

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Clerc

Art. 18, 32 et 33 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **I'A.**_____, défendeur, à [...] ([...]), contre le jugement rendu le 25 janvier 2024 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, demandeur, à [...], et **I'E.**_____, intervenante, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 janvier 2024, dont la motivation a été adressée aux parties le 14 août 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation du 16 juillet 2020 du bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 16 septembre 2017 par B._____ et l'A._____ était annulée (I), arrêté les frais judiciaires à 6'865 fr. et les a mis à la charge de l'A._____ à hauteur de 3'432 fr. 50 et à la charge de l'E._____ à hauteur de 3'432 fr. 50 (IIa), dit que l'A._____ devait payer les sommes de 1'700 fr. à B._____ et de 1'032 fr. 50 à l'E._____ à titre de remboursement partiel des avances fournies (III), dit que l'A._____ devait verser à B._____ et à l'E._____ la somme de 3'150 fr. chacun à titre de dépens (IV), et dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées.

En substance, les premiers juges ont constaté que B._____ prétendait avoir conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail le 15 septembre 2017 avec l'A._____ , lequel aurait été représenté pour ce faire par l'E._____. Ils ont retenu que le contrat de bail indiquait clairement que le bailleur était l'A._____ , représenté par l'E._____. Les premiers juges ont considéré que l'interprétation littérale de ce contrat tendait à démontrer que la volonté de ses signataires était de conclure un bail à loyer entre B._____ et l'A._____ . Examinant si la teneur littérale du contrat correspondait à la volonté réelle et commune des parties, ils ont estimé qu'aucun élément - intrinsèque ou extrinsèque, antérieur ou postérieur à celui-ci - ne permettait de s'éloigner de la dénomination utilisée par les parties. Les premiers juges ont considéré ne pas avoir à procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance. Ils ont ensuite examiné s'il existait un rapport de représentation entre l'A._____ et l'E._____ pour déterminer si le contrat déployait ses effets juridiques et lui était opposable. A cet égard, les premiers juges ont considéré que l'E._____ s'était toujours présentée comme la représentante de l'A._____ mais que rien ne permettait de retenir que celui-ci lui avait réellement conféré des pouvoirs de représentation. Ils ont

toutefois estimé que cette question pouvait demeurer ouverte puisque l'A. _____, en tant que propriétaire de l'immeuble mis à bail, avait de ce fait laissé apparaître qu'il en était également le bailleur. Les premiers juges en ont conclu que, par son omission d'informer les tiers de son absence de qualité de bailleur, l'A. _____ avait laissé créer l'apparence d'un pouvoir de représentation, de sorte que la bonne foi de B. _____ devait être reconnue et protégée. Fondés sur cette conclusion, les premiers juges ont ensuite examiné les prétentions de B. _____ à l'encontre de l'A. _____ du fait de la résiliation qui lui avait été notifiée.

B. a) Par acte du 13 septembre 2024, l'A. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais, principalement, à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 2 octobre 2020 par B. _____ (ci-après : l'intimé) soit déclarée irrecevable, qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux prétendument conclu le 15 septembre 2021 entre l'appelant, qui aurait été représenté par l'E. _____ (ci-après : l'intimée), et l'intimé portant sur l'immeuble sis [...] 24 à [...] [...] est nul et de nul effet, subsidiairement n'est pas opposable à l'appelant, qu'il soit ordonné à l'intimé de libérer de tous biens et de toutes personnes les locaux sis à l'adresse précitée, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) et que faute d'exécution dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision à intervenir, l'huissier du tribunal soit chargé de procéder au besoin à l'ouverture des locaux. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Par réponse du 3 avril 2025, l'intimé a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

c) Par courrier du 4 avril 2025, l'intimée a pris acte de l'appel déposé et a soutenu les conclusions prises par l'appelant à l'encontre de l'intimé.

d) Par duplique du 11 avril 2025, l'appelant s'est déterminé.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 15 septembre 2017, l'intimé a loué un appartement de quatre pièces au premier étage ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] 24, à [...], à l'usage d'un bar-restaurant et à l'enseigne de [...]. Sous la rubrique « BAILLEUR » était inscrit l'H._____ et sous la mention « Représenté par » figurait l'intimée. Le bail débutait le 1^{er} octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2021 ; il se renouvelait ensuite de quatre ans en quatre ans, sauf avis de résiliation reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net s'élevait à 1500 francs.

