

BGer 4A_453/2022 vom 29. August 2023

Bundesgericht, 2023-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_453_2022

FR: TF 4A_453/2022 du 29 août 2023

IT: TF 4A_453/2022 del 29 agosto 2023

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 LTF) par la défenderesse, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire civile de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

E. 2.1

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 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - 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; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

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 et les références citées). 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 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver

imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 446 consid. 4.1, 462 consid. 2.3). Il ne peut en revanche pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel. Il est toutefois possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 462 consid. 2.3).

E. 2.3

La recourante soutient que la cour cantonale aurait arbitrairement établi les faits en ne retenant pas trois éléments. Dans la mesure où elle n'établit pas qu'elle aurait valablement allégué ces faits, elle ne satisfait pas aux exigences strictes en matière de complètement de l'état de fait (cf.

supra consid. 2.1). Partant, sa critique est irrecevable et l'état de fait ne sera pas complété.

E. 3

Dans un premier moyen, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé son droit à la preuve (art. 8 CC) en refusant de mettre en oeuvre l'expertise judiciaire qu'elle avait sollicitée.

E. 3.1

Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l' art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l' art. 152 CPC -, octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêts 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1 et l'arrêt cité).

En revanche, le droit à la preuve n'est pas violé lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts 4A_226/2022 précité consid. 4.1; 4A_263/2021 précité consid. 3.1.1 et l'arrêt cité). Le recourant doit alors invoquer l'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'appréciation des preuves, en motivant son grief conformément aux exigences plus strictes de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 134 II 244 consid. 2.2).

E. 3.2

La cour cantonale a jugé que la demande d'expertise judiciaire de la bailleresse n'était pas nécessaire pour trancher le litige et que le tribunal était en droit, par appréciation anticipée des preuves, de clore l'administration des preuves sans ordonner cette expertise.

En substance, la cour cantonale a retenu que le tribunal était tout à fait fondé à se référer aux documents et aux déclarations de E._____ et de F._____, soit deux " professionnels du métier ", pour se prononcer sur l'adéquation du prix de la remise de commerce, ce d'autant plus que la bailleresse n'y avait opposé que de vagues objections, fondées sur le point de vue de ses mandataires, qui n'avaient toutefois aucune connaissance directe des locaux et qui n'avaient amené aucun élément concret permettant de soutenir leur point de vue selon lequel la valeur du matériel n'excéderait pas 10'000 fr.

En particulier, E._____ avait déclaré que son évaluation ne portait que sur le prix du matériel et non sur le prix du fonds de commerce qu'elle évaluait initialement à 70'000-80'000 fr., précisant qu'elle n'avait pas participé aux discussions entre les locataires et le locataire reprenant concernant le prix final de la reprise de bail, les premiers ayant trouvé seuls le second. Il n'apparaissait donc pas surprenant que la convention de remise de commerce fasse état d'un prix inférieur à l'évaluation globale de E._____, celle-ci ayant pris acte de l'accord des locataires et du locataire reprenant à cet égard.

Il n'y avait en outre rien d'inhabituel à ce que l'inventaire ait été établi après le refus de la bailleresse de transférer le bail et à ce qu'il existe certaines différences entre l'évaluation de E._____ et celle effectuée par F._____.

Pour les mêmes raisons, la cour s'est par ailleurs estimée suffisamment renseignée sur les faits de la cause, de sorte qu'elle a refusé d'ordonner ladite expertise.

E. 3.3

La recourante considère que la conclusion de la cour cantonale serait insoutenable et qu'une expertise judiciaire s'imposait pour déterminer la réelle valeur du fonds de commerce. Selon elle, la cour cantonale l'aurait empêchée de démontrer que le montant du fonds de commerce de 40'000 fr. constituait en réalité un pas-de-porte et que, par conséquent, elle avait un juste motif de s'opposer au transfert du bail.

La recourante invoque que ses mandataires, professionnels de l'immobilier, auraient disposé de toutes les pièces utiles et pertinentes pour se déterminer, de sorte que la cour cantonale n'aurait pu dénier toute pertinence à leurs conclusions, aux termes desquelles la valeur du fonds de commerce ne pouvait dépasser 10'000 fr. et le

goodwill et les autres éléments immatériels n'avaient aucune valeur, au seul motif qu'ils n'auraient pas visité les locaux avant de se déterminer.

