faits retenus comme constants (let. d), les conclusions des parties (let. e), les considérants de droit sommairement exposés (let. f) et le dispositif sur le fond et les dépens (let. g).

En l'espèce, le jugement attaqué expose en pages 2 et 3, la procédure qui a eu lieu devant lui, en pages 3 à 5, les principes juridiques applicables, en pages 5 à 7, les faits que le premier juge a jugé pertinents pour statuer, et en pages 7 et 8 les motifs qui ont amené celui-ci à admettre la requête. Les exigences de l'art. 354 CPC ont ainsi été respectées. En outre, il y a lieu d'admettre que le jugement attaqué a permis à la recourante de comprendre les raisons pour lesquelles le premier juge a admis l'appel en cause et de l'attaquer en connaissance de cause. Enfin, la recourante invoque en vain l'art. 300 al. 2 CPC, cette disposition étant inapplicable en procédure sommaire, procédure régissant les procès devant le Tribunal des baux (art. 15 LTB; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 300 CPC, p. 458; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 5 ad art. 15 LTB, p. 159) Le moyen de la recourante est en conséquence

sans consistance au regard de la réglementation et de la jurisprudence susmentionnées.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

d) Le recours en nullité étant rejeté dans son intégralité, il convient d'examiner le recours en réforme.

3. En matière de recours en réforme contre un jugement incident rendu par le Président du Tribunal des baux, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours correspond à celui qu'elle a en matière de jugement présidentiel rendu en procédure sommaire ou accélérée tel que défini à l'art. 452 CPC (JT 2003 III 16 c. 2a; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 15 ad art. 13 LTB, p. 145).

La Chambre des recours revoit en conséquence 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 qui résultent 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. 1 ter CPC).

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 (JT 2003 III 3). Il développe donc 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 (ibidem).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier. Il a été complété sur la base de celui-ci. Il n'y a pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

4. La recourante soulève le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée, déjà soulevé dans le cadre de la procédure incidente, en se fondant sur la transaction du 20 janvier 2006 ratifiée par jugement du 28 février 2006.

Aux termes de l'art. 475 al. 2 CPC, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement : il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité.

En l'espèce, la transaction sur laquelle la recourante fonde son moyen a été passée entre elle et les demandeurs. La défenderesse n'est pas partie à cette transaction de sorte que les conclusions qu'elle entend prendre contre la recourante n'ont pas été déjà tranchées par une autorité judiciaire. Le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée ne saurait donc faire obstacle à l'appel en cause, la condition d'identité des parties n'étant pas réalisée.

5. La recourante fait valoir que le contrat d'entreprise qui l'a liée aux demandeurs fait une élection de for au lieu de son siège, soit à Martigny.

Comme on l'a vu au considérant 3b/bb ci-dessus, l'art. 86 al. 1 CPC impose à l'appelé, sous peine de déchéance, de faire valoir ses moyens à l'encontre de l'appel en cause dans le délai prévu par cette disposition.

En l'espèce, l'existence d'un for élu hors du canton de Vaud est de nature à faire obstacle à l'appel en cause. Ce moyen devait donc être invoqué dans le délai prévu par l'art. 86 al. 1 CPC. Toutefois, la recourante ne l'a pas soulevé dans son mémoire incident du 30 avril 2009. Elle est donc forclosée à l'invoquer devant la cour de céans. Au demeurant, ce for

élu a été convenu par la recourante et les demandeurs; il ne lie pas la défenderesse et ne saurait lui être opposé dans le cadre de son appel en cause.

Ce moyen doit donc être rejeté dans la mesure où il est recevable.

6. La recourante fait valoir que le contrat de bail de la défenderesse n'est pas contesté, que les prétentions litigieuses ne sont pas fondées sur un rapport de bail et qu'elle est liée avec les demandeurs par un contrat d'entreprise, la composante de bail n'étant pas prépondérante.

Selon la jurisprudence, l'appel en cause devant le Tribunal des baux ne saurait être admis lorsque l'action contre l'appelé ne rentre pas dans la compétence de ce tribunal (JT 2001 III 20 c. 3, JT 1984 III 98 c. 2; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 13 ad art. 15 LTB, p. 162).

L'art. 1 al. 1 et 2 LTB stipule que ce tribunal connaît, à l'exclusion des autres tribunaux, de tout litige entre bailleurs et locataires ou leurs ayants droit relatifs aux baux à loyer portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse.

Selon la jurisprudence, l'art. 1 LTB doit être interprété de manière à s'harmoniser avec les règles fédérales de procédure consacrées aux art. 274 ss CO (JT 2005 III 84 c. 2b; JT 1999 III 2; ATF 120 II 112, JT 1995 I 202, c. 3b/aa, p. 206; SJ 1998, p. 381 ss, spéc. p. 383). Le Tribunal fédéral a précisé que la notion de "litiges relatifs aux baux à loyer" de l'article 274b aCO - ou d'actions fondées sur un bail à loyer au sens de l'article 23 LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile; RS 272) qui a abrogé l'article 274b aCO sans en modifier la signification (Balz Gross, Gerichtstandsgesetz, Müller/Wirth Hrsg, 2001, n. 30 ad art. 23 LFors, p. 564; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., note ad art. 23 LFors, p. 977; Byrde/Giroud Walther/Hack, op. cit., n. 12 ad art. 1 LTB, p.

