Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.166/2004 /ech

Arrêt du 16 septembre 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Favre et Pagan, Juge suppléant.
Greffier: M. Ramelet.

Parties
X._____ AG,
défenderesse et recourante, représentée par Me Jean-Yves Schmidhauser,

contre

Masse en faillite de Y._____ SA,
demanderesse et intimée, représentée par Me Jean-Luc Chenaux.

Objet
contrat de bail; reprise cumulative de dette,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 15 octobre 2003.

Faits:
A.
A.a Y._____ SA (ci-après: Y._____), A._____ SA et B._____ SA, réunies en société simple, ont acquis, le 7 juillet 1988, la parcelle Z._____, sise sur le territoire de la Commune du Mont-sur-Lausanne, qui abrite un bâtiment administratif et commercial.

A._____ SA et B._____ SA ont été déclarées en faillite respectivement les 11 avril 1996 et 27 novembre 1997. Y._____ a acquis de gré à gré les parts sociales que détenaient les faillies dans la société simple, de sorte qu'elle est devenue, le 18 décembre 1998, seule propriétaire de la parcelle Z._____.
A.b C._____ SA (ci-après: C._____) a été constituée à Lausanne le 22 janvier 1990; son capital-actions a été souscrit à raison de 51 % par D._____ AG (ci-après: D._____), à Zurich, de 48 % par W._____ et de 1% par un tiers.

Le 31 décembre 1995, W._____ a vendu à D._____ les actions de C._____ qu'il possédait; D._____ en a délivré attestation à W._____ par courrier du 15 avril 1996.

Il a été retenu que depuis la fin mai 1995, C._____ n'avait plus d'activité propre.

D._____ a été dissoute le 26 juin 1998 à la suite de sa fusion avec E._____ AG, société qui est par la suite devenue X._____ AG (ci-après: X._____ ou la défenderesse).
A.c Selon contrat de bail pour locaux commerciaux du 4 octobre 1994, les sociétés propriétaires de la parcelle Z._____ ont loué à C._____, du 1er décembre 1994 au 1er décembre 1999, des bureaux d'une surface totale de 150 m2 sis au rez-de-chaussée du bâtiment qui y est érigé, ainsi qu'une place de parc extérieure. Le loyer était fixé mensuellement à 2'160 fr., plus 100 fr. d'acompte de charges et 60 fr. pour la place de stationnement; le bail était renouvelable de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné au moins une année à l'avance.

Le 30 novembre 1995, les mêmes parties ont conclu un second contrat de bail portant sur un dépôt de 31 m2, stipulant un loyer de 270 fr. par mois du 1er décembre 1995 au 1er décembre 1996, avec clause de reconduction tacite d'année en année sauf avis de résiliation donné six mois à l'avance.

Par bail du 26 novembre 1997, Y._____ a loué du 1er décembre 1997 au 1er décembre 1998 à C._____ la place de parc extérieure no 22a pour un loyer mensuel de 60 fr. Ce contrat était soumis à une clause de reconduction tacite d'une même durée, sauf avis de résiliation donné trois mois à l'avance.
A.d Au cours de la période allant du 20 janvier au 28 juin 1995, C._____ a effectué, au profit de la représentante des bailleresses, trois versements trimestriels de loyer pour 6'480 fr. chacun.

Par virements du 26 octobre 1995, D._____ a payé à la même représentante 520 fr. 95 et 6'480 fr. pour l'ensemble des choses louées.

Du 16 janvier au 3 juin 1996, D._____ a donné cinq ordres de paiement à l'adresse de la représentante des bailleresses, le premier se montant à 6'480 fr., le deuxième à 1'080 fr. et les trois derniers à 2'430 fr. chacun.

Y._____ et B._____ SA ont reçu de D._____, avec la communication "Immeuble Science Parc bureaux + dépôt No 5", le montant de 2'430 fr. les 5 juillet, 5 août, 3 septembre, 4 octobre, 1er novembre et 3 décembre 1996, puis encore douze fois le même montant durant la période allant du 3 janvier au 5 décembre 1997.

