

VD_GERICHTE XC20.039618 vom 2. Dezember 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-12-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.039618

FR: VD_GERICHTE XC20.039618 du 2 décembre 2025

IT: VD_GERICHTE XC20.039618 del 2 dicembre 2025

Erwägungen

E. 3

et les références citées).

E. 3.1

L'appelant réfute en premier lieu le fait de revêtir la qualité de bailleur. Il conteste l'interprétation faite par les premiers juges et soutient que l'intimé n'ignorait pas que l'intimée avait un droit d'usage sur l'ensemble des locaux et que donc, seule celle-ci était en mesure d'en concéder la jouissance à un tiers. Selon l'appelant, pour qu'elle puisse concéder un bail sur une partie des locaux, il aurait fallu retirer à l'intimée la jouissance de ces mêmes locaux. L'intimé ne l'ignorait pas puisque l'intimée aurait exigé que la durée du bail corresponde à celle du droit d'exploitation qui lui était conférée, soit quatre ans. Par ailleurs, le contrat de bail ayant été rédigé par le conseil de l'intimé, il aurait fallu l'interpréter contra stipulatorem, puisque celui-ci ne se serait pas soucié des relations existantes entre l'appelant et l'intimée. Dès lors, l'appelant ne serait mentionné sur le bail que comme propriétaire de l'immeuble et non comme bailleur. Il conteste enfin un quelconque pouvoir de représentation et cite notamment à l'appui de ce grief le fait que l'art. 12 de la loi [...] 33/2003 du 3 novembre 2003 sur le patrimoine des administrations

- 13 - publiques prévoirait que « la représentation de l'administration générale de l'Etat dans les actions relatives à ses biens et droits patrimoniaux correspond au ministère des finances [...] est exercée à l'étranger par l'intermédiaire du représentant diplomatique qui peut [la] déléguer expressément à des fonctionnaires de l'ambassade ou de la représentation correspondante ». Selon l'appelant, il en découlerait que seul un de ses agents publics aurait pu le représenter dans l'administration de ses biens et de ses droits et que dès lors, les actes de l'intimée ne pourraient pas lui être opposables.

E. 3.2

L'intimée s'est référée à ses écritures de première instance, indiquant au surplus soutenir les conclusions prises par l'appelant contre l'intimé. En tant qu'elle ne motive aucunement sa réponse, celle-ci ne respecte pas les exigences de motivation rappelées ci-avant (cf. consid. 2.2 supra), de sorte qu'elle est irrecevable.

E. 3.3

L'intimé soutient que l'appelant a bien la qualité de bailleur, ce qui serait, selon lui, démontré par le contenu du contrat de bail et l'extrait du Registre foncier.

E. 3.4

Déclarant procéder à une interprétation littérale et subjective du contrat, notamment compte tenu du libellé du contrat de bail, de la résiliation et du fait que la parcelle était inscrite au Registre foncier comme propriété de l'H._____, les premiers juges sont arrivés à la

conclusion que l'appelant était bien le bailleur de l'intimé, représenté par l'intimée.

E. 3.5

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes ; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens) ; si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à

- 14 - s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance ; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5. 2. 1 à 5. 2.

E. 3.5.1

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 inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

E. 3.5.2

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 (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 (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. 3.5.3

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

- 15 - 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) –, 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 consid. 5.2.3 ; 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 (Code des obligations suisse du 30 mars 1911 ; RS 220) 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 (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).

- 16 -

E. 3.5.4

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 références citées).

E. 3.6.1

En l'occurrence, les premiers juges ont recherché uniquement la volonté réelle des parties. Ils ont retenu que le bail à loyer indiquait clairement l'appelant, représenté par l'intimée, en qualité de bailleur. Les premiers juges ont également tenu compte du fait que le Registre foncier mentionnait l'appelant comme propriétaire de l'immeuble et que, bien que l'intimé ait demandé que son conseil rédige le contrat, rien dans le dossier n'indiquait que l'intimée avait émis des réserves quant aux termes de celui-ci, s'agissant de la titularité côté bailleur. Ils ont également retenu que le bail en faveur du précédent locataire était déjà rédigé de cette façon en 2008, que la résiliation de bail, adressée par l'intimée à l'intimé, reprenait la même terminologie et qu'aucun élément ne permet de s'éloigner du sens littéral de la convention, aucun élément au dossier ne permettant par ailleurs de savoir l'exacte teneur des négociations ayant eu cours.

E. 3.6.2

Les premiers juges ne pouvaient toutefois pas s'arrêter là. Conformément aux principes applicables à l'interprétation des contrats rappelé ci-dessus (cf. consid. 3.5 supra), ils devaient encore rechercher s'il y avait eu accord de droit par interprétation objective de la volonté des parties. Le principe de la confiance permet en effet également 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 interne. Il s'agit d'une question de droit, dont les parties ne peuvent ignorer la pertinence juridique.

- 17 - Or, l'interprétation objective mène à un constat similaire, à savoir que rien au dossier ne permet de penser que l'intimé avait connaissance de la teneur exacte de l'accord passé par l'intimée avec l'appelant, ni son étendue. Il savait somme toute uniquement que l'appelant avait un accord avec l'intimée sur une période de quatre ans qui devait être renouvelé. Eût-il su la teneur de cet accord que l'intimé aurait constaté que l'intimée ne pouvait faire de profit, ce qui l'excluait déjà comme bailleuse et l'aurait conforté que le bailleur était l'appelant. Par ailleurs, la teneur du mail du 19 juillet 2020 adressé par l'intimée à l'intimé aux termes duquel elle indique préparer une ébauche de bail respectant l'autorisation d'usage actuelle, puis la soumettre au consulat afin d'avoir son avis, ses recommandations ou ses contraintes ne peut que laisser penser que l'intimée devait obtenir un accord dudit consulat, représentation diplomatique de l'appelant en Suisse, ce qui conforte dans l'idée que le propriétaire de l'immeuble est bien le bailleur de l'intimé et que seules les négociations et discussions étaient déléguées à l'intimée, ce qui ne paraît pas complètement absurde. Le fait de devoir calquer la durée du bail sur la durée de l'accord passé entre l'appelant et l'intimée a d'ailleurs un sens par le fait que le restaurant que l'intimé devait exploiter était lié aux activités développées par l'intimée, ce qui n'empêche nullement de penser que c'est l'appelant qui est le bailleur. Par ailleurs, le fait que le contrat mentionne l'H. _____ comme propriétaire de l'immeuble alors que cet organisme a été dissous en 1985 montre bien que le rédacteur s'est fié, sinon au Registre foncier, du moins au contrat de bail de l'ancien tenancier, sans que l'intimée ne procède à la moindre correction. Autrement dit, que ce soit par une interprétation littérale et subjective du contrat de bail ou une interprétation objective de celui-ci, la conclusion des premiers juges, à savoir que l'intimé était légitimé à penser qu'il contractait avec l'appelant, doit être confirmée.

E. 4

- 18 -

E. 4.1

L'appelant conteste ensuite que l'intimée l'ait valablement représenté, de sorte que le bail serait nul, celle-ci n'étant pas apte à réaliser des profits selon l'accord interne passé. Il conteste l'apparence de représentation retenue par les premiers juges et que sa passivité puisse être retenue comme une ratification du contrat par actes concluants dans la mesure où il n'aurait pas connu l'existence de cette fausse représentation et n'aurait eu connaissance du bail qu'à l'ouverture de la procédure.

E. 4.2

L'intimée s'étant référée à ses écritures de première instance ses déterminations sont irrecevables (cf. consid. 2.2 supra).

E. 4.3

L'intimé soutient que les pouvoirs de représentation de l'intimée ne feraient aucun doute puisque celle-ci aurait représenté l'appelant depuis à tout le moins le 25 mars 2008. Il relève qu'ils seraient encore confirmés par la passivité de l'appelant qui n'aurait jamais contesté les actes accomplis en son nom par l'intimée. L'intimé souligne qu'en tout état, il n'était pas raisonnablement exigible d'attendre de lui, en sa qualité de locataire, qu'il investigate

sur les intentions de l'appelant et/ou de l'intimée dès lors que les circonstances – le fait que l'appelant est propriétaire de l'immeuble, que l'extrait du Registre foncier ne fait état d'aucun droit réel restreint en faveur de l'intimée ou que l'appelant a toujours été désigné comme « bailleur » dans les contrats et le formulaire de notification de la résiliation de celui-ci – ne permettraient pas de faire naître un doute quant à sa qualité de bailleur.

