

## **BGer 4A\_394/2020 vom 3. Dezember 2020**

Bundesgericht, 2020-12-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_394\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_394_2020)

FR: TF 4A\_394/2020 du 3 décembre 2020

IT: TF 4A\_394/2020 del 3 dicembre 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes au délai de recours ( art. 100 al. 1 LTF ) et à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). Le recours ordinaire étant ouvert, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable ( art. 113 LTF ). S'agissant des conclusions du recours en matière civile, le Tribunal parvient à cerner à la lecture de ce mémoire ( ATF 127 IV 101 consid. 1 p. 102 s.) ce que le recourant lui demande de prononcer, au-delà du " rejet de l'appel (de l'intimée) " dont il n'est pas saisi et de la confirmation du jugement de première instance qui a été annulé par l'arrêt de la cour cantonale. Il peut dès lors être entré en matière sur celui-ci, sous réserve de la recevabilité des griefs individuels.

#### **E. 2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s).

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels ( art. 106 al. 2 LTF ), le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal ou, cas échéant, à l'état de fait qu'il aura rectifié. Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le

recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 et l'arrêt cité).

### **E. 3**

Le litige porte sur le paiement du prix convenu au titre du contrat de vente du fonds de commerce du 23 octobre 2013. Il est souverainement constaté par la cour cantonale que cette vente était grevée d'une condition suspensive ( art. 151 CO ) tenant à " l'obtention du bail (reprise du bail actuel ou nouveau bail aux mêmes conditions) par l'acquéreur ou par toute autre personne qu'il aura recommandé et/ou déléguée pour signer le bail ". Sachant que le contrat de bail n'a pas été signé aux mêmes conditions, puisque le loyer mensuel dont l'intimée bénéficiait (2'630 fr., y compris un acompte de charges de 230 fr.; cf.

supra let. Aa) a été porté à 2'690 fr., plus un acompte de charges et la TVA de 712 fr. (cf.

supra let. Af), il apparaît que cette condition ne s'est pas réalisée. La cour cantonale n'en a pas moins considéré que le recourant était redevable du prix de vente convenu. En lui imputant les actes de son mandataire, C.\_\_\_\_\_, plus précisément la signature par ce dernier du contrat de bail prévoyant un loyer majoré le 22 janvier 2014 et le fait de s'être vu remettre les clés du local commercial le 27 janvier 2014, les juges cantonaux ont estimé qu'il avait renoncé par actes concluants à se prévaloir de cette condition.

### **E. 4**

Le recourant entend démontrer l'inanité de ce raisonnement en le privant de sa clé de voûte. Selon lui, il n'était pas lié à C.\_\_\_\_\_ par un mandat et, par conséquent, ses actes ne lui étaient pas imputables.

#### **E. 4.1**

La cour cantonale a constaté, en fait, que C.\_\_\_\_\_ n'était pas partie à la convention litigieuse, mais que le recourant et l'intimée avaient prévu qu'il signerait le contrat de bail en raison de sa nationalité suisse. C'est pour ce motif que la convention prévoyait " l'obtention du bail (...) par l'acquéreur ou par toute autre personne qu'il aura recommandé et/ou déléguée pour signer le bail ". Elle a également constaté que le prénommé n'avait jamais exploité le commerce ni payé le loyer. Son rôle se réduisait à celui d'un homme de paille, ou exprimé différemment, d'un prête-nom. La relation qui le liait au recourant s'apparentait à un contrat de mandat ( art. 394 ss CO ) lequel avait consisté à conclure le contrat de bail en son nom mais pour le compte du recourant.