Le 27 janvier 1997, les deux membres précités de la société simple ont également été crédités de la somme de 1'065 fr. 15 à titre de supplément de chauffage quant à l'exercice 1995-1996.

Il a été constaté que les paiements mentionnés ci-dessus n'étaient pas liés à des "contre-affaires" et que D._____ a donc payé régulièrement le loyer de C._____, le compte bancaire des sociétés bailleresses étant toujours crédité du même virement, libellé au nom de "D._____ AG". Le représentant de la régie de l'immeuble n'a pas prêté attention à l'identité du donneur d'ordre des virements, d'autant qu'il avait le sentiment que D._____ et C._____ constituaient une même entité.
A.e Par courrier du 15 décembre 1997, D._____, sous la signature de deux membres de son conseil d'administration, a résilié pour le 31 mars 1998 le contrat de bail conclu par C._____ relativement au bureau, au dépôt et à la place de parc extérieure; les auteurs de cette lettre faisaient notamment remarquer que les contrats de bail conclus n'étaient pas réguliers à la forme pour le motif qu'ils avaient été signés par W._____ seul

Le 27 janvier 1998, le conseil des sociétés propriétaires a contesté le bien-fondé d'une telle approche et fait valoir que la lettre du 15 décembre 1997 pouvait tout au plus être considérée comme valant résiliation anticipée des baux dans la mesure où D._____ était à même de représenter C._____ et d'agir au nom de celle-ci. Ainsi, la résiliation des baux pouvait intervenir le 31 mars 1998 pour autant que C._____ présente aux propriétaires un nouveau locataire solvable et disposé à reprendre les contrats aux mêmes conditions.

Le 6 mars 1998, il a été adressé un rappel à D._____ pour les loyers des mois de janvier et février 1998, ainsi qu'un décompte concernant un supplément de charges de chauffage pour l'année 1997, par 1'069 fr. 50.

Le 31 mars 1998, W._____ a fait parvenir à la représentante des bailleresses une partie des clés des locaux, indiquant que les autres clés avaient été laissées sur place.

Par courriers du 2 avril 1998 adressés tant à C._____ qu'à D._____, le conseil de Y._____ a protesté contre cette façon de procéder et a fait savoir que les loyers dus, y compris le supplément de charges, atteignaient 16'009 fr. 50, de sorte que, vu l'importance de ce solde, une procédure de poursuite allait être entreprise le jour même.

Le 17 avril 1998, D._____ a payé la somme de 8'539 fr. 50, de sorte que le solde subsistant au 30 juin

1998 a été arrêté à 7'770 fr., dont le paiement au 20 mai 1998 a été requis concurremment de cette société et de C._____ par le conseil de Y._____.
A.f Par l'intermédiaire de son gérant, Y._____ a fait paraître des annonces par voie de presse en avril et mai 1998, puis très régulièrement de septembre 1998 à fin août 1999, en vue de louer à nouveau les locaux remis à bail à C._____, lesquels ont finalement trouvé preneur dès le 1er septembre 1999.
B.
B.a La Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne a été saisie du litige le 1er avril 1999 par requête de Y._____. La conciliation a échoué.
Le 21 juillet 1999, Y._____ a déposé devant le Tribunal des baux du canton de Vaud une demande en paiement de loyers dirigée contre C._____, D._____ et W._____, portant sur une somme totale de 45'840 fr. en capital, plus divers frais.

Après prononciation d'un jugement par défaut de D._____, devenue entre-temps X._____, et l'admission de la demande de relief de celle-ci, Y._____ a conclu à ce que X._____ et W._____ lui versent 39'755 fr. 10 en capital plus les intérêts.

Les défendeurs ont conclu à libération, X._____ faisant notamment valoir qu'elle n'avait pas la légitimation passive, à l'instar de W._____.

