

BGer 4C.161/2001 vom 26. September 2001

Bundesgericht, 2001-09-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.161_2001

FR: TF 4C.161/2001 du 26 septembre 2001

IT: TF 4C.161/2001 del 26 settembre 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La cour cantonale a nié l'existence d'une transaction couplée, prohibée par l' art. 254 CO , en raison du fait que la bailleresse ou sa représentante n'avaient en l'occurrence nullement concouru à l'établissement et à la conclusion de la convention de reprise passée entre les parties. La cour cantonale a par ailleurs relevé que la convention de reprise de commerce n'était pas en soi illicite ou immorale au sens de l' art. 20 CO . Enfin, la demanderesse n'établissait pas que le défendeur aurait exploité sa légèreté ou son inexpérience, si bien qu'elle plaidait en vain la lésion au sens de l' art. 21 CO .

E. 2

Devant le Tribunal fédéral, la demanderesse invoque la violation des art. 254 et 20 CO . Elle renonce à se prévaloir de l' art. 21 CO . a) A l'appui de son premier moyen, la demanderesse allègue que le défendeur doit être considéré comme un tiers au sens de l' art. 254 CO : dans la mesure où il n'a pas donné son congé, c'est à lui que le choix d'un nouveau locataire appartenait puisque le bailleur ne disposait que d'un droit de veto limité à un juste motif selon l' art. 263 al. 2 CO . Le locataire avait donc, de fait, une position de force à l'égard des repreneurs intéressés, auxquels il pouvait, de la même manière qu'un bailleur, imposer une transaction couplée abusive. La demanderesse reproche par ailleurs à l'autorité cantonale d'avoir perdu de vue que la bailleresse était au courant de l'exigence du défendeur concernant le versement d'une somme de 60 000 fr. Autrement dit, la propriétaire connaissait les termes de la transaction couplée que le défendeur entendait imposer à la demanderesse. Or le contrat de bail du 24 février 1988 interdisait toute reprise de commerce à l'issue du bail initial. La bailleresse avait la possibilité juridique d'intervenir pour s'opposer à la transaction couplée: le pas-de-porte exigé du locataire entrant était contraire à l'avenant n° 4 du bail du 24 février 1988, l' art. 263 al. 2 CO étant applicable dans la mesure où ce pas-de-porte constituait un juste motif au sens de cette disposition. La bailleresse aurait directement cautionné l'accord litigieux à tout le moins en indiquant à la demanderesse que le défendeur avait à ce sujet carte blanche. b) Subsidiairement, la demanderesse soutient que la convention de vente et de reprise de commerce serait nulle en application de l' art. 20 CO . Elle fait valoir qu'elle se trouvait en situation de contrainte au moment de signer la convention en question. En effet, refuser de payer les 60 000 fr. l'aurait privée de la possibilité de conclure le contrat de bail. En outre, la convention, imposant à une entreprise, sans contre-prestation, de commencer ses activités avec un "bilan grevé d'un actif de 60 000 fr. ne correspondant à aucune valeur réelle", serait contraire aux bonnes moeurs.

E. 3

A teneur de l' art. 254 CO , une transaction couplée avec le bail de locaux commerciaux est nulle lorsque la conclusion ou la continuation du bail y est subordonnée et que, par cette transaction, le locataire contracte envers le bailleur ou un tiers des obligations qui ne sont pas en relation avec l'usage de la chose louée. Pour être illicite au sens de l' art. 254 CO , la transaction couplée doit constituer la condition "sine qua non" du bail (Higi, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 254 CO). On ne peut parler de transaction couplée illicite au sens de l' art. 254 CO , que lorsque l'intérêt du preneur ou du futur locataire ne porte que sur le contrat de bail et que le bailleur fait dépendre sa conclusion ou sa continuité d'une autre transaction (ATF 118 II 157 consid. 3c). Pour être applicable, l' art. 254 CO exige de plus qu'il y ait absence de lien direct entre les obligations contractées par le locataire dans la transaction couplée et l'usage de la chose louée. La cour cantonale a considéré en l'espèce que ces deux conditions étaient réalisées: la somme que la demanderesse s'était engagée à verser n'était pas en relation directe avec l'usage de la chose louée et ce versement constituait une condition sine qua non de la conclusion du contrat de cession de bail. Avant d'examiner, s'il y a lieu, le bien-fondé de cette appréciation, il convient de déterminer si l'absence de participation de la bailleuse aux négociations et à la conclusion de la convention de remise de commerce exclut l'application de l' art. 254 CO comme les premiers juges l'ont retenu et comme la demanderesse le conteste. Il est vrai que la question de savoir si une transaction couplée conclue directement avec un tiers tombe sous le coup de l' art. 254 CO peut parfois prêter à hésitations, si l'on s'en tient au texte légal (Higi, op. cit. , n. 28 et 29 ad art. 254 CO). La cour cantonale s'est appuyée sur la doctrine majoritaire qui relève, à juste titre, que ce sont les prétentions abusives du bailleur, et non de n'importe quel tiers, contre lesquelles le législateur voulait lutter. Celui-ci est donc la seule personne qui peut effectuer un couplage réprouvé par la loi. Ainsi, l'entente entre un locataire sortant et un locataire entrant n'est frappée de nullité que si le bailleur ou son représentant connaît le couplage et y consent (SVIT-Kommentar, 2e éd., n. 25 ad art. 254 CO ; Jacquemoud-Rossari, Le transfert du bail commercial, in 8e Séminaire du droit sur le bail, Neuchâtel 1994, p. 15; Richard Barbey, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 p. 33 ss, p. 43 et les arrêts cantonaux cités; moins clair: Lachat, Le bail à loyer. , n. 2.2, p. 367-368). Dès lors, par tiers au sens de l' art. 254 CO , il faut entendre celui qui agit en lieu et place du bailleur et pour le compte de ce dernier.

E. 4

La demanderesse ne présente pas d'argument convaincant commandant de s'écarter de l'opinion suivie par la cour cantonale. Les premiers juges ont constaté en fait, de manière à lier le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ), que la société propriétaire n'était pas intervenue dans les discussions entre les plaideurs concernant la convention de remise de commerce. La bailleuse avait agréé déjà en septembre la candidature de la demanderesse, seul restait nécessaire l'accord du précédent locataire. Toujours selon les constatations souveraines du jugement attaqué, ce dernier agissait dans son unique intérêt, les relations de bail qui le liaient à la bailleuse ne suffisant pas à ce que l'on admette l'existence d'une relation de dépendance au sens de l' art. 254 CO , on l'a vu plus haut; que l'entrée en vigueur du contrat de remise de commerce dépende, selon l' art. 263 CO , de l'accord écrit du bailleur ne permet pas de retenir une telle relation. Le versement d'un prix de remise au locataire sortant par le locataire entrant n'était donc pas une condition requise par le bailleur en vue de l'acceptation par lui du transfert de bail. Peu importe que la bailleuse ait connu les

exigences du défendeur quant au versement d'une somme de 60 000 fr. Aucun élément, dans les constatations souveraines des juges cantonaux, ne permet de retenir que la société propriétaire aurait fait pression sur la demanderesse pour qu'elle effectue ce versement, ou qu'elle aurait, pour reprendre l'expression utilisée dans le recours, "cautionné" la transaction litigieuse, ni même donné son accord tacite à l'opération en question. L'avenant n° 4 du bail de 24 février 1988 n'est d'aucun secours à la demanderesse: il ne concernait que la société propriétaire et le défendeur, conformément au principe de la relativité des obligations contractuelles, qui n'ont d'effet qu'entre ceux qu'elles concernent (cf. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., p. 18 et 19). Cet avenant donnait simplement la faculté à la bailleuse de s'opposer à toute reprise en cours ou en fin de bail, mais sans lui en imposer l'obligation.

E. 5

Même si elle n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 254 CO, une convention de pas-de-porte peut tomber sous le coup de l'art. 20 CO, qui dispose qu'un contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux moeurs (Lachat, *op. cit.*, n. 3.2 p. 386). La demanderesse fait cependant fausse route lorsqu'elle prétend que le versement de 60 000 fr. n'avait aucune contrepartie. On admet en effet que la renonciation par un locataire en place à un bail d'une certaine durée peut être monnayée, car elle a une valeur en période de pénurie de locaux commerciaux (SJ 1991 p. 467 ss). Or, en l'occurrence, si l'on s'en tient aux constatations souveraines de la cour cantonale (art. 63 al. 2 OJ), le bail transféré avait été renouvelé à partir du 2 juillet 1998 pour une durée de 5 ans, faute de dénonciation une année avant son échéance. En soi, le chiffre de 60 000 fr. ne constitue pas une somme fantaisiste ou disproportionnée, puisque deux tiers avaient proposé de façon sérieuse un versement identique, voire légèrement supérieur. L'application de l'art. 20 CO est dès lors exclue.

E. 6

Le recours est mal fondé. La demanderesse supportera les frais de justice et versera une indemnité de dépens à l'intimé (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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