#### **E. 4.2**

Selon le recourant, la cour cantonale serait partie de l'hypothèse erronée selon laquelle " en octobre 2013, au moment de la signature (par ses soins) de la convention litigieuse, il avait, avec M. C.\_\_\_\_\_, prévu et manigancé le tout pour pouvoir obtenir ces locaux ". Il n'y a toutefois pas l'ombre d'un tel scénario derrière l'état de fait retenu par la cour cantonale. La notion d'homme de paille ou de prête-nom (

Strohmann ) n'est pas connotée pénalement, si tel est le domaine dans lequel il tente de détourner le débat. Puis, le recourant se lance dans une harangue où l'on trouve ça et là évoqué que la convention litigieuse serait léonine et donc nulle - pour un motif de fait qui ne ressort pas de l'arrêt attaqué - et où il cite, en guise de démonstration, de larges passages de l'arrêt de la Cour d'appel pénale du 19 juin 2018 dont celui selon lequel C.\_\_\_\_\_ et lui n'avaient pas conçu ensemble et de manière délibérée une escroquerie. Pour en conclure,

comme si l'évidence devait surgir à cette seule lecture, que la démonstration était ainsi parachevée. Le Tribunal demeure toutefois hermétique à cette rhétorique.

Le recourant estime que rien ne justifiait d'admettre un rapport de représentation entre C. \_\_\_\_\_ et lui. Il se borne toutefois à présenter des affirmations non étayées, sans expliquer, en se conformant aux réquisits tirés des art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, en quoi la cour cantonale aurait dressé son état de fait de manière arbitraire. Pour le surplus, il laisse intacte la réflexion selon laquelle la relation entre un prête-nom et la personne pour laquelle il agit constitue un contrat de mandat ( ATF 124 III 350 consid. 2 p. 351; 123 IV 132 consid. 4b/bb p. 139; 115 II 468 consid. 2a et b p. 471 et les références).

Dans la mesure où sa critique s'avère recevable, elle est dénuée de fondement.

## **E. 5**

Le recourant estime également que la cour cantonale a considéré de manière arbitraire qu'il avait renoncé à se prévaloir de la condition suspensive tenant à la conclusion d'un bail aux mêmes conditions, en signant - par l'intermédiaire de son mandataire - un nouveau bail prévoyant un loyer plus élevé et en se faisant remettre les clés du local commercial le 27 janvier 2014. Il se défend de s'être fait transmettre lesdites clés et soutient que c'est la gérance qui a ordonné à l'intimée de les lui confier. Il préconise également d'examiner l'intérêt des différents protagonistes, singulièrement celui de l'intimée qu'il présente comme celle qui a véritablement profité de la situation, et livre sa propre vision des événements en s'inspirant largement d'éléments que l'arrêt cantonal ne constate pas, mais qu'il prétend tirer de différentes pièces du dossier.

### **E. 5.1**

La convention de vente du fonds de commerce du 23 octobre 2013 était grevée d'une condition suspensive ( art. 151 CO ) tenant à la conclusion du bail (reprise du bail actuel ou nouveau bail) aux mêmes conditions par l'acquéreur ou par toute autre personne qu'il aura recommandée et/ou déléguée pour signer ce bail.

Il n'est pas certain que cette condition ait été convenue uniquement dans l'intérêt de l'acquéreur. Certes, ce dernier n'avait probablement aucun intérêt à acquérir le fonds de commerce composé de " l'agencement fixe de la surface commerciale: parquet, faux plafond, cloisons, électricité, peinture " si le bail n'était pas signé. Cela étant, il se peut fort bien que la venderesse n'ait eu de son côté aucun intérêt à céder ces agencements - à supposer que cela fût concrètement possible - si elle devait continuer à être partie au contrat de bail et redevable des loyers. L'on ne se trouve dès lors pas dans la situation où une condition n'est convenue que dans l'intérêt d'une seule partie. Et la question de savoir si, dès lors, celle-ci peut renoncer unilatéralement à cette condition, ou s'il ne faut pas bien plutôt un accord des deux parties, ne se pose pas (en faveur d'une renonciation unilatérale: ALFRED KOLLER, in Guhl et al., *Das Schweizerische Obligationenrecht*, 9e éd. 2000, § 9 n° 17; WIDMER ET AL., in Basler Kommentar, *Obligationenrecht I*, 7e éd. 2020, n° 8 des remarques préliminaires aux art. 151-157 CO ; contra: PASCAL PICHONNAZ, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2e éd. 2012, n° 47 ad art. 151 CO qui préconise d'examiner s'il y a eu accord des parties). Dans le cas présent, une renonciation unilatérale n'est pas suffisante: il faut également l'accord de l'intimée, qui n'a pas à revêtir une forme ou une autre, celle-ci n'ayant pas été réservée par les parties (complément d'office sur la base du dossier).