Au cours de l'audience d'instruction tenue le 28 janvier 2002, Y._____ a déclaré passer expédient sur les conclusions libératoires prises par W._____.
B.b Par jugement du 25 février 2002, le Tribunal des baux a pris acte du passé expédient intervenu entre Y._____ et W._____ et a prononcé que X._____ devait verser à Y._____ la somme de 39'755 fr. 10 plus intérêts à 5%, dès le 15 novembre 1998 sur 36'720 fr., dès le 1er juillet 1998 sur 2'160 fr. et dès le 1er avril 1999 sur 875 fr. 10.

Après avoir retenu que les baux litigieux avaient été valablement conclus par la seule signature de W._____, les premiers juges ont considéré qu'il y avait eu reprise de dette interne entre C._____ et D._____. Il existait un faisceau d'indices concordants démontrant que D._____ entendait agir comme débitrice des loyers et non comme représentante de C._____: il suffisait de se référer aux vingt-quatre paiements de loyers opérés par D._____, au supplément de chauffage versé par celle-ci le 27 janvier 1997, ainsi qu'à la lettre de résiliation des baux signée par cette même société. Cette reprise de dette interne n'était pas intervenue à titre gratuit, mais était fondée sur le fait que D._____ avait procédé au rachat des actions de C._____.

A supposer qu'il faille admettre que D._____, en payant les loyers, n'ait pas offert à la demanderesse de reprendre la dette de la locataire mais seulement de payer en son nom, il faudrait alors considérer que c'est D._____ qui a accepté l'offre de Y._____ de reprendre ladite dette lorsque celle-là a effectué, sans réserve aucune, le paiement du 17 avril 1998.

Confrontée à une résiliation anticipée des baux, la demanderesse avait fait preuve de la diligence que l'on pouvait attendre d'elle, de sorte qu'elle était en droit de prétendre à une indemnité représentant le montant des loyers dus jusqu'à l'échéance contractuelle.

Les bureaux, avec la place de parc qui leur était rattachée, étant demeurés libres du 1er avril 1998 au 31 août 1999, soit pendant dix-sept mois, Y._____ avait droit à une indemnité de 36'720 fr. (2'160 fr. x 17), avec intérêts à 5 % dès l'échéance moyenne du 15 novembre 1998.

L'échéance du contrat de bail relatif au dépôt étant la date du 1er décembre 1998, l'indemnité allouée à ce titre se montait 2'160 fr. (270 fr. x 8), plus intérêts dès le 1er juillet 1998 (terme moyen).

Il incombait encore à la défenderesse de payer le solde relatif aux charges 1997-1998, soit 875 fr. 10 avec intérêts dès le 1er avril 1999.
B.c Saisie d'un recours de la défenderesse, la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois l'a rejeté par

arrêt du 15 octobre 2003.

Pour tout état de fait, la Chambre des recours s'est bornée à se référer aux constatations des premiers juges, qu'elle a fait siennes. Puis, la cour cantonale a considéré que D._____ n'avait pas consenti à C._____ une promesse de libération à titre gratuit, en ce sens qu'elle n'avait commencé à payer les loyers réclamés par Y._____ qu'après avoir repris l'entier du capital-actions de C._____ et avoir décidé que celle-ci serait mise en veilleuse. Ensuite, l'autorité cantonale a relevé que les paiements de loyers opérés par D._____ ne faisaient pas tous mention de C._____, si bien que la bailleresse était fondée à penser que D._____ assumait les obligations nées des baux. L'autorité cantonale en a conclu que X._____ contestait à tort ne pas être débitrice de l'indemnité correspondant aux loyers dus jusqu'à l'échéance des baux.
C.
X._____ exerce un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt précité. Elle requiert le rejet de toutes les conclusions prises à son encontre.

La demanderesse est tombée en faillite à une date indéterminée. La masse en faillite de celle-ci propose le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ).
Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ou la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).
Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
Le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties (qui ne peuvent en prendre de nouvelles: art. 55 al. 1 let. b OJ), mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc in fine). Le Tribunal fédéral peut donc rejeter un recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 130 III 136 consid. 1.4 in fine).
2.
L'autorité cantonale pouvait se référer en bloc aux constatations de fait du Tribunal des baux.