Elle ajoute que les affirmations de E._____ seraient contraires à la teneur de la convention de remise de commerce, à l'expérience générale de la vie et aux dires de C._____ et du locataire reprenant, dans la mesure où c'est le fonds de commerce qui aurait été évalué à 40'000 fr. et non pas les seuls mobiliers et installations et où E._____ aurait fixé le prix de 40'000 fr.

La recourante estime qu'il serait parfaitement insolite que l'inventaire n'ait pas été établi au moment de l'estimation du fonds de commerce en vue de sa vente et qu'il aurait été établi pour les seuls besoins du litige.

Enfin, elle avance que les différences entre l'évaluation de F._____ et celle de E._____ seraient importantes et que la cour cantonale aurait à tort considéré qu'elles n'avaient rien d'inhabituel.

E. 3.4

La recourante ne démontre pas l'arbitraire de l'appréciation anticipée des preuves effectuée par la cour cantonale.

En particulier, quand bien même elle allègue avoir eu à sa disposition tous les éléments déterminants à cette fin, la recourante n'établit pas avoir apporté des pièces recevables ou des éléments détaillés venant étayer son estimation, selon laquelle la valeur du matériel cédé n'excéderait pas 10'000 fr. et les autres éléments n'auraient aucune valeur. C'est donc sans arbitraire que la cour cantonale a retenu que les objections de la bailleuse étaient vagues, ce que celle-ci ne remet du reste pas en cause.

De plus, il n'était pas arbitraire pour la cour cantonale de retenir qu'une expertise judiciaire ne modifierait pas sa conviction acquise sur la base des évaluations de deux professionnels, soit E. _____ et F. _____. La cour cantonale n'a pas non plus commis l'arbitraire en se fondant sur les déclarations de E. _____ pour retenir que son évaluation ne portait que sur le prix du matériel et non sur le prix du fonds de commerce qu'elle évaluait initialement à 70'000-80'000 fr., et non à 40'000 fr. comme l'allègue la recourante. Celle-ci ne démontre par ailleurs pas que la cour cantonale aurait arbitrairement retenu que le montant de 40'000 fr. avait été fixé par les locataires et le locataire reprenant et non par E. _____.

Enfin, c'est sans arbitraire que la cour cantonale a retenu qu'il n'y avait rien d'inhabituel à ce que l'inventaire ait été établi après le refus de la bailleuse au transfert du bail et à ce qu'il existe certaines différences entre l'évaluation de E. _____ et celle effectuée par F. _____. En effet, l'inventaire semble avoir été effectué suite à la contestation du prix de cession par la bailleuse et, selon l'expérience générale de la vie, il n'est pas inhabituel de constater des divergences parfois importantes entre différentes estimations d'un même bien.

Les griefs de la recourante doivent donc être rejetés. Point n'est dès lors besoin d'examiner le grief de violation de l' art. 52 CPC invoqué par les intimés.

E. 4

Dans un second moyen, la recourante invoque qu'elle disposait de deux motifs lui permettant de s'opposer au transfert du bail. Elle invoque une violation de l' art. 263 CO .

E. 4.1.1

L'action en transfert du bail commercial à un tiers est prévue par l' art. 263 CO . Aux termes de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) et le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3) et le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1 re phr.). Ces règles sont absolument impératives (arrêts 4A_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.1.1; 4A_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1; 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1).

Le transfert du bail commercial est un accord tripartite: le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (arrêts 4A_30/2020 précité consid. 3.1.1; 4A_130/2015 précité consid. 4.1; 4A_75/2015 précité consid. 3.1.1).

E. 4.1.2

Lorsque les conditions légales sont réunies, l' art. 263 CO confère au locataire initial un droit subjectif à transférer son bail commercial au locataire reprenant, le bailleur ne pouvant refuser de donner son consentement qu'en présence de justes motifs (arrêt 4A_30/2020 précité consid. 3.1.2 et les références citées).

Constitue notamment de tels motifs l'insolvabilité du locataire reprenant ou le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte (

Schlüsselgeld), soit une contre-prestation pour la seule cession du droit d'user des locaux (arrêts 4A_30/2020 précité consid. 3.1.2 et les références citées; 4A_175/2018 du 19 novembre 2018 consid. 3.3).

E. 4.1.3

L' art. 263 CO limite ainsi la liberté contractuelle du bailleur en faveur du locataire de locaux commerciaux. Selon le Message du Conseil fédéral, l'intérêt du locataire à imposer au bailleur un nouveau locataire déterminé n'existe que dans le cas où, en plus du bail, il veut aussi faire reprendre le commerce avec une plus-value qu'il a conférée à la chose louée, par exemple, sa clientèle; un tel intérêt ou, par exemple, l'intérêt de vendre des stocks de marchandises à des conditions favorables n'existe donc que pour les baux de locaux commerciaux (FF 1985 I 1424 ch. 421.110). Dans un tel cas, le locataire a un intérêt légitime à imposer au bailleur, même contre sa volonté, la substitution d'un tiers déterminé (RICHARD BARBEY, Le transfert du bail commercial, SJ 1992 p. 35).

Étant donné que le bailleur n'est pas libre de s'opposer au transfert du contrat, l'art. 263 al. 4, 2

e phr., CO prévoit en contrepartie que le locataire initial répond solidairement avec le locataire reprenant pendant une certaine durée (ATF 140 III 344 consid. 5.1; arrêts 4A_30/2020 précité consid. 3.1.3 et les références citées; 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2 et les références citées).

E. 4.2

D'une part, la recourante considère que la cour cantonale a, à tort, jugé que le prix de la reprise de commerce de 40'000 fr. n'était pas spéculatif et ne constituait pas un pas-de-porte. Selon elle, la valeur du fonds de commerce ne pouvait dépasser 10'000 fr. et le

goodwill et les autres éléments immatériels n'avaient aucune valeur, de sorte que le montant de 40'000 fr. convenu entre les locataires intimés et le locataire reprenant constituait un pas-de-porte.

E. 4.2.1

La cour cantonale a retenu que c'était à juste titre que le tribunal s'était fondé sur les estimations et les déclarations de E._____ et de F._____ pour admettre que le prix de 40'000 fr. était en adéquation avec le bien proposé, ce montant couvrant uniquement la valeur du matériel se trouvant dans le commerce. Elle a jugé que le tribunal avait, à juste titre, tenu compte de l'expérience professionnelle de ces deux témoins, de leurs bonnes connaissances de l'arcade dans laquelle ils s'étaient rendus plusieurs fois, contrairement aux représentants de la bailleuse qui ne s'étaient pas rendus sur place au moment de la demande de transfert du bail et qui n'avaient amené aucun élément concret permettant de soutenir leur point de vue, selon lequel la valeur du matériel n'excéderait pas 10'000 fr.

De plus, la cour cantonale a jugé qu'était crédible l'allégation selon laquelle la baisse du chiffre d'affaires était intervenue suite à une baisse du taux d'activité en raison des problèmes de santé des locataires. E._____ et le locataire reprenant avaient par ailleurs confirmé que le salon disposait toujours d'une clientèle fidèle et était bien rempli lorsqu'il était ouvert. Dès lors, la cour cantonale a retenu que le salon disposait bien d'une clientèle, tout comme d'autres éléments immatériels ayant encore une valeur, tels son enseigne et son numéro de téléphone, qui faisaient précisément l'objet de la reprise de commerce.

La cour cantonale a jugé qu'en tout état de cause, compte tenu du fait que la somme de 40'000 fr. convenue dans la convention de reprise de commerce couvrait uniquement la valeur du mobilier et des installations présentes dans le salon de coiffure, les griefs de la bailleuse à cet égard étaient infondés.

E. 4.2.2

La recourante prétend que les estimations de E._____ et de F._____ seraient dépourvues de force probante et que la cour cantonale a erré en déniant toute pertinence aux conclusions de ses mandataires au seul motif qu'ils n'avaient pas visité les locaux quand bien même ils auraient disposé de toutes les pièces nécessaires pour se déterminer et seraient des professionnels de l'immobilier " et non des individus lambda ".

Selon la recourante, ce serait à tort que la cour cantonale aurait jugé comme crédible le fait que la baisse du chiffre d'affaires apparue depuis quelques années serait intervenue suite à une baisse du taux d'activité des locataires due à leurs problèmes de santé. Elle invoque que le salon de coiffure serait déficitaire depuis 2016, soit avant les problèmes de santé des intimes qui auraient commencé en juillet 2018.

Enfin, la recourante avance que, de façon insolite, le locataire reprenant ne se serait aucunement intéressé aux exercices comptables, soit des éléments essentiels à toute reprise d'un fonds de commerce. Cela démontrerait, selon elle, qu'il n'aurait entendu acheter que le droit au bail.

E. 4.2.3

La recourante se contente de substituer son appréciation des différentes estimations à celle effectuée par la cour cantonale et n'allègue ni n'établit que celle-ci serait arbitraire. Cette démarche, appellatoire, est irrecevable. En particulier, elle fait fi du fait que la cour cantonale a écarté les conclusions des mandataires de la bailleuse parce qu'ils n'avaient amené aucun élément concret permettant de soutenir leur point de vue selon lequel la valeur du matériel n'excéderait pas 10'000 fr.

S'agissant des prétendus déficits du salon et du désintérêt du locataire reprenant pour les exercices comptables, la recourante se fonde en partie sur des faits qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale et dont elle ne sollicite pas valablement le complètement (cf. supra consid. 2.1). Dans cette mesure, sa critique est irrecevable.

En tout état de cause, la question de savoir si le salon de coiffure était déficitaire déjà antérieurement aux problèmes de santé des intimes n'est pas déterminante, dès lors que la recourante n'établit pas que le prix de cession de 40'000 fr. ne couvrirait pas uniquement la valeur du mobilier et des installations et que la cour cantonale aurait arbitrairement constaté que le salon de coiffure disposait tant d'une clientèle que d'autres éléments immatériels, ceux-ci étant couverts par la convention de remise de commerce.

L'argumentation de la recourante est donc irrecevable.

E. 4.3

D'autre part, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir retenu que le fait que le locataire reprenant n'aurait pas de formation dans le domaine de la coiffure et qu'il ne compterait pas exploiter personnellement le salon n'était pas déterminant et ne constituait pas un juste motif de refus du transfert.

E. 4.3.1

La cour cantonale a considéré que le fait que le locataire reprenant n'aurait pas de formation dans le domaine de la coiffure n'était pas déterminant, dès lors que la bailleresse n'avait, à juste titre, pas soutenu que la profession de coiffeur aurait été soumise à l'obtention d'autorisations officielles, dont le défaut l'empêcherait d'exercer ce métier. Elle a retenu que le locataire reprenant avait démontré qu'il entendait s'entourer de personnes compétentes pour la tenue de son salon, qu'il avait une fibre entrepreneuriale et qu'il disposait donc des connaissances professionnelles suffisantes pour pouvoir exploiter et gérer le salon. Elle a en outre jugé que l'art. 6 du contrat de bail, pour autant qu'il impose des exigences supplémentaires quant aux qualifications du locataire reprenant, ne saurait être plus strict que le régime légal applicable, qui est de nature impérative.

E. 4.3.2

La recourante invoque l'art. 6 du contrat de bail, qui prévoirait que le locataire doit exploiter personnellement l'entreprise, et le fait que le locataire reprenant n'aurait aucune formation et aucune expérience dans le domaine de la coiffure, de sorte qu'il ne pourrait pas exploiter personnellement le salon. Elle considère que le locataire reprenant n'entendrait acquérir le salon qu'en qualité d'entrepreneur et d'investisseur sans exercer lui-même l'activité de coiffeur mais uniquement en percevant les fruits du travail de ses employés, voire ultérieurement en le mettant en gérance ou en louant une ou plusieurs place (s) de travail.

E. 4.3.3

La recourante se fonde sur des suppositions et des faits qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale et dont elle n'a pas valablement sollicité le complètement (cf.

supra consid. 2.1 et 2.3). Elle ne conteste du reste pas que l'art. 263 CO est de droit impératif et qu'il s'oppose à la lecture qu'elle fait de l'art. 6 du contrat de bail dont elle se prévaut.

Son argumentation est donc irrecevable.

E. 4.4

Partant, le grief de la recourante est irrecevable. Celle-ci échoue ainsi à démontrer que c'était en violation du droit que la cour cantonale a retenu qu'elle ne disposait pas d'un motif lui permettant de s'opposer au transfert du bail.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la faible mesure de sa recevabilité.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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