

# **VD\_FINDINFO HC / 2025 / 112 vom 6. Mai 2025**

VD Tribunal cantonal, 2025-05-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_112](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___112)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 112 du 6 mai 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 112 del 6 maggio 2025

## **Regeste**

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, POUVOIR DE REPRÉSENTATION, SIMULATION | 647b CC, 18 CO, 32 CO

## **Erwägungen**

### **E. 1.1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.1.2**

Une décision est dite partielle lorsque le juge statue de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui pouvait être jugée indépendamment des autres prétentions formulées. La décision partielle suppose qu'il soit non seulement possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais aussi que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4 ; TF 5A\_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2 ; TF 4A\_300/2020 du 24 juillet 2020 consid. 4.2).

### **E. 1.2**

En l'espèce, l'appel est dirigé contre un jugement partiel, qui met fin à l'instance s'agissant des prétentions tranchées. L'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable.

### **E. 2**

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).

### **E. 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, 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 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A\_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). Il en découle que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis, sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable (TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 août 2024/369 consid. 2.1 ; CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108 consid. 4.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces au dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'écriture des appelants contient une partie intitulée « faits ». En son sein, divers éléments de faits sont évoqués, en ne se référant à aucune allégation et/ou pièce. Les appelants ne mettent toutefois pas en parallèle cette liste avec l'état de fait du jugement attaqué et ne formulent aucun grief discernable tendant à le faire compléter, si bien que cette partie de l'appel est irrecevable.

### **E. 4.1**

Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier, les appelants soutiennent que le contrat signé par l'appelant C.\_\_\_\_\_ et l'intimé le 2 mai 2017 serait simulé.

#### **E. 4.2.1**

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, à charge pour celui-ci de lui verser un loyer (art. 253 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220]).

#### **E. 4.2.2**

Saisi 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 ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; TF 4A\_477/2022 du 6 février 2024 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes

les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd., Bâle 2021 [cité ci-après : CR CO I], nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Müller, Berner Kommentar, Kommentar zur schweizerischen Privatrecht, Berne 2018, nn. 163 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A\_334/334/2023 du 13 mars 2024 consid. 3.3 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 non publié aux ATF 143 III 348). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comme une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 4A\_477/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A\_488/2017 du 9 octobre 2018 consid. 5.1.2). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, 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 (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_334/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A\_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

#### **E. 4.2.3**

On parle d'acte simulé au sens de l'art. 18 CO lorsque les deux parties sont d'accord que les effets juridiques correspondant au sens objectif de leur déclaration ne doivent pas se produire et qu'elles n'ont voulu créer que l'apparence d'un acte juridique à l'égard des tiers (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc ; ATF 112 II 337 consid. 4a ; ATF 97 II 201 consid. 5 ; TF 5A\_677/2017 du 12 septembre 2017 consid. 3.3). Leur volonté véritable tiendra soit à ne produire aucun effet juridique, soit à produire un autre effet que celui de l'acte apparent ; dans ce dernier cas, les parties entendent en réalité conclure un second acte dissimulé (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc). Juridiquement inefficace d'après la volonté réelle et commune des parties, le contrat simulé est nul (ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc), tandis que le contrat dissimulé – que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu – est valable si les dispositions légales auxquelles il est soumis quant à sa forme et à son contenu ont été observées (ATF 117 II 382 consid. 2a ; ATF 96 II 383 consid. 3a ; TF 5A\_434/2015 du 21 août 2015 consid. 6.1.3 ; TF 4A\_429/2012 du 2 novembre 2012 consid. 4. 2, publié in SJ 2013 I p. 286). Savoir si les parties avaient la volonté (réelle) de feindre une convention revient à constater leur volonté interne au moment de la conclusion du contrat, ce qui constitue une question de fait (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa ; ATF 97 II 201 consid. 5 ; TF 5A\_677/2017 précité consid. 3.3 ; TF 4A\_429/2012 précité consid. 4.2).