E. 4.4

Les premiers juges ont considéré que, même si rien ne permettait de conclure que des pouvoirs de représentation avaient été conférés à l'intimée par l'appelant, la bonne foi de l'intimé devait être protégée, ni l'appelant, ni l'intimée n'ayant démontré sa mauvaise foi sur la question. Au contraire, compte tenu de l'ancienneté de l'intimée et des liens étroits avec l'appelant, l'intimé pouvait de bonne foi penser que celle-ci le représentait.

E. 4.5

- 19 -

E. 4.5.1

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 références citées). La manifestation de la volonté d'agir au nom d'autrui peut intervenir expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 précité consid. Ib). Elle intervient tacitement lorsque le tiers doit déduire l'existence d'un rapport de représentation des circonstances (Chapuis, Commentaire romand, Code des obligations I, 3e 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

- 20 - autant que le représentant ait eu la volonté réelle d'agir en tant que tel (ATF 117 II 387 précité consid. 2a ; Chapuis, 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. 4.5.2

Lorsque le représentant a agi au nom du représenté sans avoir pour cela de pouvoirs (internes), autrement dit lorsque l'acte qu'il a passé n'était pas couvert par la procuration (dépassement ou excès de pouvoirs ; Vollmachtsüberschreitung), cet acte reste en principe sans effet pour le représenté, sauf : a) si le représenté ratifie l'acte (art. 38 CO ; cf. ATF 146 III 37 consid. 7.1 et les références citées), ou b) si le représenté a porté (expressément ou tacitement) à la connaissance du tiers une procuration qui va au-delà des pouvoirs (internes) qu'il a effectivement conférés au représentant et que, se fiant à cette communication (ATF 99 II 39 consid. 1), le tiers a cru de bonne foi à l'existence des pouvoirs (procuration externe – expresse ou tacite ; art. 33 al. 3 CO ; ATF 146 III 37 consid. 7.1.2.1 ; ATF 131 III 511 consid. 3.2 ; ATF 124 III 418 consid. 1c). La communication au tiers n'a ainsi pas pour conséquence de faire naître les pouvoirs, mais seulement de suppléer à leur absence en cas de bonne foi du tiers. La communication des pouvoirs par le représenté au tiers au sens de l'art. 33 al. 3 CO peut s'exprimer par une procuration écrite fournie par le représentant au tiers. La portée de la communication doit être examinée avant tout selon le principe de la confiance (ATF 131 III 511 consid. 3.2.1 p. 518).

E. 4.5.3

Du dépassement (ou excès) de pouvoirs, il faut distinguer le cas spécial de l'abus de pouvoirs (Vollmachtsmissbrauch). Selon la jurisprudence, lorsque les pouvoirs sont communiqués par écrit au tiers par le représenté, celui-ci est en principe lié par l'acte juridique accompli par le représentant si cet acte entre, au moins abstraitement et objectivement, dans le cadre fixé par la procuration écrite communiquée (ATF 119 II 23 consid. 3b ; ATF 116 II 320 consid. 3a). Une exception à ce principe est admise si le tiers est de mauvaise foi : le représenté n'est pas

- 21 - lié si le tiers est de mauvaise foi ou s'il est déchu du droit d'invoquer la protection légale attachée à sa bonne foi (art. 33 al. 3 CO et art. 3 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; ATF 131 III 511 consid. 3.2.2). Cela peut être le cas si le tiers se rend compte que le représentant abuse des pouvoirs de représentation qui lui ont été octroyés. En cas d'abus de pouvoirs, le représentant n'a, en réalité, jamais eu l'intention d'agir pour le compte du représenté ; il utilise seulement l'apparence découlant des pouvoirs communiqués au tiers pour agir exclusivement dans son propre intérêt et de façon délictueuse (ATF 119 II 23 consid. 3b ; TF 4A_504/2018 du 10 décembre 2019 consid. 3.2.3). Le tiers, même de bonne foi, peut être déchu du droit d'invoquer la protection légale attachée à sa bonne foi parce qu'il n'a pas fait preuve de l'attention que les circonstances permettaient d'exiger de lui (art. 3 al. 2 CC). Le débat ne se place pas sur le terrain de la preuve et du fait, mais sur celui du droit à la protection de la bonne foi. La mesure de l'attention exigée par les circonstances, au sens de l'art. 3 al. 2 CC, est une notion soumise à l'appréciation (juridique) du juge (art. 4 CC ; ATF 143 III 653 consid. 4.3.3 ; TF 4A_616/2012 du 6 juin 2025 consid. 4.4.3 et les références citées). Celui-ci doit prendre en compte l'ensemble de la situation concrète et appliquer des critères objectifs (TF 4A_504/2018 loc. cit.).

E. 4.6.1

Les premiers juges ont retenu que l'intimé devait être protégé sous l'angle de l'art. 33 al. 3 CO et que, sur le plan externe, il y avait une procuration apparente, ainsi qu'une apparence

de représentation du fait que l'appelant était propriétaire de l'immeuble. La première des conditions pour retenir l'existence d'un rapport de représentation apparent sur le plan externe est réunie (cf. consid. 3.6 supra). En effet, selon le principe de la confiance, l'intimée a donné l'apparence de représenter l'appelant que cela soit dans le bail signé, la résiliation, le mail et même le bail avec l'ancien tenancier qui était libellé de la même manière.

- 22 - La réalisation de la deuxième condition, à savoir l'octroi par l'appelant de pouvoirs de représentation à l'intimée pose davantage de difficultés. Celui-ci prétend qu'il ignorait tout de la mise à bail des locaux. Il ressort de l'audition de N. _____, membre de l'intimée et président ad intérim en 2017 ce qui suit : « J'ai participé à l'élaboration du bail litigieux avec le demandeur [l'intimé] [...] Je ne sais pas pourquoi le bail n'a pas été adressé à l'ambassade comme cela avait été fait précédemment. Je n'ai pas connaissance des baux précédents. Je crois que pour le bail litigieux, les choses ont été faites plus formellement [...] ». Il a également indiqué que l'intimé avait effectué des travaux et que le comité (de l'intimée) aurait participé financièrement à ces travaux, sans savoir dans quelle proportion. P. _____ a été président de l'intimée jusqu'en mars 2018. Il a déclaré ne pas se souvenir si le bail avait été envoyé à l'Ambassade. Ce témoin a confirmé que la durée du bail devait être calquée sur la durée d'exploitation des locaux par l'intimée. Au moment de la conclusion du bail, en 2017, il n'avait pas de doute sur le fait que l'autorisation d'exploitation conférée par l'Ambassade allait être renouvelée. Ces déclarations ne permettent pas d'établir quoi que ce soit, hormis qu'il en ressort que le bail d'origine de 2017 ne semble pas avoir été transmis à l'Ambassade. Aucun élément au dossier ne permet de conclure que l'appelant était au courant de la mise à bail de ces locaux à l'intimé par l'intimée en son nom. L'appelant allègue avoir connu l'existence du bail au moment du litige et le contraire n'est pas démontré. La seule existence du courriel qui évoque une transmission future au consulat ne prouve pas encore que l'appelant a réellement été informé de l'existence du bail ou de sa résiliation. Les témoignages des dirigeants de l'intimée de l'époque tendent même à démontrer que cette communication n'a pas eu lieu. Il appert au contraire que cette résiliation était due au fait que l'intimée n'était manifestement pas sûre que son droit d'usage sur les locaux allait être renouvelé. On ne peut donc pas non plus en déduire une ratification par l'appelant des actes de l'intimée effectués sans pouvoir. La conséquence du défaut de représentation, ainsi que l'absence de ratification, est la nullité du contrat avec restitution et

- 23 - dommages-intérêts négatifs en faveur du tiers s'il y a lieu (Tercier, Le droit des obligations, 7ème éd., Genève-Zurich 2024, p. 121 et 122). Reste à examiner si les exceptions prévues par l'art. 3 al. 1 CC en cas de bonne foi du tiers sont applicables.

E. 4.6.2

Conformément à l'art. 3 al. 1 CC, le tiers est protégé dans sa bonne foi et les effets du contrat doivent être imputés au pseudo-représenté dans les trois cas suivants : premièrement, le représenté a fait connaître au tiers un pseudo-pouvoir de représentation, deuxièmement, le représenté a fait connaître au tiers un pouvoir plus étendu que ce qu'il était et, troisièmement, le représenté a omis de faire connaître le retrait des pouvoirs conférés (Tercier, op. cit., p. 124ss). En l'espèce, aucune de ces conditions n'est réalisée. En revanche, le tiers n'est pas protégé s'il aurait pu se renseigner et être éclairé sur la situation avec un minimum d'attention (art. 3 al. 2 CC), ce qu'il incombe au juge d'apprécier (art. 4 CC). En l'espèce, l'intimée semble avoir agi uniquement pour son propre compte et dans

son propre intérêt. Aucun pouvoir de représentation n'ayant été communiqué à l'intimé par l'appelant, on ne peut reprocher à ce dernier d'avoir créé une apparence de représentation. Par ailleurs, même si l'on reconnaît la bonne foi de l'intimé, rien ne permet de le lier contractuellement à l'appelant. Partant, le contrat est nul et l'appel doit être admis sans qu'il soit nécessaire d'examiner la validité de la résiliation notifiée à l'intimé.

E. 5.1

Dans son intervention principale du 23 février 2022, l'intimée a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle était la partie bailleresse dans le cadre du contrat de bail conclu le 15 septembre 2017 et que la résiliation du 16 juillet 2021 était valable avec effet au 30 septembre 2021.

- 24 -

E. 5.2

L'intervention principale est réglée à l'art. 73 CPC. Ainsi, la personne qui prétend avoir un droit préférable excluant totalement ou partiellement celui des parties peut agir directement contre elles devant le tribunal de première instance saisi du litige. Le tribunal peut, dans ce cas, joindre ou suspendre les causes concernées (73 al. 2 CPC). Il s'agit d'une véritable demande. Contrairement à l'intervention accessoire, l'intervenant principal n'a aucun intérêt à ce que l'une ou l'autre des parties succombe (Bohnet, CPC augmenté, Neuchâtel 2025, p. 277 ad art. 73 CPC). Si l'intervention principale a pour but unique de soutenir une des parties au procès, elle est irrecevable.

E. 5.3

En l'espèce, on peut se demander si la requête d'intervention de l'intimée était recevable, dans la mesure où elle visait à soutenir la position de défendeur de l'appelant au procès – dont elle reprenait les conclusions subsidiaires – intervention que l'intimée a doublée d'une requête d'intervention à titre accessoire. Cela étant, la présidente a admis l'intervention principale de l'intimée et joint les deux procédures sans pour autant traiter des conclusions de l'intervenante en raison de la teneur du jugement rendu. Par ailleurs, l'appel se contente de conclure à la nullité du jugement et subsidiairement au renvoi au premier juge. La réponse sur appel de l'intimée se borne à soutenir les conclusions formulées en appel par l'appelant. Dans ces circonstances, la Cour de céans n'est pas en mesure de réformer le jugement entrepris et la cause doit être renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants et examen des conclusions de l'intervenante.

E. 6

- 25 -

E. 6.1

Fondé sur ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement attaqué annulé, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de statuer sur les frais judiciaires et les dépens de première instance.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celui-ci versera ainsi la somme de 1'540 fr. à

l'appelant à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 aCPC, dans sa teneur antérieure au 1er janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et art. 407f CPC a contrario, RO 2023 491).

E. 6.3

L'intimé versera en outre la somme de 3'000 fr. à l'appelant à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, celle-ci s'étant bornée à se référer à ses écritures de première instance à l'appui d'un unique courrier.

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