Une telle manière de procéder - qui semble une nouvelle pratique de la Chambre des recours -, quand bien même elle ne facilite pas la tâche du Tribunal fédéral, est admissible si le jugement de première instance satisfait aux exigences de l'art. 51 al. 1 let. c OJ (cf. ATF 119 II 478 consid. 1d, qui se réfère à Poudret, COJ II, n. 1 ad art. 51 OJ, p. 361).

Tel est le cas en l'espèce, l'état de fait dressé par les premiers juges étant complet.

3.
En substance, la recourante fait grief à la Chambre des recours:

- d'avoir admis l'existence d'une reprise de dette interne entre C._____ et D._____;

- d'avoir enfreint l'art. 243 CO pour avoir perdu de vue qu'une reprise de dette concédée à titre gratuit est soumise à la forme écrite;

- d'avoir retenu qu'il y avait eu reprise de dette externe selon l'art. 176 CO passée par actes concluants, les faits constatés ne permettant pas d'aboutir à une telle solution;

- d'avoir dénié toute application de l'art. 68 CO pour avoir refusé de considérer que les paiements effectués par D._____ puissent avoir été effectués par intervention, sans qu'ils impliquent une reprise globale de toutes les dettes, actuelles ou futures, incombant à C._____;

- d'avoir considéré comme une offre un document qui n'en avait pas les caractéristiques, en violation des art. 3 et 5 CO;
- d'avoir méconnu l'art. 8 CC en retenant l'existence d'une reprise de dette sans exiger de la partie qui l'invoquait la preuve de son existence.
4.
4.1 Il n'est pas contesté que les relations juridiques à l'origine du présent litige se rapportent à un contrat de bail ayant pour objet des locaux commerciaux.
4.2 A titre liminaire, on peut remarquer que Y._____ étant devenue l'unique propriétaire de la parcelle Z._____ à la suite des faillites de A._____ SA et B._____ SA, sociétés dont elle a acquis les parts de copropriété, les baux conclus les 4 octobre 1994 et 30 novembre 1995 ont été, en vertu de l'art. 261 al. 1 CO, transférés à l'intimée, qui en est devenue le seul bailleur (David Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 261 CO).

Ainsi, Y._____ disposait bien de la légitimation active - question qui doit être examinée d'office (ATF 126 III 59 consid. 1a p. 63) - pour actionner D._____ relativement à ces deux baux.
Il n'y a aucun problème de qualité pour agir en ce qui concerne le bail du 26 novembre 1997, dès lors qu'il a été conclu à l'origine par la seule société Y._____.
4.3 D._____ a été dissoute le 26 juin 1998 pour être absorbée, dans le cadre d'une fusion, par la société E._____ AG, devenue X._____ AG après changement de raison sociale.

Il n'en est résulté aucune liquidation de D._____, qui a ainsi été reprise par la recourante (Peter Forstmoser/Arthur Meier-Hayoz/PeterNobel, Schweizerisches Aktienrecht, 1996, § 57 n. 9, p. 874). Par conséquent, tous les actifs et passifs, droits et obligations ayant trait à D._____ ont été transférés à la défenderesse sur la base d'une succession universelle, au point que celle-ci s'est trouvée dans la même situation qu'un héritier à qui est dévolu une succession (Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel, op. cit., § 57 n. 10, p. 874).
Ainsi, la recourante est bien revêtue de la légitimation passive quant au solde de loyers réclamé à D._____.
5.
5.1 D'après l'état de fait déterminant, il appert qu'à partir du 26 octobre 1995, D._____ s'est acquittée, sans restrictions ni réserves, des loyers dus par C._____.

Cette manière de procéder n'a donné lieu à aucune contestation de la part de Y._____. Le représentant du bailleur en charge de la gestion de l'immeuble considérait du reste que C._____ et D._____ formaient une même entité.

A cela s'ajoute que, le 15 décembre 1997, c'est D._____ qui a manifesté son intention de résilier les baux concernant C._____ pour le 31 mars 1998, ce qui a suscité une réaction des sociétés propriétaires, lesquelles ont relevé que le locataire des locaux était toujours C._____.