#### **E. 4.2.4**

Celui qui entend se prévaloir qu'un acte a été simulé, autrement dit que l'acte apparent est contraire à la réalité, doit amener les preuves de la simulation, laquelle est certes difficile à apporter ; néanmoins, la règle demeure que seules des raisons sérieuses peuvent conduire à

s'écarter du texte adopté par les cocontractants (ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5 ; TF 5A\_677/2017 du 12 septembre 2017 consid. 3.3). Des allégations de caractère général et de simples présomptions ne suffisent pas (ATF 112 II 337 consid. 4a, JT 1987 1170 ; TF 4A\_308/2021 du 10 juin 2021 consid. 5.5.2). Selon la jurisprudence, le comportement ultérieur des parties est un indice de leur intention réelle au moment de la conclusion du contrat (ATF 112 II 337 consid. 4a ; TF 4A\_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 4.1).

### **E. 4.3**

En l'espèce, les premiers juges ont considéré comme constant que l'intimé a agi conformément à l'idée de débiter son activité indépendante au mois de juin 2017, ce qui était démontré par l'ensemble de son comportement dès la signature du contrat, voire avant. Ils ont également estimé que la durée des démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire pour la transformation des locaux avait été sous-estimée par l'appelant C.\_\_\_\_\_, ce qui expliquait le retard dans la délivrance de la chose louée. Les appelants ne contestent en réalité pas l'argumentation des premiers juges de manière suffisamment motivée, évoquant plutôt leur propre vision du déroulement des événements. En particulier, ils ne s'en prennent pas aux développements, convaincants, effectués quant aux démarches entreprises par l'intimé antérieurement à la signature du contrat du 2 mai 2017. En effet, le jugement attaqué retient que l'intimé s'est annoncé dès le 6 avril 2017 auprès de l'Office régional de placement en indiquant qu'il allait débiter une activité indépendante dès le 15 juin 2017. Au surplus, l'intimé avait acquis du matériel et engagé deux employés pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Or, ces éléments suffisent à démontrer que l'intimé n'avait aucun intérêt à un contrat simulé, au contraire. En effet, s'il avait voulu prétendre à l'obtention de prestations de l'assurance-chômage, retarder le début de son activité aurait été bénéfique, le délai étant alors potentiellement suffisant à l'obtention de prestations. De même, il n'avait alors aucun intérêt à l'engagement de personnel au 1<sup>er</sup> juillet 2017, ce qui pouvait lui créer un potentiel dommage économique en le mettant en demeure de fournir l'emploi prévu. Ainsi, si, comme le soutiennent les appelants, l'intimé était suffisamment informé du fait que les travaux nécessaires ne seraient pas terminés à temps, il n'avait en réalité aucun intérêt à la signature du contrat du 2 mai 2017. Ces éléments ne sont de toute manière pas critiqués utilement dans l'appel, si bien que pour autant que suffisamment motivé, le grief doit dans tous les cas être écarté.

### **E. 5.1**

Dans un autre grief, les appelants contestent avoir été lié par le contrat signé le 2 mai 2017.

#### **E. 5.2.1**

Le bail à loyer est conclu généralement entre deux cocontractants. Il se peut toutefois que, d'un côté ou de l'autre, plusieurs personnes soient parties au contrat, en tant que cobaiïleresses ou colocataires. Il s'agit alors d'un bail commun, soit un rapport juridique uniforme qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Le bail commun suppose en règle générale que toutes les parties le signent ou y adhèrent par écrit (CACI 13 juillet 2022/365 consid. 4.2.1 ; Lachat/GrobetThorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 1.2 p. 87). Si les cobaiïleurs sont copropriétaires, les décisions d'administration importantes doivent être prises à la majorité qualifiée de l'art. 647b al. 1 CC (Code civil suisse du

