

BGer 4A_7/2026 vom 20. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_7_2026

FR: TF 4A_7/2026 du 20 avril 2026

IT: TF 4A_7/2026 del 20 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites sur le principe. Demeure toutefois réservé l'examen de la recevabilité, sous l'angle de leur motivation, des critiques formulées par les recourants.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 142 III 364 consid. 2.4).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente, notamment les faits allégués ou les explications juridiques données par les parties, les déclarations faites en cours de procès et les réquisitions de preuves, voire la teneur d'un témoignage, le contenu d'un acte de procédure accompli ou encore les conclusions qui ont été prises (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral 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" (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). 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 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst.; RS 101), 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 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1).

E. 3.1

Invoquant les art. 9 Cst. , 18, 32, 394 et 396 al. 3 CO, les recourants reprochent en substance à la cour cantonale d'avoir retenu que C._____ pouvait valablement les représenter et les engager contractuellement lorsqu'il avait signé la convention de sortie du 30 janvier 2020. À cet égard, ils font valoir que le prénommé a agi sur la base des règles du mandat (art. 394 ss CO) et que la convention signée par lui constituait une transaction. Ils rappellent qu'un mandataire ne peut transiger sans un pouvoir spécial (art. 396 al. 3 CO). Or, selon les recourants, le membre de phrase " signer tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie " figurant dans la procuration signée par A._____ en faveur de C._____ ne permettait pas de retenir que celui-ci disposait du pouvoir de transiger. Les recourants font grief à la juridiction cantonale d'avoir procédé à une interprétation purement littérale de ladite procuration et de n'avoir pas examiné les circonstances ayant entouré la signature de ce document. S'ils avaient pris en considération l'ensemble des circonstances, les juges précédents auraient dû aboutir à la conclusion que C._____ ne disposait pas du pouvoir de signer une transaction au nom et pour le compte des recourants.

E. 3.2

La représentation civile est une institution qui permet à une personne - le représentant - d'accomplir un acte juridique avec un cocontractant, qui produit effet pour une autre personne - le représenté. C'est donc la volonté exprimée par le représentant, comme ce qu'il savait ou devait savoir, qui sont déterminants pour la conclusion (et le contenu) du contrat avec le cocontractant (ATF 140 III 86 consid. 4.1; arrêt 4A_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 4 et les références citées).

Selon le système des art. 32 ss CO , lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, le représenté est lié dans trois cas de figure: (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne; art. 32 al. 1 CO); (2) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente; art. 33 al. 3 CO); et (3) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37 consid. 7.1; 131 III 511 consid. 3.1; 120 II 197 consid. 2).

E. 3.2.1

Le représenté est normalement lié - c'est le premier cas de figure, régi par l' art. 32 al. 1 CO - lorsque le représentant a manifesté agir au nom de celui-ci - du représenté - (première condition) et qu'il s'était vu octroyer des pouvoirs de représentation internes par celui-ci (seconde condition). L' art. 32 al. 1 CO protège ainsi essentiellement les intérêts du représenté (arrêt 4A_562/2019, précité, consid. 4.1.1).

E. 3.2.2

Toutefois - c'est le deuxième cas de figure, régi par l' art. 33 al. 3 CO -, en l'absence de pouvoirs internes du représentant, le tiers cocontractant est protégé exceptionnellement lorsque le représenté a porté (expressément ou tacitement) à sa connaissance une procuration (externe) qui va au-delà des pouvoirs qu'il a effectivement conférés au représentant (procuration interne) et que, se fiant à cette communication, le tiers a cru de bonne foi à l'existence des pouvoirs de celui-ci (ATF 146 III 121 consid. 3.2.2; 124 III 418 consid. 1c; 120 II 197 consid. 2b/cc). Le représenté qui a créé l'apparence d'un rapport de représentation ou laissé s'en créer un doit souffrir, en vertu du principe de la confiance (ou de l'apparence efficace), que le tiers de bonne foi lui impute tous les effets des actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1). Il ne s'agit plus ici de protéger les intérêts du représenté, mais, dans une certaine mesure, ceux du tiers cocontractant et par là la sécurité des transactions. Parallèlement, l' art. 34 al. 3 CO protège le tiers, auquel les pouvoirs du représentant ont été communiqués, en cas de révocation de ces pouvoirs par le représenté (arrêt 4A_562/2019, précité, consid. 4.1.2).

