

# VD\_FINDINFO 48 vom 27. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_48)

FR: VD\_FINDINFO 48 du 27 janvier 2025

IT: VD\_FINDINFO 48 del 27 gennaio 2025

## Regeste

PRINCIPE DE LA CONFIANCE {INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, BAIL À LOYER, LOCATAIRE, CONSTATATION DES FAITS | 18 CO

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

### E. 1.2

Formé en temps utile devant l'autorité compétente pour en connaître par une partie à la procédure jouissant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, formée en temps utile par les intimés à l'appel, est également recevable.

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

### E. 2.2

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit en outre contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373 ; TF 5A\_467/2023 du 14 novembre 2023 consid. 4.3.1). Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; TF 4A\_333/2023 précité consid. 5.1 ; TF 5A\_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A\_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 5A\_779/2021 et 5A\_787/2021 précités consid. 4.3.1).

### **E. 2.3**

Conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.3.1). Cette règle signifie que les faits doivent être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance ; cette obligation à charge des plaideurs a pour but de circonscrire le cadre du procès, d'assurer une certaine transparence et de permettre une contestation efficace par la partie adverse (TF 4A\_112/2023 du 10 juillet 2023 consid. 4.4.2 ; TF 4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, SJ 2014 I 196). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153, SJ 2017 I 16 ; TF 4A\_193/2021 du 7 juillet 2021 consid. 3.1).

### **E. 3.1**

L'appelant invoque plusieurs constatations inexactes des faits, que les intimés contestent.

### **E. 3.2**

L'appelant voudrait que figure à l'état de fait que le défunt bailleur ne recourait ni à son adresse privée – soit celle de l'appelant – ni à celle de l'objet loué pour communiquer avec lui. L'appelant a allégué (réplique, all. 69) que si le défunt avait pensé qu'il était locataire personnellement de l'appartement, au titre de résidence principale, il aurait adressé ses rappels au nom de B. \_\_\_\_\_, à l'adresse sise [...] à [...], ce qu'il n'avait toutefois jamais fait. Il a offert l'interrogatoire des parties et les moyens de preuve « de la procédure ». Les intimés ont contesté cette allégation en précisant que le destinataire des rappels avait toujours été l'appelant personnellement et que le destinataire des manifestations de volonté était clairement identifié (dupliche ad all. 69). Cependant, l'offre de preuve y relative n'a pas été admise, la Présidente du Tribunal des baux estimant que cet allégué relevait du pouvoir d'appréciation du tribunal. D'ailleurs, ni les parties ni aucun témoin n'a été entendu à ce sujet et aucune violation du droit d'être entendu n'a été ni n'est invoquée à ce titre. Dans la mesure où la procédure d'appel n'est pas l'occasion de rectifier ou compléter une procédure lacunaire en première instance (cf. consid. 2.3 supra ), il n'y a pas à compléter l'état de fait sur ce point.

### **E. 3.3**

Ensuite, contrairement à ce qu'allègue l'appelant, le fait que le défunt bailleur ait produit la créance litigieuse dans la faillite de Z. \_\_\_\_\_ SA figure à l'état de fait du jugement attaqué (cf. jugement, ch. 9.b), ce que soulèvent à juste titre les intimés. Ce qu'il faut en déduire sera examiné en droit. Il en va de même du fait que des rappels quant à l'arriéré de loyer ont été produits dans la faillite.

### **E. 3.4**

Puis, l'appelant fait valoir que l'état de fait devrait être complété par la mention que le défunt bailleur n'a jamais agi contre l'appelant personnellement de son vivant. Or, il ne précise pas à quel endroit il aurait allégué cette circonstance, ce qui contrevient au devoir de motivation de l'appel (cf. art. 311 al. 1 CPC et consid. 2.2 supra ). Le grief est irrecevable. A supposer recevable, il devrait être rejeté. Il ressort en effet du jugement attaqué (cf. ch. 7 et 8) et de l'instruction que le défunt bailleur a adressé des rappels libellés au nom de l'appelant personnellement, à l'adresse figurant sur le bail, soit [...] à [...], qui était aussi l'adresse de Z. \_\_\_\_\_ SA, de même qu'il a adressé à l'appelant personnellement la résiliation du bail, toujours à l'adresse précitée. Le fait d'adresser des rappels et sommations de paiement de l'arriéré de loyer, comme celui de résilier le bail pour défaut de paiement peut être considéré comme le fait d'agir contre le débiteur, faute d'autre précision. Pour le surplus, ce qu'il faut déduire du fait que les rappels et la résiliation ont été adressés à l'appelant à telle ou telle adresse et que le bailleur a produit la créance litigieuse dans la faillite de Z. \_\_\_\_\_ SA sera examiné en droit.

