

BGer 4A_263/2025 vom 18. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_263_2025

FR: TF 4A_263/2025 du 18 juin 2025

IT: TF 4A_263/2025 del 18 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Le 20 novembre 2015, B. _____ en qualité de bailleresse, représentée par une régie immobilière, a conclu un contrat de bail à durée déterminée concernant un local commercial de 79 m2 au rez-de-chaussée d'un immeuble lui appartenant, sis (...) et connu sous l'enseigne " (...) ". L'acte a été signé deux fois par A. _____, une première fois au nom de la société C. _____ Sàrl, dont il était l'administrateur unique et le seul ayant droit économique, détenant les 20 actions formant le capital-actions de cette entité (20'000 fr.), et une seconde fois en son nom propre.

Cet arrangement a pris fin d'un commun accord: le local loué devait devenir l'entrée de (...).

E. 2

Le 4 août 2017, la bailleresse, toujours représentée par la même régie, a conclu un contrat de durée indéterminée ayant pour objet un local commercial de 96 m2, également au rez-de-chaussée du même immeuble. La première échéance était prévue pour le 31 décembre 2027. A. _____ n'a signé cet accord qu'une seule fois, dans l'espace mentionnant le nom de sa société (C. _____ Sàrl) avec son nom propre.

E. 3

Le 29 novembre 2019, par courrier remis en mains propres, A. _____ a signifié à la régie qu'il souhaitait quitter le local " le plus rapidement possible ", mais au plus tard à la prochaine échéance contractuelle. Il invoquait de nombreuses nuisances sonores, des travaux de longue durée et des problèmes de froid.

Le même jour, la régie a confirmé ce congé pour l'échéance du 31 décembre 2027.

E. 4

La faillite de C. _____ Sàrl a été prononcée en juillet 2020.

Dans ce cadre, la bailleresse a produit une créance de 380'582 fr. 90, comprenant essentiellement les loyers jusqu'au 31 décembre 2027.

E. 5

La bailleresse a reloué la surface commerciale litigieuse à un tiers et à la société de celui-ci, par contrat du 21 décembre 2020. Le tiers a signé à deux reprises, l'une en son nom propre, l'autre pour le compte de son entité.

E. 6

Le 15 janvier 2021, la bailleresse a fait notifier un commandement de payer à A. _____. Elle y réclamait notamment des loyers jusqu'au 31 décembre 2020.

L'intéressé a formulé une opposition totale à cette poursuite.

E. 7

Le 12 mai 2021, la bailleresse a adressé une requête à l'autorité vaudoise de conciliation. Devant l'insuccès de cette démarche, elle a porté sa demande du 28 juillet 2021 devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Elle y requérait paiement par A. _____ de 26'720 fr. (soit 44'720 fr. de loyers jusqu'au 31 juillet 2021, sous déduction de 18'000 fr. déjà encaissés) plus intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2021, de 718 fr. 55 plus intérêts à 5 % dès le 1er janvier 2019, de 6 fr. 55 plus intérêts à 5 % l'an dès le 13 septembre 2020, et enfin de 1'658 fr. 60 plus intérêts à 5 % l'an dès le 5 mars 2021. Elle demandait en outre la levée de l'opposition à son commandement de payer.

E. 8

Le tribunal saisi a tenu audience et entendu divers témoins.

Il a rendu son jugement le 9 mars 2023. En substance, il a considéré que A. _____ n'était pas personnellement partie au second contrat de bail litigieux, ni n'était engagé au paiement du loyer à quelque titre que ce soit. Aussi la demande de la bailleresse devait-elle être rejetée, faute de légitimation passive de la personne actionnée.

E. 9

Le Tribunal cantonal vaudois en a jugé différemment, dans un arrêt du 3 avril 2025 rendu sur appel de la bailleresse.

Grosso modo, il a considéré que A. _____ était aussi partie au second contrat de bail, qu'il était donc colocataire, et solidairement tenu, avec sa société, de payer l'entier du loyer.

En conséquence, l'autorité cantonale supérieure a annulé le jugement du Tribunal des baux, auquel elle a renvoyé la cause, en le chargeant de rendre un " nouveau jugement dans le sens des considérants ".

E. 10

A. _____ (le recourant) a recouru au Tribunal fédéral. Il demande l'annulation de l'arrêt sur appel et la confirmation du jugement rendu par le Tribunal des baux.

E. 11

Le recourant conteste notamment avoir été partie au second contrat de bail. Le Tribunal cantonal vaudois, en jugeant le contraire, aurait réglé cette question faussement en fait et en droit, et de manière définitive. L'intéressé subirait ainsi un " préjudice irréparable ", et la voie du recours immédiat serait ouverte, conformément à l' art. 93 LTF .

E. 12

Las pour le recourant, quand bien même l'arrêt sur appel scellerait à tort sa position de colocataire solidairement responsable, il n'y aurait pas matière à critiquer cette position maintenant déjà: s'il persiste dans cette intention, il lui faut attendre une décision finale des autorités vaudoises pour la critiquer, et ce, quand bien même le sort de la question prêtant à discussion pour le justiciable est déjà figé (sur l' art. 93 LTF et plus particulièrement la notion de préjudice irréparable, voir par ex. GRÉGORY BOVEY,

in Commentaire de la LTF, 3e éd. 2022, nn. 18 ss ad art. 93 LTF ; arrêts 4A_309/2024 du 12 mai 2025 consid. 2.2; 4A_324/2024 du 2 mai 2025 consid. 1.3 ss, et les références citées).

E. 13

Vu ces considérations (particulièrement consid. 12

supra), le présent recours ne peut être que déclaré manifestement irrecevable. La procédure simplifiée prévue par l' art. 108 al. 1 LTF peut ici trouver application.

Les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de dépens à l'adverse partie, laquelle n'a pas eu à se déterminer (cf. art. 68 al. 1 LTF).

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