Néanmoins, un rappel a été adressé le 6 mars 1998 à D._____ pour le paiement des loyers de janvier et février 1998 et d'un supplément de frais de chauffage relatif à l'année 1997. D._____ ne s'est aucunement élevée contre cette interpellation.

Enfin, à la suite de la réclamation qui a été adressée le 2 avril 1998 par Y._____ tant à D._____ qu'à C._____ en raison de la façon dont les locaux avaient été restitués, D._____ a payé le 17 avril 1998, sans formuler la moindre réserve quant au rôle qu'elle jouait, un acompte de 8'539 fr. 50.
5.2
5.2.1 Il ressort de ce rappel des faits que D._____ s'est acquittée pendant une longue période (i.e. plus de deux ans) des loyers dus par C._____.

Dans un tel contexte, qui n'est pas banal en droit du bail, il convient manifestement de se demander s'il n'y a pas eu en l'occurrence, quant aux loyers dus par C._____, reprise cumulative des dettes de celle-ci par D._____, en lieu et place de la reprise privative de dette retenue par les juges vaudois et critiquée par la recourante.
En effet, il apparaît que D._____ a fait bien plus que simplement s'entremettre pour payer la dette de C._____. Son rôle a sans conteste dépassé le cadre d'une intervention au sens de l'art. 68 CO, qui vise les cas où une personne ne fait que payer, sans la reprendre, la dette d'un tiers sur la base d'un contrat ou d'un quasi-contrat intervenant entre le tiers et le débiteur, le plus souvent sous forme d'un mandat ou d'une gestion d'affaires, voire d'une donation (Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 612 et 613).

De toute manière, l'art. 68 CO n'est pas applicable in casu, dans la mesure où cette disposition concerne uniquement l'intérêt que peut avoir le créancier à l'exécution personnelle de la dette par le débiteur, et non point l'exécution de l'obligation par un tiers (Fabienne Hohl, Commentaire romand, n. 3 ad art. 68 CO).
5.2.2 Non réglementée par la loi, la reprise cumulative de dette, acte non formel, est fondée sur la liberté contractuelle; un tiers, que l'on appelle également le reprenant, se constitue débiteur aux côtés de l'obligé, de sorte que le créancier est désormais en présence de deux débiteurs solidaires (ATF 129 III 702 consid. 2.1 p. 704; Engel, op. cit., p. 902).

Une telle figure juridique peut découler d'une convention conclue par le débiteur et le reprenant en faveur du créancier ou d'une convention entre ce dernier et le reprenant.

Pour qu'une reprise cumulative de dette soit admise en vertu d'un accord entre le débiteur et le reprenant, il n'est pas nécessaire que le créancier donne son accord dans la mesure où il ne lui est imposé ni obligation ni charge; il s'agit d'une stipulation pour autrui et le créancier demeure libre de refuser l'attribution qui lui est faite.

De même, dans l'hypothèse d'une convention entre le créancier et le reprenant, le consentement du débiteur n'est pas requis pour le motif que sa situation n'est pas aggravée du fait de l'adhésion du reprenant, l'accord du débiteur ne devenant nécessaire que si le reprenant entrait dans le contrat principal conclu entre le créancier et le débiteur, de sorte que cet acte devrait être modifié (Engel, op. cit., p. 902 et 903).
En revanche, dans le cas d'une reprise privative de dette, qui suppose un accord entre les trois parties concernées, le débiteur est libéré de son obligation par l'intervention du reprenant qui devient débiteur en son lieu et place; elle suppose, outre un accord entre le débiteur et le reprenant (reprise de dette interne), un contrat conclu par celui-ci et le créancier (reprise de dette externe), dont le consentement est nécessaire par le fait que le débiteur primitif sera libéré (Engel, op. cit., p. 896 et 897); ce dernier contrat est en principe non formel (Thomas Probst, Commentaire romand, n. 4 ad art. 176 CO).