E. 3.2.3

Enfin - c'est le troisième cas de figure, réglé par l' art. 38 al. 1 CO -, le représenté est lié si, malgré l'absence de pouvoirs internes du représentant, il a ratifié l'acte de celui-ci.

E. 3.3

Pour qu'un acte juridique fait par un représentant lie le représenté conformément à l' art. 32 al. 1 CO , deux conditions doivent être remplies:

(1) Le représentant doit agir au nom du représenté (

"fait au nom d'une autre personne"). Il doit manifester - expressément ou tacitement (ATF 146 III 121 consid. 3.2.1; 126 III 59 consid. 1b) - qu'il n'agit pas en son nom, mais en celui du représenté. L'existence d'un rapport de représentation est normalement établie lorsque telle était l'intention réelle du représenté (qui a voulu que le représentant agisse en son nom), du représentant (qui a voulu agir au nom du représenté) et du tiers (qui a voulu/accepté que le représentant signe l'acte juridique au nom du représenté; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1 et les références citées).

(2) Le représentant doit avoir le pouvoir de représenter (

"autorisé"). Il doit agir en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le représenté, c'est-à-dire en vertu d'une procuration (interne). L'étendue des pouvoirs de représentation internes octroyés (art. 32 al. 1 CO) dépend au premier chef de l'acte d'octroi lui-même (art. 33 al. 2 CO), dont le contenu est apprécié, si nécessaire (si la volonté réelle et commune du représenté et du représentant n'a pas pu être établie), sur la base du principe de la confiance.

E. 3.4

En l'espèce, la cour cantonale a retenu que les parties n'étaient pas liées par un contrat de mandat, si bien qu'elle a exclu l'application de l' art. 396 al. 3 CO . Elle a visiblement jugé que la volonté réelle et commune des parties concernées était de permettre à C. _____ de signer une convention de sortie en lien avec le bail à ferme au nom et pour le compte des personnes ayant signé une procuration en faveur du prénommé, étant précisé que le fait pour A. _____ de lui avoir donné procuration en vue " de signer tous documents y relatifs dans le cadre de l'état des lieux de sortie " incluait le pouvoir de conclure une telle convention. Ce n'est qu'à titre superfétatoire que la juridiction cantonale a fait allusion au principe de la confiance, comme l'atteste le passage suivant extrait de la décision attaquée: " Une interprétation fondée sur le principe de la confiance parvient au même résultat. En effet, autoriser un codébiteur solidaire à représenter les autres à un état des lieux de sortie pour signer tous les documents y relatifs, ne peut en réalité pas signifier autre chose que conclure, notamment, une convention de sortie ". Dans leur mémoire de recours, les intéressés soutiennent que les parties étaient liées par un contrat de mandat et que l' art. 396 al. 3 CO devait trouver application en l'espèce. Ils procèdent aussi à leur propre interprétation de la procuration signée par A. _____ en faveur de C. _____. Ce faisant, ils ne soutiennent pas ni ne démontrent que la cour cantonale aurait sombré dans l'arbitraire en retenant en substance que la volonté réelle et commune des parties concernées, lorsqu'elles avaient confié des pouvoirs de représentation à C. _____, était de lui permettre de signer une convention de sortie en lien avec le bail à ferme au nom et pour le compte de tous les locataires. Il suit de là que les recourants échouent à démontrer que C. _____ ne pouvait pas valablement les engager lorsqu'il a signé la convention de sortie du 30 janvier 2020. Dans ces conditions, la cour cantonale n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que les quatre locataires concernés étaient débiteurs solidaires à l'égard de la bailleresse F. _____ SA de la dette de 291'000 fr. découlant de la convention de sortie signée le 30 janvier 2020.

E. 3.5

Les recourants font par ailleurs valoir que les intimés ont versé la somme de 220'000 fr. à F. _____ SA, le 29 juillet 2020, sur la base de la convention signée le 4 mai 2020, et non pas en vertu de la convention de sortie conclue le 30 janvier 2020. Ils soulignent qu'ils n'étaient pas parties à la convention du 4 mai 2020. Ils prétendent ainsi que F. _____ SA aurait abandonné ses prétentions à leur égard, si bien qu'ils ne sauraient être tenus pour solidairement responsables de la moindre dette envers ladite société aux côtés des intimés. À les en croire, la libération des recourants de toute obligation envers F. _____ SA excluait tout recours à leur encontre de la part des intimés.

E. 3.5.1

Aux termes de l' art. 147 CO , celui des débiteurs solidaires dont le paiement ou la compensation éteint la dette en totalité ou en partie libère les autres jusqu'à concurrence de la portion éteinte (al. 1). Si l'un des débiteurs solidaires est libéré sans que la dette ait été payée, sa libération ne profite aux autres que dans la mesure indiquée par les circonstances ou la nature de l'obligation (al. 2).

Selon la jurisprudence, la transaction extrajudiciaire n'a en principe pas d'effet novatoire (ATF 138 III 570 consid. 2.1).

Si un débiteur solidaire est libéré par le biais d'une transaction, il faut en général déterminer en interprétant celle-ci si (et dans quelle mesure) une remise de dette convenue dans cette

transaction doit également avoir un effet libératoire pour les autres débiteurs solidaires, conformément à l' art. 147 al. 2 CO (arrêts 5A_946/2021 du 27 avril 2022 consid. 7.1.2; 4A_500/2013 du 19 mars 2014 consid. 6.1 et les références citées, non publié aux ATF 140 III 344 ; 4C.27/2003 du 26 mai 2003 consid. 3.5.2). Le sens de l'accord passé par les cocontractants est toujours déterminant, compte tenu de leur volonté, qui doit être déterminée en interprétant l'accord selon les principes généraux. Il n'existe pas de place pour une règle constante, selon laquelle les codébiteurs solidaires qui ne sont pas parties à la transaction devraient être libérés (ATF 133 III 116 consid. 4.3). Si le créancier donne quittance pour solde de tout compte au débiteur libéré, on peut en revanche en conclure qu'il entend renoncer aussi à ses prétentions contre les autres débiteurs (ATF 107 II 226 consid. 4; arrêt 5A_946/2021, précité, consid. 7.1.2).

E. 3.6

En l'occurrence, faute de constatations relatives à la volonté réelle des parties à la convention signée le 4 mai 2020, il convient de procéder à une interprétation normative de celle-ci (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). À teneur de ladite convention, les intimés ont reconnu devoir à F._____ SA un montant de 220'000 fr. résultant " des loyers impayés, des intérêts de retard et d'une partie des dégâts causés relatif au contrat de bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 (...) pour solde de tous comptes et de toutes prétentions ", montant qu'ils se sont engagés à payer le 31 juillet 2020 au plus tard. Le 29 juillet 2020, ils ont versé le montant de 220'000 fr. à F._____ SA. La convention signée le 4 mai 2020 précise que les intimés restent " libres d'entreprendre toutes les démarches qu'ils jugeront utiles et/ou nécessaires envers les autres locataires du bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 que sont A._____ et B._____ (...)" . Elle contient en outre la clause suivante: " Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, C._____ et D._____ et F._____ SA se déclarent conciliés et n'ont plus aucune prétention de quelque nature que ce soit à faire valoir l'une envers l'autre, que ce soit du chef du contrat de bail à ferme non agricole paraphé le 28 août 2018 ou des documents relatifs à l'état des lieux de sortie datés du 30 janvier 2020 (...)."

En l'espèce, la convention signée le 4 mai 2020 doit être interprétée objectivement comme une transaction contenant une remise de dette, à teneur de laquelle les parties ont accepté de réduire la dette de 291'000 fr. découlant de la convention de sortie signée le 30 janvier 2020 au montant de 220'000 fr pour solde de tous comptes et de toutes prétentions. Rien ne permet cependant de retenir que ladite transaction emporterait novation de la convention de sortie signée le 30 janvier 2020. Cela étant, on ne saurait dénier toute pertinence à la convention signée le 4 mai 2020 du seul fait qu'elle ne lie pas les recourants. Il convient en effet de déterminer si la remise de dette partielle convenue dans cette transaction doit également avoir un effet libératoire pour les autres débiteurs solidaires de la dette initiale de 291'000 fr. (i.e. les recourants), conformément à l' art. 147 al. 2 CO . En l'occurrence, F._____ SA, société active dans le secteur de l'immobilier et rompue aux affaires, a donné aux intimés, moyennant le versement de leur part d'un montant de 220'000 fr. en sa faveur dans un délai déterminé, quittance pour solde de tous comptes et de toutes prétentions en lien avec le bail conclu le 28 août 2018 et la convention de sortie signée le 30 janvier 2020. Ce faisant, il y a lieu d'admettre, selon le principe de la confiance, que F._____ SA a manifesté son intention de renoncer au droit d'actionner les autres coresponsables de la dette découlant de la convention de sortie signée le 30 janvier 2020. Par conséquent, les recourants peuvent opposer à F._____ SA l'accord transactionnel

libératoire du 4 mai 2020. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la conclusion dudit accord ne signifie en revanche pas que ceux-ci ne devraient pas supporter, dans leurs rapports internes avec les intimés, une partie de la dette assumée par ces derniers à l'égard de F. _____ SA.

E. 4

Les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir enfreint l' art. 148 CO . Selon eux, les intimés ne peuvent en effet réclamer que la moitié de ce qu'ils ont effectivement payé à F. _____ SA, soit en l'occurrence 110'000 fr. (220'000 fr. / 2), et non pas la moitié du montant de 291'000 fr. résultant de la convention de sortie signée le 30 janvier 2020.

E. 4.1

Si le contraire ne résulte de leurs obligations, chacun des débiteurs solidaires doit prendre à sa charge une part égale du paiement fait au créancier (art. 148 al. 1 CO). Celui qui paie au-delà de sa part a, pour l'excédent, un recours contre les autres (art. 148 al. 2 CO).

E. 4.2

En l'occurrence, le reproche formulé par les recourants à l'encontre de l'arrêt cantonal apparaît fondé, étant précisé que l'argumentation développée par les intéressés sur le problème controversé ne revêt pas un caractère appellatoire contrairement à ce qu'affirment les intimés. Comme le soulignent à juste titre les recourants, sans être véritablement contredits par leurs adversaires, il est établi que les intimés ont versé un montant de 220'000 fr. à F. _____ SA conformément aux engagements pris dans la transaction signée le 4 mai 2020, laquelle a eu pour effet de réduire le montant de la dette fixée initialement à 291'000 fr. lors de la conclusion de la convention de sortie le 30 janvier 2020. Aussi la part que doit supporter chaque débiteur solidaire doit-elle être arrêtée sur la base du montant effectivement payé au créancier (i.e. F. _____ SA), soit en l'occurrence un montant de 220'000 fr., et non en tenant compte du montant de 291'000 fr. prévu dans la convention de sortie signée le 30 janvier 2020. Dans la mesure où les parties n'ont en l'occurrence rien prévu d'autre, les recourants, d'une part, et les intimés, d'autre part, doivent ainsi supporter une part égale du paiement fait au créancier, soit en l'occurrence 110'000 fr. de part et d'autre (220'000 fr. / 2), au lieu de 145'500 fr. (291'000 fr. / 2).

E. 4.3

La cour cantonale a par ailleurs considéré que les frais de remise en état des locaux remis à bail, assumés par les intimés à hauteur de 3'458 fr. 95, devaient également être répartis par moitié entre les recourants et les intimés. À l'encontre de cette motivation, les recourants se bornent à affirmer que leurs adversaires n'ont pas allégué ni prouvé avoir payé les montants en question et prétendent que les intimés auraient renoncé à exiger le paiement des frais en question en appel. Ce faisant, ils formulent des critiques purement appellatoires qui reposent de surcroît sur des faits non constatés dans l'arrêt attaqué et critiquent de manière inadmissible l'appréciation des preuves opérée par la juridiction cantonale, sans nullement se plaindre d'arbitraire à cet égard. Le recours se révèle dès lors irrecevable sur ce point.

E. 5

Dans l'arrêt attaqué, la juridiction cantonale a considéré qu'il convenait d'admettre l'objection de compensation soulevée en cours de procédure à hauteur de 47'711 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021, et, partant, d'autoriser les recourants à déduire semblable montant de la créance invoquée à leur encontre par les intimés. Les recourants ne

remettent pas en cause l'arrêt querellé sur ce point, si bien qu'il n'y a pas lieu d'examiner cette question.

Dans leur réponse, les intimés contestent l'admission par l'autorité précédente du moyen tiré de la compensation et prennent des conclusions tendant à la réforme de l'arrêt déferé aux fins que le moyen tiré de la compensation soit rejeté. Ce faisant, ils méconnaissent que la loi sur le Tribunal fédéral ne connaît pas l'institution du recours joint (ATF 145 V 57 consid. 10; 144 V 173 consid. 2.1; 138 V 106 consid. 2.1). S'ils entendaient contester le chiffre du dispositif de l'arrêt entrepris admettant le moyen tiré de la compensation, les intimés auraient pu et dû déposer eux-mêmes un recours dans le délai visé par l' art. 100 LTF , ce qu'ils n'ont pas fait. Aussi n'y a-t-il pas lieu d'examiner les critiques formulées par les intimés au sujet de l'admission par l'autorité précédente du moyen de la compensation.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. L'arrêt attaqué est partiellement réformé, en ce sens que les recourants sont condamnés solidairement à verser aux intimés la somme de 111'729 fr. 45 ([220'000 fr. / 2] + [3'458 fr. 95 / 2]), avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 août 2020, les oppositions formées par les recourants aux commandements de payer n° s xxx et yyy de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron étant définitivement levées, à concurrence d'un montant de 111'729 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 27 août 2020, sous déduction d'un montant de 47'711 fr. 80 avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021. L'arrêt attaqué est maintenu en tant qu'il admet l'objection de compensation soulevée en cours de procédure à hauteur de 47'711 fr. 80, avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 novembre 2021, et qu'il autorise les recourants à le faire valoir en déduction sur le montant arrêté ci-dessus. Il est confirmé pour le surplus, sous réserve de la question de la répartition des frais et dépens de la procédure cantonale de première et deuxième instances.

Les recourants, qui ont conclu à la réforme de l'arrêt entrepris et au rejet intégral de la demande tendant à ce qu'ils soient condamnés solidairement à verser aux intimés la somme de 147'229 fr. 45 avec intérêts, obtiennent partiellement gain de cause. Il se justifie dès lors de répartir les frais judiciaires de la procédure fédérale à raison de 3/4 à la charge des recourants, solidairement entre eux, et à raison de 1/4 à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF).

Les parties se doivent des dépens selon la même clé de répartition, de sorte qu'après compensation de leurs créances respectives, les recourants sont condamnés solidairement à verser aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

La cause est renvoyée à la cour cantonale afin qu'elle statue à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale de première et deuxième instances.

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