65; Message, Feuille Fédérale [FF] 1999, pp. 2623-2624; TF 5C.181/2003 du 4 novembre 2003 c. 2) – comprend non seulement les prétentions contractuelles issues du droit du bail, mais également les prétentions quasi contractuelles. Ce qui importe, en effet, ce n'est pas la cause du litige, mais l'état de fait sur lequel il repose, qui doit pouvoir tomber sous le coup du droit du bail selon les titres VIII et VIII bis du CO (ATF 120 II 112, JT 1995 I 202, c. 3c, p. 207; JT 2005 III 84 précité; JT 1999 III 2). Sont notamment des litiges relatifs aux baux à loyer au sens précité, les demandes de dommages-intérêts (art. 97 ss CO) fondées sur un rapport de bail ou les prétentions fondées simultanément sur un rapport de bail et sur les dispositions générales du CO (responsabilité pour actes illicites ou responsabilité du propriétaire de bâtiment par exemple) (JT 2005 III 84 précité).

En l'espèce, la recourante et la défenderesse ont signé la convention A du 1^{er} décembre 2002 disposant que cette dernière devenait responsable envers la recourante de toutes les obligations découlant du contrat de bail du 26 juillet 2000 ayant lié la défenderesse aux demandeurs et la recourante a adressé par la suite à la défenderesse des demandes de paiement de différence de loyer fondées sur la convention du 1^{er} décembre 2002, élément attestant de la cession de créance objet de la convention B mentionnée par l'art. 1 de la convention A. Il y a lieu de déduire de ces éléments qu'on se trouve en présence d'un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail au sens de la jurisprudence susmentionnée. Les prétentions que la défenderesse entend opposer à la recourante ont trait à des dommages-intérêts liés à l'exécution défectueuse du contrat de bail du 26 juillet 2000, qui entrent dans la compétence du Tribunal des baux. La nature des relations contractuelles entre la recourante et les demandeurs est sans pertinence dans l'examen de l'appel en cause dès lors que c'est sur la base des rapports entre la recourante et la défenderesse que devra se juger l'obligation éventuelle de la première de relever la seconde des prestations qui pourraient être mises à la charge de celle-ci. Le Tribunal des baux n'aura ainsi pas à statuer sur les rapports contractuels entre la recourante et les demandeurs, faute de conclusions de ceux-ci sur ce point.

Au vu de ces éléments, il y a lieu de considérer que l'action de la défenderesse contre la recourante, objet de l'appel en cause litigieux, entre dans la compétence du Tribunal des baux et le recours doit être rejeté sur ce point.

7. Le premier juge a admis l'appel en cause pour le motif que les prétentions de la défenderesse contre la recourante découlaient du même complexe de fait que celles des demandeurs contre la défenderesse, étant ainsi connexes à ces dernières et que, vu les termes de la convention A du 1^{er} décembre 2002, la défenderesse pourrait être engagée par les obligations découlant du bail du 26 juillet 2000. Ces considérations, complètes et convaincantes, peuvent être confirmées par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC). En effet, la défenderesse a, du fait de la convention A du 1^{er} décembre 2002, démontré qu'elle avait un intérêt légitime à opposer avec force de chose jugée à la recourante, le dispositif du jugement à intervenir (condition d'application de l'art. 83 al. 1 let. b. CPC, cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3b ad art. 83 CPC, p. 151) et rendu vraisemblable la connexité des prétentions en cause. La recourante se réfère en vain au jugement rendu le 17 septembre 2009 par le Juge instructeur de la Cour civile, ce juge ayant rejeté un appel en cause déposé par des demandeurs pour le motif que l'appel en cause ne pouvait servir à remédier au défaut de légitimation passive du défendeur et corriger la désignation inexacte de la partie défenderesse dans la demande.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

8. La recourante fait grief au premier juge d'avoir mis des dépens à sa charge, en violation du principe de gratuité imposé par le droit fédéral et en contradiction avec une précédente décision rendue sans dépens en application de l'art. 14 LTB.

La recourante néglige toutefois que l'art. 274d al. 2 CO ne prévoit la gratuité de la procédure que pour la procédure devant l'autorité de conciliation, que le droit fédéral donne la liberté aux cantons de prévoir la gratuité devant l'autorité judiciaire (Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2008, p. 161) et que l'art. 14a LTB, disposition mentionnée en page 8 du jugement, prévoit une dérogation au principe de gratuité de la procédure posé à l'art. 14 LTB, lorsque, comme en l'espèce, le litige concerne un bail commercial.

La recourante ne démontre pas en quoi les circonstances ou sa situation au sens de l'art. 14a LTB s'opposeraient à l'application des art. 90 à 100 CPC, ni ne conteste la quotité des dépens mis à sa charge. La défenderesse ayant obtenu gain de cause sur la question de l'appel en cause, elle a droit à de pleins dépens de première instance à la charge de la recourante, seule partie à avoir conclu en première instance au rejet de la requête (art. 92 al. 1 CPC).

Le recours doit être rejeté sur ce point.

9. En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'500 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

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 O. _____ SA
sont arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 8 octobre 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 Jean Anex (pour O. _____ SA),
- Me Laure Chappaz (pour W. _____ et H. _____),
- Me Philippe Ciocca (pour V. _____ AG).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 120'071 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 des baux.

Le greffier :