En cas de doute entre ces deux figures de reprise de dette, il faut recourir aux règles d'interprétation des contrats, aucune présomption n'existant en faveur de l'une ou de l'autre (Engel, op. cit., p. 903). A cette fin, il y a lieu de se référer au principe de la confiance (Peter Gauch/Walter R. Schluep/Jörg Schmid/Heinz Rey,, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8e éd., n. 3845 p. 309), question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 425; 129 III 702 consid. 2.4 p. 707).

Pour résoudre cette question, il faut se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent des faits (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 425; 129 III 118 consid. 2.5 p. 123). Le juge doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 702 consid. 2.4 p. 707).
5.3 D'après les éléments de fait rappelés ci-dessus, il faut admettre que, de bonne foi, le comportement concluant de D._____ impliquait une reprise cumulative de dette, en ce sens que celle-ci s'est portée débitrice, aux côtés de C._____, des loyers dus à l'intimée.

En effet, D._____ a non seulement, durant une longue période, assuré le paiement des loyers incombant à C._____, mais elle a encore manifesté son intention d'être partie prenante au sort des baux intéressant cette autre société en dénonçant ceux-ci le 15 décembre 1997.

Cette circonstance atteste l'intérêt propre et marqué que D._____ avait à l'exécution de l'obligation de paiement incombant à C._____, société dont elle avait pris le contrôle dès le 31 décembre 1995 et maintenait le cadre d'actions, bien que l'activité propre de C._____ ait été réduite au strict minimum. Or, l'intérêt économique du reprenant constitue bien l'élément caractéristique de la reprise cumulative de dette (cf. arrêt 4C.191/1999 du 22 septembre 1999 consid. 1a, in SJ 2000 I p. 307; cf. Probst, op. cit., n. 11 ad Intro. art. 175-183 CO).

On ne voit pas comment l'intimée aurait pu objectivement attribuer une autre signification à l'attitude de D._____, dès l'instant où celle-ci, jusqu'en avril 1998, s'est pliée sans réserve aux requêtes de la bailleresse.

Il n'est pas inutile de rappeler à la recourante que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2).

Autrement dit, D._____ doit se laisser opposer l'attitude concluante qu'elle a adoptée, laquelle signifiait sans doute possible qu'elle était également débitrice des loyers dus primitivement par C._____ seulement.

Va enfin à l'encontre de la thèse de la reprise privative de dette la circonstance que la demanderesse s'est adressée le 2 avril 1998 tant à C._____ qu'à D._____ pour obtenir le versement d'un solde de loyers de 16'009 fr.50.
Comme la théorie de la confiance permet de retenir que l'intimée a pu considérer de bonne foi que D._____ s'était portée débitrice des loyers litigieux en vertu d'une reprise cumulative de dette, peu importe que C._____ ait donné ou non son accord à cette intercession (cf. consid. 5.2.2 ci-dessus).

Devenue coobligée de C._____ du point de vue des loyers dus à la demanderesse, D._____ était également tenue de verser l'indemnité pour résiliation anticipée des baux pouvant être réclamée à C._____. En effet, la reprise cumulative de dette n'implique aucun changement de débiteur, mais un renforcement de la situation du créancier qui a désormais en face de lui deux débiteurs solidaires (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, op. cit., n. 3846 p. 309). Et la prétention du bailleur en cas de résiliation anticipée du contrat demeure une créance de loyer (Lachat, op. cit., n. 11 ss ad art. 264 CO).
6.
Le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC est dénué de fondement. Sur la base d'une appréciation des preuves, la cour cantonale a été convaincue que D._____ avait repris la dette de C._____, certes sur la base d'une reprise privative de dette, ce qui ne change rien quant au résultat consacré par le présent arrêt. L'art. 8 CC ne dictant pas comment le juge peut forger sa conviction (ATF 127 III 519 consid. 2a et les arrêts cités), l'appréciation des faits à laquelle a procédé l'autorité cantonale ne peut être considérée à la lumière de l'art. 8 CC qui ne trouve donc plus application.
7.
En conclusion, le recours doit être rejeté, l'arrêt attaqué étant confirmé par substitution de motifs. Compte tenu de l'issue de la cause, la recourante supportera l'émolument de justice et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois.
Lausanne, le 16 septembre 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: