

BGer 4A_110/2025 vom 23. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_110_2025

FR: TF 4A_110/2025 du 23 février 2026

IT: TF 4A_110/2025 del 23 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Les conditions générales de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au respect du délai (art. 100 al. 1 LTF) et de la valeur litigieuse minimale, dans cette affaire pécuniaire de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

E. 2

Il est constant que les intimés ont hérité de la qualité de bailleur de feu G._____. Est litigieux le point de savoir avec qui le bail à loyer a été conclu: avec le demandeur/recourant personnellement, ou avec la société E._____ Holding SA. Est notamment concernée la qualité de débiteur des loyers impayés.

E. 3.1

Le recourant critique l'état de fait. Il voudrait notamment le faire compléter.

E. 3.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" au sens de l' art. 9 Cst. (cf. ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2 spéc. p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). L'arbitraire ne résulte pas du simple fait qu'une autre solution eût été envisageable, voire préférable (ATF 138 I 49 consid. 7.1; 136 III 552 consid. 4.2). Et encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient du chef de l' art. 9 Cst. que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 spéc. p. 266; 137 III 226 consid. 4.2 spéc. p. 234; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait est soumise au principe strict de l'allégation énoncé à l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références) : la partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1

in fine p. 18).

Pour obtenir un complètement de l'état de fait, la partie recourante doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure, les faits juridiquement pertinents et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 in fine p. 18).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire: un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte, et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêt 4A_207/2025 du 20 novembre 2025 consid. 2.2).

E. 3.3

D'après le recourant, feu le bailleur n'aurait jamais adressé ses rappels au nom personnel du locataire/recourant à (...) à U._____. La Présidente du Tribunal des baux aurait jugé que cette question relevait du pouvoir d'appréciation du juge, et qu'il n'y avait pas lieu d'administrer l'offre de preuve y relative.

L'argument tombe déjà à faux, car le recourant omet d'indiquer quelle preuve démontrerait l'allégué litigieux (voir par ex. arrêt 4A_475/2024 du 2 mai 2025 consid. 2.2). Au demeurant, le Tribunal cantonal retient que toutes les mises en demeure ont été adressées au recourant personnellement, expliquant pourquoi avait été employée l'adresse de la holding - indiquée sur le contrat. Or, le recourant omet de contrer à satisfaction de tels éléments.

E. 3.4

Comme directeur support de la holding, F._____ s'occupait d'héberger les employés étrangers jusqu'à ce qu'ils trouvent un logement. L'état de fait devrait être complété en ce sens, sauf à violer le droit d'être entendu du recourant, et par conséquent, constater arbitrairement les faits.

Le recourant ne prétend pas que les faits prétendument lacunaires auraient fait l'objet d'allégations en bonne et due forme. Cela suffit à priver son grief de toute consistance, même s'il dit invoquer des éléments " aussi fondamentaux que déterminants ". En tout état de cause, même si feu le bailleur savait que l'appartement litigieux servait à des collaborateurs de la holding, cela ne l'aurait pas empêché de contracter avec le recourant personnellement, s'agissant d'une entité venant d'être créée, et dont la production d'un chiffre d'affaires n'était pas avérée (cf. arrêt attaqué, p. 20).

En bref, le recourant se borne à émettre des critiques de type appellatoire. Aucun arbitraire, respectivement aucune lacune ne peut être décelée dans l'état de fait entrepris. Le Tribunal fédéral est donc lié par les constatations faites (cf. art. 105 al. 1 LTF).

E. 4.1

Le recourant dénonce une mauvaise interprétation du contrat: la holding, et non lui personnellement, serait partie au bail.

E. 4.2

En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; cf. par ex. ATF 131 III 606 consid. 4.1 spéc. p. 611). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l' art. 105 LTF (par ex. arrêt 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.2.1). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective.

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie, ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; par ex. ATF 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement (art. 106 al. 1 LTF ; arrêt précité 4A_104/2013 consid. 2.2.1). Relève aussi du droit le principe selon lequel l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1

in fine p. 611) (pour une synthèse: ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt 4A_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.4).

La détermination de la volonté objective des parties dépend des manifestations de volonté et des circonstances factuelles. Sont uniquement déterminants les éléments ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3

in fine p. 99; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; arrêt 4A_667/2024 du 25 septembre 2025 consid. 6.3.3

in fine).

E. 4.3

Le recourant se perd surtout dans un long exposé théorique et dans des principes généraux. La cour de céans connaît pourtant l'importance de la jurisprudence et de la doctrine concernant l' art. 18 al. 1 CO . Le recourant ne démontre pas à satisfaction qu'il conviendrait de les appliquer au cas d'espèce, sous peine d'enfreindre le droit fédéral. Au demeurant, il ne parviendrait pas à établir une transgression de cette règle fédérale.

E. 4.4

La conclusion de l'autorité précédente - impossibilité d'espèce de déterminer la volonté réelle et commune des parties - n'est pas remise en question rigoureusement, et n'a rien d'arbitraire, ou de - manifestement - contraire au droit fédéral. Ne saurait modifier une telle conclusion l'hypothèse que l'ancien directeur F._____ soit "intervenu" pour la holding à la signature du bail, car il s'occupait de loger les collaborateurs étrangers: il n'en demeure pas moins que le recourant a signé le bail personnellement, au titre de "locataire (s) ".

Peu importe aussi de savoir qui réglait les loyers. L'arrêt entrepris n'évoque que trois versements effectués par la holding, et balaie à bon escient l'argument que le recourant voudrait en retirer. Au demeurant, l'intéressé ne prouve pas que plus aurait été fait.

Il est question de mises en demeure au demandeur personnellement, et l'autorité de céans ne discerne pas l'arbitraire d'un tel constat. Qu'elles aient été faites à l'adresse de la holding n'y change rien, et le recourant ne démontre pas le caractère erroné d'un tel constat.

La résiliation du contrat a été effectuée après un "entretien " avec F. _____ - constat dont le recourant ne démontre pas l'arbitraire -, et non " d'entente " avec le prénommé.

Et si le recourant insiste sur le but poursuivi par les parties, l'autorité précédente a déjà dit, sans enfreindre le droit fédéral, qu'un tel fait ne serait de toute façon pas décisif: que les parties aient éventuellement eu la volonté de mettre l'appartement à disposition de la holding ne rendait pas pour autant incongru de contracter avec le recourant personnellement.

Peu importe aussi que le recourant, selon ses dires, n'ait pas assisté à l'état des lieux de sortie - au demeurant allégation "nouvelle" rejetée par l'autorité précédente.

Et l'autorité précédente a déjà expliqué à satisfaction pour quelle raison elle n'accordait pas l'importance que le recourant voudrait au courrier du 1er février 2017, nonobstant l'absence d'" ambiguïté " ou autre " réserve " de feu G. _____, s'adressant à l'office des faillites, et dans lequel il dit avoir contracté avec la holding. Renvoi peut être fait à l'argumentation déjà donnée par les juges cantonaux, l'intéressé n'avançant rien de nouveau à ce sujet.

E. 4.5

Le recourant croit détenir un argument décisif dans le fait que le bailleur signataire du contrat (feu G. _____) n'était plus là au moment du procès, pour dire quelle était alors sa volonté: le recourant voudrait ainsi faire triompher son point de vue. Tel n'est pourtant pas possible.

E. 4.6

Peu importe que l'autorité d'appel se soit désolidarisée du tribunal de première instance quant à l'interprétation subjective: cet élément, et les ambiguïtés relevées (CEO, adresse au siège de la société, etc.), ne faussent pas pour autant l'interprétation menée par l'autorité précédente selon le principe de la bonne foi.

Et l'interprétation objective, au contraire de l'interprétation subjective, ne saurait prendre en compte les circonstances postérieures à la conclusion du contrat (supra consid. 4.2).

E. 4.7

En bref, il n'y a nul arbitraire dans le constat selon lequel la volonté concordante des parties ne peut être trouvée en l'espèce (interprétation subjective). Et l'interprétation objective n'enfreint pas le droit fédéral, et encore moins de façon manifeste.

E. 4.8

Il n'y a donc pas lieu de recourir à la règle

in dubio contra stipulatorem (

Unklarheitsregel) (cf. par ex. ATF 146 III 339 consid. 5.2.3) prônée par le recourant. En d'autres termes, il ne subsiste aucun doute qui conduirait à interpréter le bail en défaveur de son rédacteur feu G. _____.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté dans son ensemble. Son auteur supportera les frais y relatifs (art. 66 al. 1 LTF) et versera une indemnité de dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.