## **E. 5.2**

Savoir si les parties se sont entendues pour renoncer à la condition litigieuse se résout suivant les principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (arrêts 4A\_343/2017 du 1er mai 2018 consid. 2.1, 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1; 4A\_321/2017 du 16 octobre 2017 consid. 4.3; 4A\_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 127 III 444 consid. 1a p. 445; 121 III 6 consid. 3c p. 10). A défaut d'intention avérée de son auteur, un comportement doit être interprété selon le principe de la confiance. Il s'agit de rechercher comment il pouvait être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective).

## **E. 5.3**

En l'espèce, il faut garder à l'esprit que les parties avaient assorti le contrat de vente du fonds de commerce d'une condition suspensive tenant à la conclusion par le recourant, ou son " intermédiaire " à savoir C. \_\_\_\_\_, du contrat de bail portant sur les locaux commerciaux en cause. Encore fallait-il que ledit contrat de bail prévoie les mêmes conditions, en particulier, peut-on ajouter, le même loyer. Cet aspect pécuniaire revêtait ostensiblement une importance cruciale pour le recourant. Cela étant, l'intimée pouvait raisonnablement comprendre, de la manière dont cette clause était libellée, que le recourant - respectivement son mandataire - s'abstiendrait de conclure le contrat de bail si le loyer était majoré par rapport à celui qu'elle payait précédemment. Ceci ne figure certes pas en toutes lettres dans l'arrêt attaqué, mais ressort en filigrane du raisonnement que la cour cantonale a développé. Dès lors, lorsque le mandataire du recourant a signé le contrat de bail prévoyant un loyer plus important que celui que payait l'intimée, celle-ci pouvait en toute bonne foi en déduire que cet élément n'était plus dirimant pour lui. En d'autres termes, puisqu'il ne constituait pas un obstacle à la conclusion du contrat de bail, il ne constituait pas non plus un obstacle à la vente du fonds de commerce. C'est dès lors à juste titre que la cour cantonale a considéré que le recourant - par l'entremise de son mandataire - avait manifesté en signant le contrat de bail au loyer et aux charges majorés qu'il renonçait à se prévaloir de la condition suspensive.

De son côté, l'intimée a également révélé par ses actes que cette modification contractuelle recueillait son assentiment: alors qu'elle avait été informée par la gérance de la conclusion du contrat de bail à des conditions péjorées, elle a remis les clés du local commercial au mandataire du recourant le 27 janvier 2014.

Il apparaît ainsi que, par leur comportement, les parties se sont entendues pour maintenir la convention de vente du fonds de commerce indépendamment du fait que le contrat de bail n'était pas conclu exactement aux mêmes conditions. Les faits sur lesquels le recourant fonde ses griefs, sans articuler de grief d'arbitraire, ne seront pas pris en compte et le moyen tiré de la violation du droit fédéral, mal fondé, sera écarté.

## **E. 6**

Partant, le recours en matière civile doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Ce dernier étant manifestement dépourvu de chances de succès, l'une des conditions pour l'octroi de l'assistance judiciaire n'est pas remplie ( art. 64 al. 1 LTF ). Il convient dès lors de rejeter la demande d'assistance judiciaire du recourant, qui prendra à sa charge les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). L'intimée, qui n'est pas assistée d'un avocat, et qui n'a au demeurant pas été invitée à se déterminer sur le recours et s'en est remise à justice s'agissant de la requête d'effet suspensif, ne se verra pas allouer de dépens.

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