2. a) Le 23 décembre 1975, l'H._____ - corporation de droit public [...] créée en 1956 - est devenu propriétaire de l'immeuble comprenant les locaux susmentionnés mis à bail.

En 1983, l'H._____ est passé sous la direction générale du Ministère du travail et de la sécurité sociale [...] et ses actifs y ont été intégrés. En 1985, l'H._____ a été dissous.

En 2020, le Ministère du travail et de la sécurité sociale [...] a été dissocié en deux ministères, à savoir le Ministère du [...] d'une part et le D._____, [...] d'autre part. Ce dernier a repris les immeubles de l'ancien H._____.

b) Par document du 12 décembre 2017 intitulé « autorisation d'utilisation du bâtiment appartenant à l'A._____, affecté au F._____ et de la sécurité sociale à des fins publiques par l'intimée de [...] », l'appelant a concédé à l'intimée un droit d'utilisation à titre gratuit des locaux litigieux, d'une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021, prolongeable à l'échéance de l'autorisation pour une période égale. En substance, le but était de créer un centre social destiné aux ressortissants A._____ résidant à [...].

c) L'intimée existe depuis cinquante-huit ans environ. Le restaurant du centre social qu'elle a créé était à l'origine ouvert uniquement à ses membres. Il a été ouvert au public durant les dix ou quinze dernières années. A l'origine, un membre de l'intimée gérait ce restaurant, puis sa gestion a été reprise par des professionnels. A la suite de la présentation de l'intimé par G._____ - précédent tenancier professionnel qui avait conclu le 25 mars 2008 un contrat de bail avec « LE BAILLEUR Représenté par E._____ » -, des discussions ont eu lieu pour la reprise du bail. L'intimé restaurateur au bénéfice d'une patente, a demandé que le contrat de bail soit rédigé par son conseil. L'intimée lui a alors indiqué que la durée du contrat devait correspondre à celle du droit d'exploitation octroyé, raison pour laquelle il prévoyait une durée initiale de quatre ans.

3. a) Le 16 juillet 2020, l'H._____, représenté par l'intimée, a adressé à l'intimé une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 30 septembre 2021.

b) Le 19 juillet 2020, l'intimée a adressé le courriel suivant à l'intimé :

« Objet : Résiliation bail - H._____ [...]

Bonjour B._____
Comme discuté lors de notre dernière réunion (1^{er} juillet 2020), nous venons de t'envoyer la résiliation du bail commercial (H._____) pour la date du 30 sep 2021.

Dès à présent, nous allons commencer à travailler pour refaire un nouveau bail avec des conditions respectant l'autorisation d'usage qui nous est fournie par le consulat [...].

Voici comment nous voudrions procéder :

1. Nous allons préparer une ébauche de bail respectant l'autorisation d'usage actuelle.
2. Dès qu'une ébauche de bail sera prête, nous la soumettrons au consulat afin d'avoir leur avis, recommandations ou contraintes.
3. Le bail te sera ensuite présenté puis nous pourrions certainement discuter de différents points
4. Évidemment, toute proposition de ta part est la bienvenue.

Nous savons que la situation est inconfortable et souhaitons trouver rapidement une formule acceptable pour tous.

Merci pour ta compréhension

[...] »

c) Par courrier adressé le 5 août 2020 l'intimée, le conseil de l'intimé a requis la motivation du congé précité. Cette correspondance est restée sans réponse.

4. a) L'intimé a saisi le Tribunal des baux par demande du 2 octobre 2020 contre l'appelant, représenté selon lui par l'intimée, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« Principalement :

- I. Annuler la résiliation du bail liant B. _____ à l'H. _____ (*sic*) du 16 juillet 2020.