#### **E. 5.2.2**

Selon l'art. 1 al. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Tout lien contractuel implique un consentement réel ou découlant de la loi et, du côté de l'obligé, une volonté juridique expresse ou déclarée selon le principe de la confiance. Si une telle manifestation de volonté fait défaut, il n'y a pas juridiquement de rapport d'obligation (ATF 116 II 695, JT 1991 I 625 consid. 2a). La manifestation de volonté des parties suppose une concordance des déclarations : la déclaration de chaque partie doit refléter en tous points l'offre de l'autre, en se plaçant dans la perspective de celui qui l'énonce (Morin, CR CO I, n. 93 ad art. 1 CO). Les parties doivent s'être mises d'accord sur tous les éléments essentiels du contrat, faute de quoi celui-ci n'est pas venu à chef (ATF 127 III 248 consid. 3d et les réf. citées ; TF 4A\_180/2022 du 5 juillet 2022 consid. 4.1 ; TF 4A\_69/2019 du 27 septembre 2019 consid. 3.1). La volonté des parties peut s'exprimer de manière expresse ou tacite (art. 1 al. 2 CO). Une manifestation de volonté tacite ne peut cependant être retenue au sens de cette disposition qu'en présence d'un comportement univoque, dont l'interprétation ne suscite aucun doute raisonnable (TF 4A\_666/2017 du 17 mai 2018 consid. 4.3 et les réf. citées ; CACI 18 décembre 2020/547 consid. 3.2.1).

#### **E. 5.2.3.1**

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 arrêts cités). La manifestation d'agir au nom d'autrui peut intervenir expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 consid. Ib). Elle intervient tacitement lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances (Chappuis, CR CO I, n. 12 ad art. 32 CO).

#### **E. 5.2.3.2**

Au sens de l'art. 39 al. 1 CO, si la ratification est refusée expressément ou tacitement, celui qui a pris la qualité de représentant peut être actionné en réparation du préjudice résultant de l'invalidité du contrat, à moins qu'il ne prouve que l'autre partie a connu ou dû connaître l'absence de pouvoirs. En cas de faute du représentant, le juge peut, si l'équité l'exige, le condamner à des dommages-intérêts plus considérables (al. 2). Le représentant commet une faute lorsqu'il agit au nom du représenté tout en sachant ou devant savoir que ses pouvoirs n'existent pas, ne couvrent pas l'acte accompli ou sont éteints. La faute se rapporte à l'absence de pouvoirs (Chappuis, CR CO I, n. 7 ad art. 39 CO). Le jugement en équité prévu par l'art. 39 al. 2 CO n'est pas soumis à la convenance du juge. Celui-ci doit prendre en compte l'ensemble des circonstances essentielles (ATF 106 II 131 consid. 5c, JT 1981 I 259). Si ces conditions sont réunies, le tiers doit des dommages-intérêts plus considérables comprenant notamment la valeur de la prestation et le gain manqué. Ces dommages-intérêts peuvent aller jusqu'à l'intérêt positif au contrat (cf. Chappuis, op. cit. , n. 9 ad art. 39 CO).

#### **E. 5.2.4.1**

Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. La responsabilité est engagée lorsque quatre conditions cumulatives sont remplies : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute (qui est présumée), un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (TF 4A\_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_41/2016 du 20 juin 2016 consid. 3.4 ; TF 4A\_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2). En principe, les conclusions de l'action en responsabilité tendent à la condamnation de la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse des dommages-intérêts positifs ; celle-ci doit être placée dans la position qui aurait été la sienne si la défenderesse avait satisfait à ses obligations contractuelles (TF 4A\_30/2020 précité consid. 3.2.1).

#### **E. 5.2.4.2**

Si le bailleur ne fournit pas la chose, il y a inexécution et les règles habituelles s'appliquent (Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, n. 1709, p. 234).

#### **E. 5.3.1**

En l'espèce, les appelants reviennent sur les circonstances de la signature du contrat du 2 mai 2017 en indiquant qu'il aurait été établi à la demande de l'intimé qui entendait s'en prévaloir dans le cadre de ses démarches auprès de l'Office régional de placement. Cela serait attesté par le fait que l'exemplaire du contrat produit par l'appelant C. \_\_\_\_\_ comporte une mention manuscrite « ce document n'est pas contractuel ». L'appréciation effectuée par les appelants se fonde sur des faits qui n'ont pas été retenus par les premiers juges, en particulier le caractère simulé du contrat (cf. jugement attaqué pp. 10 ss). Au demeurant, aucune critique de l'argumentation développée par le tribunal n'est exposée, si bien que le grief est insuffisamment motivé et donc irrecevable.

#### **E. 5.3.2**

Les appelants reprennent également leur argumentation quant au fait qu'ils ne voulaient pas que le contrat de bail débute en juin 2017, le permis de construire lié aux travaux de transformation des locaux loués n'ayant pas été délivré. A nouveau, le grief ne comporte aucune motivation, les premiers juges ayant au contraire retenu que les parties voulaient que le contrat prenne effet au 1<sup>er</sup> juin 2017. Le grief est donc irrecevable.

#### **E. 5.3.3.1**

Enfin, les appelants estiment que le contrat du 2 mai 2017 est nul dans la mesure où il n'a pas été signé par l'appelant F. \_\_\_\_\_ et qu'à ce moment-là, l'appelant C. \_\_\_\_\_ ne disposait pas de procuration lui permettant de le représenter. Les premiers juges ont considéré que le contrat était valable, un seul des copropriétaires pouvant s'engager dans une relation de bail. Les tractations en vue de la conclusion du contrat montraient que seuls l'appelant C. \_\_\_\_\_ et l'intimé avaient l'intention de s'engager, l'appelant F. \_\_\_\_\_ n'étant pas partie au contrat. Ainsi, la question de la représentation de ce dernier était sans importance.

#### **E. 5.3.3.2**

Il résulte de l'art. 647b al. 1 CC que lorsque deux personnes sont copropriétaires d'un immeuble, la conclusion d'un bail le concernant implique une décision d'administration

prise à l'unanimité. Dans le cas d'espèce, il n'est pas établi qu'une telle décision ait été prise. Cela n'implique pas encore que le contrat signé le 2 mai 2017 soit nul. En effet, la disposition précitée porte sur l'administration de l'immeuble et sur les rapports internes des copropriétaires. Pour que le contrat soit nul, il est nécessaire que l'une des hypothèses visées à l'art. 20 al. 1 CO soit réalisée. Cette disposition prévoit que le contrat est nul s'il a notamment pour objet une chose impossible. L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) et présente de surcroît un caractère objectif et durable. La prestation promise ne doit, pour des motifs factuels ou juridiques, pas pouvoir être effectuée (ATF 95 II 547 consid. 4b ; ATF 96 II 18 consid. 2a). L'impossibilité au sens de l'art. 20 CO est une impossibilité originaire objective, soit une situation dans laquelle il est exclu que quiconque exécute l'obligation en question ; s'il est par exemple possible de recourir aux services d'un tiers (impossibilité subjective), l'engagement reste valable (cf. p. ex. Tercier/Pichonnaz, Le droit des obligations, 5<sup>e</sup> éd., n. 758, p. 171). La Cour de céans a déjà jugé que lorsqu'une personne s'engage à transférer la propriété d'une chose ou d'un droit dont elle n'est pas ou plus titulaire, elle ne prend pas un engagement objectivement et initialement impossible. Une autre personne, en l'occurrence le titulaire du droit, serait en effet à même d'exécuter cette obligation (CACI 11 novembre 2016/613 consid. 4.3). Il en résulte que le contrat du 2 mai 2017 n'est pas nul dans la mesure où son objet est possible, soit la remise à bail des locaux. En outre, l'appelant C. \_\_\_\_\_ en est copropriétaire. Il reste cependant à déterminer si le contrat était parfait et donc en mesure de déployer ses effets.

### **E. 5.3.3.3**

Le contrat du 2 mai 2017 indique comme bailleur les deux appelants. Il n'y a dès lors pas de doute que pour être parfait celui-ci devait exprimer la volonté concordante de l'ensemble des parties, soit des deux appelants et de l'intimé. Il ne ressort pas de l'état de fait du jugement attaqué que l'appelant F. \_\_\_\_\_ aurait approuvé directement ce contrat. La question doit dès lors être examinée sous l'angle de sa représentation et singulièrement si l'appelant C. \_\_\_\_\_ représentait l'appelant F. \_\_\_\_\_ au moment de la signature de l'acte du 2 mai 2017, respectivement si celui-ci a été ratifié par la suite. Il est constant que seul l'appelant C. \_\_\_\_\_ et l'intimé ont signé un contrat intitulé « Contrat de gérance libre » le 2 mai 2017, mentionnant également l'appelant F. \_\_\_\_\_ comme bailleur. Il est également établi que l'appelant C. \_\_\_\_\_ a représenté ce dernier dans le cadre de la procédure visant à l'obtention du permis de construire relatif aux travaux de transformation des locaux. De même, il est établi que le 15 septembre 2017, une procuration a été délivrée afin que l'appelant C. \_\_\_\_\_ représente l'appelant F. \_\_\_\_\_ et signe un bail de gérance libre avec l'intimé (cf. jugement attaqué p. 6 consid. 10). Il en ressort que, usuellement, l'appelant C. \_\_\_\_\_ paraît représenter l'autre copropriétaire pour les affaires en lien avec l'immeuble. Il ne ressort toutefois pas des éléments retenus que l'on pourrait admettre que la procuration donnée soit générale, ceci même tacitement. En effet, les procurations remises ont toujours été limitées à un objet bien précis, soit la procédure de transformation des locaux, puis la signature d'un contrat de gérance libre, ce qui contredit l'expression d'une volonté de représentation générale. Il convient également d'examiner si par l'octroi de la procuration délivrée le 15 septembre 2017 l'appelant F. \_\_\_\_\_ a ratifié le contrat du 2 mai 2017 signé en son nom par l'appelant C. \_\_\_\_\_. On ne sait pas si le premier a été informé des tractations puis de la signature du contrat litigieux. De même, on ne sait pas si l'intimé a requis de sa part une ratification au sens de l'art. 39 al. 1 CO. Or, le texte de la procuration n'est pas suffisamment précis, évoquant le pouvoir de signer « le

bail » de gérance libre, sans qu'il soit indiqué de quel contrat on parle (celui du 2 mai 2017 ou le contrat à venir du 30 septembre 2017). Il n'est dès lors pas possible de déterminer quelle était l'intention du donneur de procuration. En définitive, l'intimé n'a pas apporté la preuve que l'appelant F. \_\_\_\_\_ a été engagé par la signature de l'appelant C. \_\_\_\_\_ et qu'ainsi le contrat du 2 mai 2017 soit devenu parfait. De même, il n'est pas démontré qu'un accord préexistant entre les deux copropriétaires permettait au second de signer seul un contrat de bail concernant les locaux litigieux. A défaut de la démonstration d'un tel accord, ou d'un engagement subséquent, l'appelant C. \_\_\_\_\_ n'était pas en mesure de remettre à bail les locaux et donc de conclure un contrat. Celui signé le 2 mai 2017 n'a pu ainsi déployer d'effet.

#### **E. 5.3.3.4**

L'absence d'effet du contrat du 2 mai 2017 n'implique cependant pas que l'intimé ne doive pas être indemnisé pour son dommage. L'indication des deux bailleurs sur le contrat permettait en effet à l'intimé de penser que l'appelant C. \_\_\_\_\_ représentait l'autre copropriétaire. Il n'est par ailleurs pas établi dans le jugement attaqué qu'une information différente aurait été fournie, contrairement à ce que paraissent plaider les appelants, étant rappelé que la simulation n'a pas été retenue. Ainsi, l'appelant C. \_\_\_\_\_ a donné toutes les apparences d'une représentation et sa responsabilité peut être engagée sous l'angle de celle du falsus procurator, telle que ressortant de l'art. 39 al. 1 et 2 CO. Le prénommé savait qu'il agissait sans pouvoir et n'a pas fait ratifier le contrat par l'autre copropriétaire ; il a ainsi fautivement – au vu de la doctrine citée plus haut – créé une attente chez l'intimé alors que le contrat ne pouvait déployer d'effet. Dès lors, il doit réparation du dommage causé, dont l'étendue – contestée – sera examinée plus bas (cf. ch. 7 infra). On précisera ici qu'en raison de la faute de l'appelant C. \_\_\_\_\_, les dommages-intérêts auxquels peut prétendre l'intimé couvrent également le gain manqué pour la période concernée, soit du 1<sup>er</sup> juin 2017 au 30 septembre 2017. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017, le bail était soumis à un autre contrat, celui du 30 septembre 2017, ce qui n'est pas contesté par les parties. Il n'y a en outre pas de doute que ce dommage est en causalité avec la signature du contrat et l'espérance créée par l'appelant prénommé. Le fait que les locaux étaient encore en travaux au moment où le contrat imparfait aurait dû prendre effet, soit le 1<sup>er</sup> juin 2017, ne saurait modifier cette appréciation. L'incapacité d'exécuter le contrat ne saurait en effet invalider la responsabilité du falsus procurator dans un tel cas.

#### **E. 5.3.4**

Par surabondance, on relèvera que même si le contrat devait être considéré comme parfait, seul l'appelant C. \_\_\_\_\_ étant considéré comme cocontractant, l'intimé devrait être indemnisé sur la base des règles sur l'inexécution des contrats (art. 97 ss CO). L'appelant C. \_\_\_\_\_ n'était en effet pas en mesure de mettre à disposition les locaux le 1<sup>er</sup> juin 2017, selon les termes du contrat du 2 mai 2017, les travaux de rénovation n'étant pas terminés. Il serait alors responsable du dommage causé, qui comprend également les dommages-intérêts positifs, soit le gain manqué.

#### **E. 5.4**

Les appelants considèrent encore que le contrat du 30 septembre 2017 devrait être considéré comme un avenant à celui signé le 2 mai 2017 en ce sens que le début de bail aurait été modifié, la date d'entrée dans les locaux ayant été reportée du 1<sup>er</sup> juin 2017 au 1<sup>er</sup> octobre 2017. Dans la mesure où le contrat du 2 mai 2017 n'a pas pu déployer d'effet, le grief

soulevé perd sa substance et il n'est pas nécessaire de l'examiner plus avant. Au surplus, il ne ressort aucunement du document signé le 30 septembre 2017 que l'intimé aurait renoncé à toute prétention liée au contrat du 2 mai 2017. Or, si le premier devait être un avenant au second, il l'aurait expressément mentionné et aurait traité de la question des prétentions éventuelles. En tous les cas, le grief doit être rejeté.

### **E. 5.5**

Les appelants ne contestent pour le reste pas les autres conditions de leur responsabilité respective, sous réserve du calcul du dommage, abordé ci-dessous. 6. Les premiers juges ont également estimé que les appelants étaient responsables du dommage causé à l'intimé pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 octobre 2017, correspondant à celle durant laquelle les locaux n'ont pas pu être mis à disposition en application du contrat du 30 septembre 2017. Les appelants ne développent aucun grief quant à cette responsabilité – sous réserve du calcul du dommage – si bien que ce pan du jugement doit être confirmé. 7. 7.1 Les appelants contestent enfin que l'intimé ait apporté une preuve suffisante de son dommage. 7.2 En l'espèce, les premiers juges ont procédé à un calcul du dommage subi sur la base du bénéfice net réalisé par l'intimé postérieurement au début de son activité commerciale, soit, selon eux, dès le 16 octobre 2017. Les appelants contestent le calcul effectué mais en réalité sans s'en prendre à la motivation des premiers juges, se contentant de déclarer de manière sentencieuse que les documents produits ne sont pas probants et ne permettent pas de déterminer le dommage, respectivement que le calcul relève de la pure spéculation. Une telle motivation est insuffisante au regard des exigences fixées par la loi et la jurisprudence, les appelants n'exposant pas en quoi les pièces retenues par les premiers juges seraient insuffisantes ni de quelle manière le raisonnement tenu ne serait pas correct. En conséquence, le grief est irrecevable. 8. 8.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, et le jugement attaqué confirmé par substitution de motifs. 8.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'433 fr. 80 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimé des dépens qui sont fixés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

### **E. 10**

décembre 1907 ; RS 210 ; majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, toutes leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose), par exemple pour conclure ou résilier un bail. Lorsque les cobailleurs ne sont que deux, cette règle équivaut à celle de l'unanimité (Lachat/GrobetThorens/Rubli/Stastny, op. cit. , n. 2.1.2 p. 89).

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