### **E. 3.5**

L'appelant critique le fait que le tribunal n'a pas évoqué la raison de la référence faite à D.G. \_\_\_\_\_ au moment de la résiliation du bail, ni l'éventualité d'un pouvoir de représentation conféré à celui-ci par le défunt bailleur. Or, l'état de fait du jugement attaqué mentionne que la résiliation du bail fait référence à un entretien avec D.G. \_\_\_\_\_ (cf. jugement, ch. 8.a), de sorte que le grief formulé contre l'état de fait est inconsistant. Ce qu'il faut déduire de cette mention en droit sera abordé plus loin. En tout état de cause, il ne suffit pas que l'appelant formule une supposition quant à l'éventualité d'un pouvoir de

représentation conféré à D.G.\_\_\_\_\_ pour que cela constitue une critique valable du jugement, ni en fait, ni en droit (cf. art. 311 al. 1 CPC et consid. 2.2 supra ).

### **E. 3.6**

Le fait que l'appelant n'aurait jamais été convié personnellement à l'état des lieux de sortie, mais que D.G.\_\_\_\_\_ aurait été convoqué, constitue une allégation nouvelle, comme le relèvent à bon escient les intimés, sans que l'appelant ne motive la raison qui justifierait d'admettre ce pseudo novum , contrairement au devoir de motivation qui lui incombe sur ce point également (cf. art. 311 al. 1 et 317 al. 1 CPC et consid. 2.2 et 2.3 supra ).

### **E. 3.7**

Il en va de même de l'allégation – nouvelle – selon laquelle le défunt bailleur aurait eu des contacts fréquents et réguliers avec D.G.\_\_\_\_\_, alors directeur de Z.\_\_\_\_\_SA, ou encore de celle relative au fait que seuls des employés de la société précitée auraient séjourné dans l'appartement objet du bail litigieux (cf. art. 311 al. 1 et 317 al. 1 CPC), à supposer que ce dernier élément soit pertinent pour déterminer la volonté du bailleur.

### **E. 3.8**

L'appelant se plaint de ce que le tribunal n'a pas retenu ses déclarations faites lors de son audition de partie du 20 novembre 2020, selon lesquelles les parties avaient conscience que l'objet du bail ne constituait pas sa résidence principale et qu'il avait un autre domicile, et selon lesquelles N.P.\_\_\_\_\_, comme sa fille O.P.\_\_\_\_\_, avaient pleinement conscience du fait que Z.\_\_\_\_\_SA louait l'appartement objet du bail litigieux afin de le mettre à la disposition de ses collaborateurs. Le fait que l'appelant avait un autre domicile que l'adresse des locaux loués ne ressort pas de l'état de fait du jugement attaqué et l'appel ne fait référence à aucune autre preuve que les déclarations de partie de l'appelant, qui impliquerait de retenir ce fait comme étant avéré. A l'inverse, le fait que plusieurs employés de Z.\_\_\_\_\_SA avaient logé dans le logement objet du bail figure déjà à l'état de fait du jugement entrepris (cf. ch. 6.f). On retiendra en outre le fait que le défunt N.P.\_\_\_\_\_ savait que le logement en question était occupé par des employés de Z.\_\_\_\_\_SA, ce fait ressortant du courrier adressé le 1<sup>er</sup> février 2017 à l'office des faillites par l'intéressé dans le cadre de la production de la créance de loyer dans la faillite de dite société (cf. jugement, ch. 9.a). L'état de fait a donc été complété pour le préciser.

### **E. 3.9**

L'appelant se prévaut encore du fait que la société faillie Z.\_\_\_\_\_SA n'aurait jamais contesté sa qualité de locataire dans le cadre de la production de la créance devant l'office des faillites. Toutefois, il ne renvoie pas à un élément de l'instruction ni à un passage du jugement contesté, se limitant à évoquer le pouvoir d'appréciation de la Cour de céans, contrairement à son devoir de motivation de l'appel (cf. art. 311 al. 1 CPC et consid. 2.2 supra ), ce qui rend le grief irrecevable.

### **E. 4.1**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que le contrat de bail litigieux a été conclu entre lui et feu N.P.\_\_\_\_\_, et non pas entre ce dernier et Z.\_\_\_\_\_SA. Il dénonce principalement un établissement inexact des faits et, subsidiairement, une violation de l'art. 18 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220).

### **E. 4.2**

Il y a défaut de légitimation active ou passive lorsque ce n'est pas le titulaire du droit qui s'est constitué demandeur en justice, respectivement que ce n'est pas l'obligé du droit qui a été assigné en justice. Un tel défaut n'est pas susceptible de rectification, mais entraîne le rejet de la demande et non son irrecevabilité (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; TF 4A\_102/2023 du 17 octobre 2023 consid. 3.1.3 ; TF 4A\_302/2022 du 30 mai 2023 consid. 3.1). La légitimation active en tant que condition matérielle de la prétention déduite en justice doit être examinée d'office par le juge (ATF 126 III 59 consid. 1a, JdT 2001 I 144) ; lorsque la maxime des débats s'applique, cet examen ne peut se faire que sur la base des faits allégués et prouvés (TF 4A\_344/2020 du 19 juin 2021 consid. 4.1.2 ; TF 4A\_217/2017 du 4 août 2017 consid. 9.4.1) ; il incombe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 130 III 417 consid. 3.1, JdT 2004 I 268, SJ 2004 I 533 ; TF 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 4.1). Le juge doit se placer au moment du jugement pour se prononcer sur la légitimation active (ATF 130 III 550 consid. 2 ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2 e éd., Berne 2016, n° 761, p. 136).

#### **E. 4.3.1**

En matière de bail à loyer, ne peut être titulaire de la légitimation active, respectivement passive, que la personne titulaire de droits et obligations découlant d'un rapport de bail, soit des parties à un tel contrat. La question de savoir si une partie s'est engagée personnellement ou pour le compte d'un tiers, soit de l'existence d'un rapport de représentation (cf. 4.3.2 infra), ressortit à l'interprétation du contrat (art. 18 ss CO ; cf. consid. 4.4 infra).

#### **E. 4.3.2**

La représentation directe au sens de l'art. 32 CO suppose que le représentant agisse au nom du représenté. Il doit manifester 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 passe l'acte juridique au nom du représenté). Si cette volonté (réelle et commune) ne peut pas être établie en fait (interprétation subjective), l'existence du rapport de représentation doit être retenue si le tiers pouvait l'inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance (interprétation objective) (art. 32 al. 2 CO ; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1 et les réf. citées). La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 précité consid. 1b). Elle intervient tacitement lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances (Chapuis, Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd. 2021 [cité ci-après : CR-CO I], n° 12 ad art. 32 CO). En outre, la condition que le représentant ait agi au nom d'autrui peut exceptionnellement être réalisée lorsque, même si le représentant n'a pas manifesté sa volonté d'agir au nom d'autrui et que le tiers ne devait pas inférer des circonstances l'existence d'un rapport de représentation, il était indifférent au tiers de traiter avec l'un ou l'autre (art. 32 al. 2 in fine CO). La personne du cocontractant est indifférente au tiers si ce dernier, au lieu de passer le contrat avec la personne qui s'est présentée à lui sans faire état de l'existence d'un rapport de représentation, eût également conclu le contrat avec une autre personne (ATF 117 II 387 consid. 2b, JdT 1992 I 579, SJ 1992 320). Il suffit qu'il eût été indifférent au tiers de conclure le contrat avec le représentant ou avec celui au nom de qui ce dernier avait la volonté d'agir et qui a fait connaître par la suite sa qualité de représenté (ibidem).

L'indifférence du tiers remplace alors la manifestation par le représentant de sa volonté d'agir au nom d'autrui, de sorte que l'effet de la représentation peut se produire nonobstant l'ignorance par le tiers du rapport de représentation, pour autant que le représentant ait eu la volonté réelle d'agir en tant que tel (ATF 117 II 387 précité consid. 2a ; Chappuis, CR-CO I, n° 13 ad art. 32 CO). Ainsi, en cas d'indifférence du tiers, la première condition de la représentation n'est réalisée que si le représentant a eu la volonté réelle d'agir comme tel (ATF 117 II 387 précité consid. 2a ; Chappuis, CR-CO I, n° 14 ad art. 32 CO).

#### **E. 4.4.1**

Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier le contenu d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

#### **E. 4.4.2**

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, JdT 2006 I 564, SJ 2006 I 359 ; TF 4A\_337/2022 du 24 octobre 2023 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A\_125/2023 du 21 décembre 2023 consid. 3.1). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (TF 4A\_125/2023 précité consid. 3.1).

#### **E. 4.4.3**

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (TF 4A\_125/2023 précité consid. 3.1) – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (TF 4A\_508/2022 du 3 octobre 2023 consid. 3.1 ; TF 4A\_210/2015 du 2 octobre 2015 consid. 6.2.1) –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance ; TF 4A\_508/2022 précité consid. 3.1). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 précité consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 417 précité consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A\_614/2023 du 3 décembre 2024 consid. 4.2.1.2). Pour ce faire, il convient donc de vérifier comment les destinataires des déclarations pouvaient les comprendre de bonne foi. A cet égard, le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les

cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2, JdT 2006 I 126). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393). Ainsi, cette interprétation s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 135 III 295 consid. 5.2, SJ 2009 I 396 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1, JdT 2007 I 423 ; TF 4A\_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3.2 non publié aux ATF 145 III 241). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité consid. 3.2.1 ; TF 4A\_596/2018 précité consid. 2.3.2). Une interprétation stricte selon la lettre s'impose également lorsque les parties sont expérimentées en affaires et familières des termes techniques utilisés (ATF 131 III 606 précité consid. 4.2 ; ATF 129 III 702 consid. 2.4.1, JdT 2004 I 535 ; TF 5A\_944/2016 du 31 août 2017 consid. 2.3). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que l'autorité d'appel examine librement ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A\_133/2023 du 9 juin 2023 consid. 4.1.2 et les réf. citées).

#### **E. 4.5**

On rappellera en premier lieu que vu la nature de l'action en libération de dette de l'art. 83 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1), le fardeau de la preuve de l'identité du locataire et débiteur incombe aux intimés et poursuivants (cf. notamment TF 4A\_395/2022 du 11 octobre 2022 consid. 3.1.1).

#### **E. 4.6.1**

Les premiers juges ont retenu que le contrat de bail stipulait en termes clairs qu'il avait été conclu, du côté locataire, avec le seul appelant. Le nom de celui-ci figurait aussi bien à la première page du contrat, sous la rubrique locataire, qu'à la seconde, à l'emplacement de la signature de la partie locataire. En outre, le bail comportait la signature manuscrite de l'appelant. Le tribunal a constaté que, malgré cela et bien qu'en procédure l'appelant ait admis l'allégué 22 des intimés, selon lequel le contrat litigieux avait été conclu avec lui, l'appelant plaidait que sa volonté réelle et celle de feu N.P. \_\_\_\_\_ au moment de la conclusion du bail était que le contrat liait le défunt à Z. \_\_\_\_\_ SA et non pas à lui-même. Or, les premiers juges ont relevé que le nom de Z. \_\_\_\_\_ SA ne figurait nulle part dans le contrat de bail litigieux, contrairement au bail conclu le 11 septembre 2013 entre cette société et un bailleur tiers, où le timbre humide « Z. \_\_\_\_\_ SA » avait été apposé sur la signature du représentant de la société. S'il était certes, en page une du contrat, précisé « CEO » sous le nom de l'appelant, mais, sans la mention d'une quelconque société, il fallait retenir qu'il s'agissait uniquement de l'indication d'une fonction, ce qui ne permettait pas d'en déduire qu'il aurait signé le bail au nom de Z. \_\_\_\_\_ SA. La même constatation s'imposait s'agissant de l'adresse figurant sous les nom et fonction de l'appelant. En effet, rien n'interdisait à un locataire d'indiquer son adresse professionnelle sur un contrat de bail conclu à titre privé. Les premiers juges ont considéré que l'instruction n'avait par ailleurs pas permis d'établir l'existence de déclarations antérieures à la conclusion du bail allant dans le sens de la thèse de l'appelant. Ce dernier n'avait en

particulier pas démontré que feu N.P. \_\_\_\_\_ avait eu pleinement conscience que Z. \_\_\_\_\_ SA louait l'appartement pour le mettre à la disposition de ses collaborateurs. En tout état de cause, un bail était valablement conclu même lorsque le locataire n'avait pas l'intention d'utiliser lui-même l'appartement, à moins que les parties n'aient convenu du contraire et prévu que le locataire devait y habiter personnellement, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce. Par ailleurs, Z. \_\_\_\_\_ SA – inscrite au Registre du commerce le 31 octobre 2012 – venait d'être créée au moment de la signature du bail. Même si elle avait déjà effectué divers paiements, il n'était pas démontré qu'elle avait réalisé un chiffre d'affaires à cette époque. Ainsi, même à supposer que feu N.P. \_\_\_\_\_ ait été au courant que l'appartement loué était utilisé pour loger les employés de la société précitée, comme le prétendait l'appelant, il n'était pas insolite qu'il ait désiré se lier, conformément au contenu du bail, avec l'appelant personnellement, et non pas avec la société précitée. En effet, pour le bailleur, la location à une personne morale présentait le désavantage de la responsabilité limitée de celle-ci pour le paiement du loyer et le caractère anonyme de ce partenaire contractuel. Le tribunal a ensuite considéré que les faits postérieurs à la conclusion du contrat – soit notamment le paiement de trois mois de loyers par Z. \_\_\_\_\_ SA, la conclusion de la police mobilière ECA par cette société couvrant l'appartement en cause ainsi que le courrier de résiliation du 22 décembre 2016 faisant référence à un entretien avec D.G. \_\_\_\_\_ – ne permettaient pas de retenir que la réelle et commune intention de l'appelant et du défunt était différente de celle exprimée dans le contrat de bail. Selon les premiers juges, le seul élément qui allait à l'encontre du texte clair du contrat figurait dans le courrier que feu N.P. \_\_\_\_\_ avait adressé à l'offices des faillites le 1<sup>er</sup> février 2017, afin de produire sa créance pour les loyers impayés dans la faillite de Z. \_\_\_\_\_ SA. Le bailleur y avait indiqué avoir contracté un bail avec la société précitée pour un appartement de son personnel. Le tribunal a cependant refusé d'attribuer à cette allégation formulée dans le cadre de la procédure de faillite de la société précitée la force probante revendiquée par l'appelant et a retenu que tout créancier avisé aurait pu agir par prudence comme feu N.P. \_\_\_\_\_, le fait de tenter de recouvrer une créance contre un tiers n'impliquant en outre pas la perte de ses droits contre le véritable débiteur. En tout état de cause, l'office des faillites avait écarté cette production, au motif que le bail à loyer avait été établi au nom de l'appelant et non pas au nom de la société et l'appelant se targuait de ce que les intimés n'avaient pas contesté l'état de collocation, alors qu'il avait lui-même intérêt à s'y opposer. Si le failli ne pouvait pas contester l'état de collocation par la voie de l'art. 250 LP, il le pouvait en revanche par la voie de la plainte. Or, en l'occurrence, l'appelant, seul administrateur de la société en faillite, n'avait pas allégué ni établi avoir attaqué la décision de l'office des faillites. Ainsi, le tribunal a retenu que la volonté commune de l'appelant et de feu N.P. \_\_\_\_\_ était que le bail soit conclu du côté locataire par l'appelant en son propre nom et que celui-ci s'engage à titre personnel en tant que locataire.

#### **E. 4.6.2**

L'appelant argue que la teneur du contrat de bail signé par feu N.P. \_\_\_\_\_ et lui-même, de même que leurs déclarations antérieures à la conclusion dudit contrat et leurs comportements ultérieurs permettraient d'établir que leur réelle et commune intention était de lier le défunt à la société Z. \_\_\_\_\_ SA. Concernant les termes utilisés dans le contrat de bail, l'appelant reproche au tribunal de s'être limité à une interprétation littérale, sans égard à la mention du terme « CEO » contenue en première page du contrat de bail ni à l'adresse du siège de Z. \_\_\_\_\_ SA y mentionnée. La présence de son nom et de sa signature dans ledit contrat et l'absence de la mention de Z. \_\_\_\_\_ SA constitueraient au

contraire des expressions ou dénominations inexactes auxquelles les premiers juges n'auraient pas dû s'arrêter, d'autant moins qu'il pouvait engager la société avec sa seule signature. S'agissant des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, l'appelant rappelle que l'instruction n'a pas permis d'en établir l'existence, de sorte que l'inscription de Z.\_\_\_\_\_SA au registre du commerce serait sans pertinence. Eu égard aux comportements ultérieurs à la conclusion du contrat, l'appelant affirme que prêter à feu N.P.\_\_\_\_\_ la prudence de se lier à Z.\_\_\_\_\_SA uniquement pour sa solvabilité entrerait en contradiction avec la production par le défunt de sa créance dans la faillite de la société. En outre, l'acquiescement du loyer par Z.\_\_\_\_\_SA, de même que la conclusion de l'assurance ECA, tendraient également « plutôt » à démontrer qu'elle était locataire de l'appartement, même si l'appelant admet qu'il est envisageable qu'un tiers, non partie au contrat, puisse payer le loyer. Par ailleurs, il soutient que le fait que feu N.P.\_\_\_\_\_ et lui-même ne se soient jamais rencontrés corroborerait leur volonté réelle qu'il n'occupe ni ne loue l'appartement à titre personnel, ce d'autant plus qu'il était connu du défunt que le logement était mis à disposition des employés de la société. Les intimés invoquent que la volonté contractuelle commune de l'appelant et de N.P.\_\_\_\_\_ était de conclure un contrat de bail entre eux. Ils estiment que les premiers juges ont examiné à bon droit et à bon résultat tant la lettre du contrat que les circonstances entourant sa conclusion. Ils contestent les arguments développés par l'appelant et reprennent en substance point par point l'appréciation développée par les premiers juges (cf. consid. 4.7.1 supra).

#### **E. 4.6.3**

Comme rappelé ci-avant, le tribunal a retenu que la réelle et commune intention de l'appelant et de feu N.P.\_\_\_\_\_, à l'issue de l'analyse de plusieurs indices, n'était pas différente de celle stipulée « en termes clairs » dans le contrat de bail, à savoir que le bail avait été conclu, du côté locataire, avec le seul appelant. Toutefois, cette appréciation ne peut être tenue pour acquise et il y a lieu d'y revenir pour les motifs suivants. S'agissant des termes utilisés dans le contrat de bail, il est vrai, comme le relèvent tant les premiers juges que le rappellent les intimés, que l'appelant a apposé sa signature en seconde page du contrat, au-dessous d'une mention « Le(s) locataire(s) », sans y ajouter la moindre indication laissant entendre qu'il agirait en tant que représentant ou organe d'une autre personne, en l'occurrence de Z.\_\_\_\_\_SA. Il est également indéniable qu'aucune mention explicite de la société précitée n'apparaît dans ledit contrat. Cela étant, à l'instar de l'argument de l'appelant, la mention du terme « CEO », figurant en première page du contrat sous le nom de l'appelant, apparaît à tout le moins ambiguë s'il s'agit de louer à l'appelant un logement à des fins exclusivement privées. Il n'est certes pas exclu que l'appelant ait pris l'habitude de se présenter ainsi dans tous ses engagements, sans distinction claire de ceux l'engageant en privé ou dans le cadre de son activité de direction de la société en question, mais cette supposition n'est établie ni dans un sens, ni dans l'autre. Par ailleurs, même s'il est fréquent qu'un locataire ne jouissant pas encore d'un logement indique une adresse provisoire, ou encore puisse indiquer son adresse professionnelle, il n'en demeure pas moins que l'adresse mentionnée sous le nom de l'appelant est celle de Z.\_\_\_\_\_SA, ce qui contribue à semer le doute quant à la réelle intention de l'appelant et de feu N.P.\_\_\_\_\_. Ces éléments consacrent une contradiction certaine qui empêche déjà de souscrire à l'appréciation des premiers juges selon lesquels le contrat stipule en des termes clairs qu'il a été conclu, du côté locataire, avec le seul appelant. Ce doute est qui plus est exacerbé par le profond désaccord entre les parties sur le sens à donner à la désignation du locataire sur le contrat de bail à loyer. En outre, l'appelant

a-t-il certes admis sans restriction la teneur de l'allégué 22 de la réponse des défendeurs, lequel faisait état de la conclusion par feu N.P. \_\_\_\_\_, le 15 mars 2013, d'un bail à loyer « portant sur un appartement de 4,5 pièces de 100 m<sup>2</sup>, avec une place de parc intérieure, une place de parc extérieure, deux salles d'eau, cave et terrasse avec le demandeur ». Toutefois, l'allégué suivant précisait que le contrat mentionne, sous la rubrique « locataire colocataire(s) », B. \_\_\_\_\_, « CEO », suivi de la mention de l'adresse à laquelle la société Z. \_\_\_\_\_ SA était enregistrée au Registre du commerce. La précision « avec le demandeur » figurant en fin de l'allégué 22 ne peut être tenue pour admise, contrairement à ce que retient le jugement attaqué, dès lors que l'ensemble des allégués de la procédure du demandeur et appelant tend à démontrer le contraire. Eu égard à l'articulation des allégués 22 et 23 des défendeurs, il faut admettre que cette précision a échappé au conseil de l'appelant lorsqu'il s'est déterminé sur l'allégué 22 et l'admission de celui-ci ne saurait lui être opposée sans faire preuve de formalisme excessif. A cela s'ajoute que le contexte général ayant entouré la conclusion du contrat n'apparaît pas aussi limpide que celui décrit par le tribunal, en particulier concernant la production par feu N.P. \_\_\_\_\_ de sa créance dans la faillite de Z. \_\_\_\_\_ SA. Il y a lieu de constater avec l'appelant que, dans son courrier du 1<sup>er</sup> février 2017 adressé à l'office des faillites compétent, le défunt bailleur a précisé avoir « contracté un bail avec ladite société Z. \_\_\_\_\_ SA pour un appartement de son personnel », faisant valoir souffrir « un retard considérable de loyers quand bien même, les montants des loyers étaient prélevés sur le salaire des occupants de [s]on appartement ». Néanmoins, à l'instar de l'appréciation des premiers juges, on ne peut nier avec conviction que le défunt a uniquement fait preuve d'une certaine « prudence » quant au recouvrement de sa créance dans le cas d'une insolvabilité de l'appelant, ce d'autant moins qu'il ne s'est jamais adressé à la société, notamment pour les mises en demeure concernant les loyers en retard. Cette incertitude empêche, là encore, de restituer exactement le sens de l'accord conclu entre les parties. En outre, le fait que les loyers d'avril, juin et novembre 2013 aient été acquittés par la société constitue un indice d'une volonté réelle de l'appelant de lier la société, mais non un indice d'une volonté commune du bailleur et de l'appelant de le faire. Quant aux autres indices évoqués tant par les parties que par le tribunal, ils ne permettent pas plus de préciser quelle était l'intention réelle et commune de l'appelant et du défunt. En dépit de l'appréciation développée par les premiers juges, les preuves administrées ne dénotent pas avec une complète certitude – ni même avec une vraisemblance prépondérante – que la convention a été comprise par les cocontractants sans équivoque, en ce sens que le contrat de bail a été conclu avec l'appelant personnellement. Cette constatation de fait sonne le glas de l'interprétation subjective. Devant l'échec de cette méthode, il y a lieu de faire appel à l'interprétation normative, selon le principe de la confiance, et de rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre.

#### **E. 4.7.1**

Les premiers juges ont par surabondance retenu que, quand bien même une volonté commune des parties n'aurait pas été établie, une interprétation selon le principe de la confiance n'aboutirait pas à un autre résultat dès lors que l'on pouvait s'en tenir strictement aux termes utilisés dans un contrat lorsque, comme en l'espèce, ils étaient limpides et que les parties étaient rompues aux affaires.

#### **E. 4.7.2**

L'appelant soutient que l'appréciation des premiers juges heurterait la jurisprudence fédérale en matière d'interprétation objective des contrats et qu'il ne serait pas soutenable d'aboutir à la conclusion que les termes utilisés dans le contrat seraient limpides. Il ajoute que, selon l'avis-même du tribunal, l'instruction n'aurait pas permis d'établir l'existence de déclarations antérieures à la conclusion du contrat de bail. Les intimés abondent dans le sens du tribunal. Ils soutiennent en sus que, dès lors que les parties étaient rompues aux affaires et que le contrat était rédigé dans leur langue, une interprétation stricte selon la lettre s'imposait. Ainsi, la signature de l'appelant sous la rubrique locataire, flanquée de ses nom et prénom, sans aucune référence à une représentation de Z. \_\_\_\_\_ SA dont il était administrateur, devrait lui être opposée selon son sens objectif, soit que le contrat a été conclu, en vertu du principe de la confiance, à titre personnel avec l'appelant personnellement.

#### **E. 4.7.3**

En l'espèce, si la mention « CEO » figure, sous le nom de l'appelant, en première page du contrat de bail et que l'adresse indiquée est celle de Z. \_\_\_\_\_ SA, cette société n'est guère nommée, ne serait-ce qu'une seule fois, dans le contrat. Par ailleurs, l'indication « CEO » ne signifie pas nécessairement, de manière objective, qu'une personne intervient en cette qualité : nombre de personnes exerçant une fonction dirigeante tirent fierté de leur profession et aiment à l'indiquer dans des actes où cette mention est inutile, surtout si elle a un intitulé flatteur. Les seules affirmations claires qui figurent dans le contrat de bail et qui concernent les parties se situent à l'endroit des signatures, où l'appelant est désigné sans la moindre restriction comme locataire. Puisqu'il s'agit de l'emplacement où sont portées les signatures, c'est à cet endroit précis qu'est attirée l'attention des cocontractants. Dans cette mesure, une personne de bonne foi, placée dans les circonstances qui étaient celles de feu N.P. \_\_\_\_\_, aurait pu et dû comprendre, à la lecture du texte, que la déclaration de volonté de l'appelant, unique personne mentionnée et signataire de la case « Le(s) locataire(s) », était de conclure le contrat en son seul nom. Comme le relèvent à bon droit les intimés, les parties étaient en outre rompues aux affaires, de sorte que les règles relatives à la représentation leur étaient familières. L'appelant pouvait et devait ainsi savoir qu'apposer sa propre signature en tant que locataire, sans jamais aucune mention dans le contrat de Z. \_\_\_\_\_ SA, était de nature à conforter le destinataire de sa manifestation de volonté dans le fait qu'il concluait avec lui personnellement et non avec cette société. Enfin, il ne peut être tenu compte du courrier du 1<sup>er</sup> février 2017, du règlement des loyers, du rappel de paiement, de la résiliation du contrat de bail ou encore du fait que l'objet du bail a servi à loger plusieurs employés de la société en cause. Ces événements sont en effet postérieurs à la conclusion du contrat, de sorte qu'ils ne peuvent être considérés, dans le cadre de l'interprétation normative, comme des circonstances déterminantes. Au vu des éléments qui précèdent, chaque partie pouvait et devait, d'après les règles de la bonne foi, raisonnablement comprendre que le contrat de bail liait le bailleur et l'appelant personnellement. L'interprétation objective ayant permis de dégager la volonté des parties, la règle *in dubio contra stipulatorem*, invoquée par l'appelant, ne saurait trouver application en l'espèce (cf. TF 4A\_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 6.2.1 et la réf. citée).

#### **E. 5.1**

Dans un dernier grief, l'appelant se plaint d'un abus du pouvoir d'appréciation des premiers juges selon l'art. 157 CPC en ce sens que ceux-ci auraient établi les faits de manière manifestement inexacte, en particulier concernant ses déclarations qui n'auraient pas été

retenues. Les motifs de la conviction du tribunal seraient « souvent » étrangers, insolites, et infondés par rapport aux faits ressortant du dossier.

### **E. 5.2**

Conformément à l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Il apprécie aussi librement leur force probante, selon son intime conviction. Il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction. En revanche, une appréciation des preuves fautive, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (cf. ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 4A\_292/2022 du 22 décembre 2022 consid. 7.1.3 et les réf. citées).

### **E. 5.3**

En l'espèce, l'appelant se limite à critiquer de manière toute générale l'appréciation des preuves opérée par les premiers juges, qu'il considère « manifestement inexacte », ce qui ne constitue pas une violation du principe de la libre appréciation des preuves au sens de l'art. 157 CPC. Sous couvert de ce grief, l'appelant se livre en réalité à une discussion de l'appréciation des preuves effectuée par l'autorité précédente, sans toutefois parvenir à démontrer qu'elle serait insoutenable. S'agissant en particulier de ses déclarations qui n'ont pas été retenues par le tribunal, ce grief a été examiné ci-avant dans le cadre de l'établissement des faits et ne constitue guère une violation du principe de la libre appréciation des preuves. Le grief de l'appelant doit dès lors être rejeté.

### **E. 6.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'380 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera en outre la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance aux intimés, solidairement entre eux (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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