Subsidiairement :

- II. Accorder une première prolongation de bail de 6 ans. »

b) Le 7 octobre 2021, l'appelant a adressé au tribunal une réponse, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« Principalement

- I. Déclarer la Demande du 2 octobre 2020 déposée par B. _____ irrecevable.

Subsidiairement

- II. Rejeter toutes les conclusions prises par B. _____ dans sa Demande du 2 octobre 2020.

et reconventionnellement, toujours sous suite de frais et dépens :

Principalement

- III. Constater que le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux prétendument conclu le 15 septembre 2017 entre H._____, représenté par O._____ [sic] et B._____ portant sur l'immeuble sis [...]est nul et de nul effet, subsidiairement n'est pas opposable au défendeur.
- IV. Condamner B._____ de libérer des tous biens et de toutes personnes les locaux sis [...] à [...] [...], sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC).
- V. Dire que faute d'exécution dans les dix jours suivant l'entrée en force de la décision ou au plus tard le 31 décembre 2021, l'huissier du Tribunal des baux est chargé d'y procéder avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et avec l'assistance de la Police.

Subsidiairement, si par impossible le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux prétendument conclu le 15 septembre 2017 entre A._____, représenté par O._____ [sic] et B._____ portant sur l'immeuble sis [...] [...] est opposable au défendeur

- VI. Constater que la résiliation du 16 juillet 2021, portant sur le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 15 septembre 2017 entre A._____, représenté par O._____ [sic] et B._____ portant sur l'immeuble sis [...] 24 à [...] [...], avec effet au 30 septembre 2021 est valable.
- VII. Condamner B._____ de libérer des tous biens et de toutes personnes les locaux sis [...] à [...] [...], sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC).
- VIII. Dire que faute d'exécution d'ici au 30 septembre 2021, l'huissier du Tribunal des baux est chargé d'y procéder avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et avec l'assistance de la Police. »

En outre, l'appelant a dénoncé l'instance à l'intimée.

c) Le 23 février 2022, l'intimée a adressé au tribunal une demande d'intervention principale dans le cadre du litige divisant l'intimé d'avec l'appelant, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

« 1. La présente demande d'intervention principale est admise.

2. Principalement

La présente cause est jointe avec la cause [...].

Subsidiairement

La cause [...] est suspendue jusqu'à droit jugé dans le cadre de la présente cause.

3. Un délai est octroyé à l'O. _____ pour se déterminer sur les mémoires de demande du 2 octobre 2020 de Monsieur B. _____ et la réponse du 7 octobre 2021 du [...].

4. Cela étant, sur le fond :

Il est constaté que l'O. _____ est la partie bailleresse dans le cadre du contrat de bail conclu le 15 septembre 2017 avec Monsieur B. _____ portant sur les locaux commerciaux sis [...], à [...] [...].

5. Il est constaté que la résiliation du 16 juillet 2021 portant sur le contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux conclu le 15 septembre 2017 notifiée à Monsieur B. _____ est valable, avec effet au 30 septembre 2021.

6. Il est ordonné [à] Monsieur B. _____ de libérer de tous biens et de toutes personnes les locaux commerciaux sis [...], à [...] [...], dans un délai de 30 jours dès le jugement entrée (*sic*) en force.

7. A défaut d'exécution dans le délai imparti au point 6 ci-dessus, il sera procédé à l'évacuation forcée par l'huissier du Tribunal des baux, au besoin avec l'assistance de la police, le tout aux frais de Monsieur B. _____.

8. Le jugement est notifié à Monsieur B. _____ sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP prévoyant que « Celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaires compétents sera puni de l'amende ».

9. Tous les frais judiciaires et dépens sont à la charge de Monsieur B. _____ . »

d) Le 4 avril 2022, la Présidente du tribunal des baux (ci-après : la présidente) a informé les parties qu'elle considérait que la procédure enregistrée sous référence [...] réunissait désormais deux procès distincts, que le premier opposait l'intimé à l'appelant au sujet des prétentions exprimées dans la demande du 2 octobre 2020 et dans la réponse et demande reconventionnelle du 7 octobre 2021 et que le second opposait l'intimée, en qualité de demanderesse, à l'intimé et l'appelant, en qualité de codéfendeurs et consorts nécessaires, au sujet

des prétentions exprimées dans la demande d'intervention principale du 23 février 2022.

En outre, la présidente a prié l'intimée de bien vouloir lui indiquer si elle entendait aussi intervenir à titre accessoire en faveur de l'appelant dans le procès opposant celui-ci à l'intimé, en ce qui concernait les conclusions de la demande du 2 octobre 2020. Le 22 avril 2022, l'intimée lui a répondu par l'affirmative.

e) Dans ses déterminations du 25 avril 2022 sur la demande d'intervention principale déposée le 23 février 2022 par l'intimée et en complément à sa demande du 2 octobre 2020, l'intimé a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'intégralité des conclusions prises par celle-ci.

f) Dans ses déterminations du 2 mai 2022 sur la demande d'intervention principale déposée le 23 février 2022 par l'intimée et sur les déterminations déposées le 25 avril 2022 par l'intimé, l'appelant s'en est remis à justice sur les conclusions prises par l'intimée, aucune conclusion n'étant dirigée contre lui.

g) Dans des déterminations du 14 juin 2022 sur la demande déposée le 2 octobre 2020 par l'intimé, sur les déterminations déposées par celui-ci le 25 avril 2022 et en complément à sa demande d'intervention principale du 23 février 2022, l'intimée a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais :

- « 1. La demande déposée par Monsieur B. _____ en date du 2 octobre 2020 est intégralement rejetée.
2. Les conclusions de la demande d'intervention principale du 23 février 2022 sont confirmées.
3. Tous les frais judiciaires et dépens sont à la charge de Monsieur B. _____ . »

h) Le tribunal a tenu une première audience le 24 février 2022.

Le 9 février 2023, le tribunal a tenu une deuxième audience au cours de laquelle L._____, M._____, N._____ et P._____ - respectivement vice-président, trésorière, ancien membre du comité et ancien président de l'intimée - ont été entendus en qualité de témoins. En outre, l'intimé, BB._____ et AE._____ ont été entendus en qualité de parties.

Le tribunal a tenu une troisième audience le 25 janvier 2024.

En droit :

1

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 causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité 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).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable à cet égard.

Sous réserve de la motivation de la réponse de l'intimée, les réponses des intimés et la réplique de l'intimé ont été déposées en temps utile (art. 312 al. 2 CPC) et sont recevables sous cet angle.

2.

2.1 L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

2.2 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il 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. 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 saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais 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. A défaut, son appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 252 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 5A_647/2023 du 5 mars 2024 consid. 5.2). 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, 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 pas entrer en matière (TF 5A_647/2023 *loc. cit.*). En outre, les parties doivent formuler leurs griefs de façon complète dans le délai d'appel ou de réponse à l'appel ; un éventuel second échange d'écritures ou l'exercice d'un droit de réplique ne peut servir à compléter une critique insuffisante ou à formuler de nouveaux griefs (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 in fine et les références citées ; TF 5A_647/2023 *loc. cit.*).

3.

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

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.

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.

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.

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.

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

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. 3 et les références citées).

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.

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).

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

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).

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).

3.6

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.

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.

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 bailleresse 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.

4.

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.

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

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 permettaient pas de faire naître un doute quant à sa qualité de bailleur.

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.

4.5

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, 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).

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).

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

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 2012 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.*).

4.6

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.

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

dommages-intérêts négatifs en faveur du tiers s'il y a lieu (Tercier, *Le droit des obligations*, 7^{ème} 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.

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.

5.

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.

5.2 L'intervention principale est régie 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.

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.

6.

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.

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 1^{er} janvier 2025 ; cf. art. 404 al. 1 et art. 407f CPC *a contrario*, RO 2023 491).

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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de l'intimé B._____.
- IV.** L'intimé B._____ versera à l'appelant A._____ un montant de 4'540 fr. (quatre mille cinq cent quarante francs), à titre de remboursement de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance à l'intimée l'E._____.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alexandre Reil (pour C._____),
- Me Filippo Ryter (pour B._____),
- Me Laurence Noble (pour E._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :