

FR_GERICHTE 102 2014 112 vom 1. Dezember 2014

FR Kantonsgericht, 2014-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2014_112

FR: FR_GERICHTE 102 2014 112 du 1 décembre 2014

IT: FR_GERICHTE 102 2014 112 del 1 dicembre 2014

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée, qui porte notamment sur une action en dommages-intérêts ayant pour fondement un contrat de bail commercial, constitue une décision finale de première instance au sens des art. 308 al. 1 et 236 CPC. La voie de droit ouverte contre une telle décision est l'appel (art. 308 al. 1 let. a CPC), sauf si la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC), auquel cas la décision ne peut faire l'objet que d'un recours (art. 319 let. a CPC). Dans le cas d'espèce, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est manifestement supérieure à 10'000 francs (cf. supra, ad considérant en fait), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. b) A. _____ a qualité pour appeler, dès lors qu'il a succombé en première instance. c) L'appel doit être introduit dans un délai de 30 jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision querellée a été notifiée à l'appelant le 29 avril 2014, de sorte qu'en remettant son mémoire à la Poste le 28 mai 2014, il a déposé son appel en temps utile. d) Au sens de l'art. 310 CPC, l'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits. L'autorité de deuxième instance bénéficie ainsi d'un plein pouvoir d'examen (CPC-JEANDIN, art. 310 N 1). e) En vertu de l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut statuer sur pièces, sans tenir audience.

E. 2

Le Tribunal des baux a rejeté les prétentions en dommages-intérêts formées par A. _____, au motif, principalement, que ce dernier n'a pas établi son dommage, alors qu'il lui incombait de le faire, subsidiairement, n'a pas apporté la preuve de la solvabilité du repreneur. En outre, il a été relevé que le repreneur ne disposait pas des autorisations officielles suffisantes à l'exploitation de son commerce, en particulier n'était pas titulaire d'une patente de cafetier- restaurateur. Les premiers juges ont ainsi retenu que la bailleuse avait de justes motifs de ne pas donner son consentement au transfert du bail. Par surabondance de motifs, le Tribunal des baux a considéré que, même en admettant que la bailleuse ait refusé de donner son consentement au transfert du bail sans justes motifs, comme le soutient l'appelant, celui-ci n'avait de toute façon pas subi de préjudice dans le cas d'espèce – et, partant, ne saurait prétendre à des dommages-intérêts – puisqu'en définitive, il a continué d'exploiter son établissement et a fini par remettre son commerce à un nouveau repreneur. L'appelant conteste cette appréciation et se plaint expressément d'une constatation inexacte des faits et d'une violation du droit, singulièrement de l'art. 263 CO. D'une part, dans un premier moyen, A. _____ fait valoir qu'il a apporté la preuve de la solvabilité du repreneur, E. _____, et, d'autre part, dans un second grief, il estime qu'il a établi et chiffré son préjudice à satisfaction de droit. a) Aux termes de l'art. 263 al. 1

CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. L'alinéa 2 de cette disposition précise que le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de « justes motifs ».

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 Il est admis que le bailleur est en droit de solliciter de la part de son locataire toutes les informations utiles relatives au tiers, afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause, en particulier sur la question de savoir s'il existe un motif justifiant le refus. Les données que peut exiger le bailleur doivent être en lien avec le bon déroulement des relations contractuelles. On pense ainsi notamment à l'identité du tiers, à sa situation financière, qu'il démontrera en déposant des fiches de salaire ainsi qu'un extrait du registre du commerce et le bilan si ce tiers est une société (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 263 N 38). Le consentement du bailleur étant une condition sine qua non au transfert, son silence doit être interprété comme un refus. Le locataire devra donc saisir l'autorité de conciliation en matière de bail (art. 274a CO), avant de pouvoir, cas échéant, procéder au transfert de son bail. Il en va de même si le bailleur tarde à répondre (CPRA BAIL- BISE/PLANAS, art. 263 N 41). Pour déterminer si le refus du bailleur repose sur de « justes motifs », il convient de manière générale de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de juger si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO. La notion de justes motifs des art. 263 et 264 CO est ainsi plus large que celle d'« inconvénients majeurs » de l'art. 262 CO permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location sollicitée (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 263 N 43 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 586). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 264 CO, un bailleur peut refuser une personne avec laquelle il a une inimitié, une rivalité commerciale, ou s'il existe un danger qu'elle cause des désagréments pour les autres locataires, ou encore s'il a des doutes fondées sur sa solvabilité. Tel n'est cependant pas le cas lorsque le bailleur a de vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes. Il convient donc de tenir compte de toutes les raisons objectives ou subjectives qui rendent le transfert ou encore la personne du reprenant inacceptable, notamment parce que le bailleur s'expose ou risque concrètement de s'exposer à une détérioration de sa situation ou à des difficultés (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 263 N 44 ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 586). La question des justes motifs doit par conséquent être résolue de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances. Les motifs peuvent porter, par exemple, sur la personne du reprenant, comme sa solvabilité, ou celle du bailleur, mais également sur des éléments relatifs au bail lui-même et à son affectation. Ainsi, la notion de justes motifs recouvre aussi bien des motifs objectifs ayant trait au bail que des raisons liées aux personnes (CPRA BAIL- BISE/PLANAS, art. 263 N 45). Il a été considéré que le bailleur peut légitimement refuser un candidat à la reprise du bail qui serait insolvable. Au même titre, le refus de donner son consentement est justifié s'il réclame des renseignements relatifs à sa situation financière au tiers et que ce dernier ne s'exécute pas. Il en est ainsi de manière plus générale lorsque le locataire refuse de fournir tous les renseignements utiles sur le transfert et son futur bénéficiaire. Le bailleur peut également refuser la personne qui ne disposerait pas des autorisations officielles suffisantes à l'exploitation de son commerce (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 263 N 50 ss et réf. citées ; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 586- 587). Si le bailleur ne répond pas à la demande du locataire ou si, sans justes motifs, il refuse le transfert, le transférant (et non le bénéficiaire du transfert qui n'a aucun lien de droit avec lui) peut s'adresser à l'autorité de conciliation. Il lui demandera d'autoriser le transfert et, s'il subit un préjudice,

de condamner le bailleur à des dommages-intérêts (art. 97 ss CO). Dans la procédure intentée par le locataire, le bailleur (même s'il n'a pas répondu à la demande du locataire) peut se

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 prévaloir d'un juste motif et invoquer son droit de s'opposer au transfert de bail (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 588). b) La solvabilité du candidat de remplacement, au sens de l'art. 264 CO – respectivement au sens de l'art. 263 CO par analogie (cf. supra, consid. 2 a) –, est une notion juridique propre au contrat de bail, qui doit être déterminée en fonction des circonstances du cas d'espèce et ne peut reposer sur des principes rigides. Elle ne peut notamment être interprétée uniquement au regard du droit des poursuites (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 264 N 43). Dans ce contexte, toutes les sources de revenu du candidat doivent être prises en considération, ceci quelle que soit leur origine. La personne qui a fait l'objet d'actes de défaut de biens n'est par définition pas solvable. Quant aux mentions dans le registre des poursuites, elles peuvent constituer un indice d'insolvabilité mais ne permettent pas d'écarter d'emblée, sans examen approfondi, un candidat. Il sied enfin de souligner que la condition de la solvabilité du locataire implique non seulement le paiement de l'intégralité du loyer convenu, mais également son versement au terme légal stipulé. Du point de vue du bailleur, la ponctualité dans le versement du loyer constitue en effet un élément capital pour le choix d'un locataire, à plus forte raison d'ailleurs lorsqu'il doit se laisser imposer, indirectement en tout cas, quelqu'un qu'il n'a pas choisi (CPRA BAIL-BISE/PLANAS, art. 264 N 49 s). c) En premier lieu, A._____ soutient qu'il a démontré la solvabilité du locataire reprenneur qu'il a proposé à la bailleuse, à savoir E._____. A cet égard, il estime avoir produit tous les documents utiles à l'appui de ses courriers adressés à la bailleuse les 22 et 28 février 2012, de sorte que le refus de cette dernière apparaît à ses yeux comme étant totalement injustifié. En l'espèce, il y a lieu de retenir, à l'instar des premiers juges, dont la motivation a su pleinement convaincre la Cour, que A._____ n'a pas démontré la solvabilité de E._____, ce qui constitue (déjà) un premier « juste motif » de refus du transfert du bail à loyer commercial au sens de l'art. 263 CO. En effet, le simple fait de produire, pour seule et unique preuve de la solvabilité du reprenneur potentiel, un document – en l'occurrence, un document intitulé « Certificato Generale del Casellario Giudiziale », délivré par le Ministère de la justice italien – attestant notamment qu'aucune poursuite n'était pendante à son encontre n'est pas suffisant. Ce document à lui seul n'est pas propre à démontrer que l'intéressé est solvable, respectivement qu'il dispose de revenus et/ou de liquidités suffisants pour honorer ses engagements, en particulier pour s'acquitter des loyers courants en temps et heure. Force est dès lors de constater que si la production du seul extrait du registre des poursuites permet raisonnablement à un bailleur de refuser un locataire de remplacement sous l'angle de l'art. 264 CO – en l'absence d'une quelconque fiche de salaire, attestant de ses revenus, par exemple –, il doit en aller de même sous l'angle de l'art. 263 CO lorsqu'il s'agit d'examiner la solvabilité d'un potentiel locataire reprenneur. A cet égard, le fait que E._____ ait pu par la suite reprendre deux autres établissements en Valais n'est pas pertinent pour juger de sa solvabilité dans le cas qui nous intéresse ici, dans la mesure où il s'agit de faits postérieurs dont l'intimée n'avait pas connaissance au moment où elle a refusé de donner son consentement au transfert du bail litigieux. En tout état de cause, on ignore tout ou presque de ces deux transactions ultérieures ; il ne peut notamment pas être exclu que E._____ ait donné des garanties supplémentaires lors de ces transactions, garanties qu'il n'a pas données dans le cas présent ; il n'est pas exclu non plus que les bailleuses des établissements qu'il exploite en Valais

soient tout simplement moins exigeantes que l'intimée. De même, le fait que le chiffre d'affaires de l'Hôtel C. _____, à D. _____, aurait suffi, selon les

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 dires de l'appelant, à s'acquitter des loyers courants est irrelevante. En effet, il est notoire que le chiffre d'affaires d'un établissement est étroitement lié aux capacités professionnelles et notamment dirigeantes de son exploitant et n'est pas attaché – de manière prépondérante, tout du moins – au seul « goodwill » de l'établissement en question, a fortiori lorsqu'il s'agit d'un café-restaurant, comme dans le cas d'espèce. Dans un second volet de son grief, tout en concédant qu'au moment de signer la convention de remise de commerce du 16 février 2012 E. _____ n'était pas titulaire des autorisations officielles nécessaires à l'exploitation du commerce qu'il entendait reprendre – en particulier, du certificat cantonal de capacité professionnelle pour exploitant d'établissement public, ainsi que de la patente idoine –, A. _____ soutient que l'obtention de ces autorisations aurait été une simple formalité pour l'intéressé au vu de l'expérience professionnelle dont il justifie, qu'il a notamment eu l'occasion de circonscire dans le curriculum vitae qu'il a adressé à la bailleuse. Or, c'est occulter le fait qu'il s'agit là d'un « juste motif » supplémentaire de refus du transfert du bail commercial, sans que la bailleuse ait à se demander si l'intéressé aurait pu obtenir ses autorisations ou non. Pour le surplus, l'appelant ne saurait se prévaloir avec succès du fait qu'il était disposé à rester dans l'exploitation le temps que E. _____ obtienne les autorisations officielles nécessaires à l'exploitation du commerce qu'il souhaitait reprendre, compte tenu du fait qu'aucun document transmis à la bailleuse ne vient corroborer cette allégation. Par surabondance de motifs, il y a lieu de relever que E. _____ ne possédait aucun titre de séjour ou d'établissement au moment de signer le contrat de remise de commerce du 16 février 2012, pas plus qu'il ne justifiait d'un quelconque revenu en Suisse. En définitive, force est de constater que la bailleuse disposait non pas d'un seul mais de plusieurs « justes motifs » de refus au sens de la doctrine et la jurisprudence exposées plus haut (cf. supra, consid. 2 a et b), de sorte que la décision attaquée ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée sous cet angle. Le premier grief de l'appelant est ainsi mal fondé, ce qui scelle le sort de son appel dans son ensemble, sans qu'il soit nécessaire d'examiner son second grief relatif au préjudice qu'il prétend avoir subi.

E. 3

Vu le sort de l'appel, les frais doivent être mis à la charge de A. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). a) Les frais judiciaires dus à l'Etat pour la procédure d'appel sont fixés forfaitairement (art. 95 al. 2 let. b CPC) à 3'000 francs. Ils seront prélevés sur l'avance de frais effectuée par l'appelant, le 13 juin 2014. b) Aux termes de l'art. 96 CPC, les cantons fixent le tarif des frais. L'art. 124 de la loi du 31 mai 2010 sur la justice (LJ, RSF 130.1) renvoie au Règlement du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ, RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire de base est de 230 francs (art. 65 RJ), somme majorée jusqu'à un maximum de 350 % en fonction de la valeur litigieuse (art. 66 al. 2 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui ne sortent pas d'une simple gestion administrative du dossier : la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire de 500 francs, voire

exceptionnellement de 700 francs (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit : il est calculé 40 centimes par photocopie

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 isolée ; lorsque de nombreuses photocopies pouvaient être réalisées ensemble, le juge peut réduire ce montant par copie. Les déplacements dans la même ville que celle où l'avocat a son étude sont indemnisés par un forfait de 15 francs (RFJ 2005 p. 88). Enfin, le taux de la TVA est de

E. 8

% (art. 25 al. 1 LTVA). c) La Cour fixe les dépens de B. _____ SA, pour l'appel, sur la base de la liste de frais produite par son mandataire, Me Pierre Mauron, de la manière suivante : A titre liminaire, il y a lieu de relever qu'une valeur litigieuse de 50'000 francs justifie une majoration du tarif horaire usuel de 17.88 % (art. 66 al. 2 RJ), de sorte qu'il sera tenu compte d'un tarif horaire de 271 francs (230 x 117.88 %). En l'espèce, la Cour retient que Me Pierre Mauron a consacré utilement 5.25 heures à la défense de B. _____ SA, ce qui justifie des honoraires à hauteur de 1'422 fr. 75 (5.25 x 271), montant auquel il sera ajouté 200 francs pour la correspondance nécessaire et 59 fr. 30 pour les débours effectifs, soit un total de 1'682 fr. 05. Partant, pour l'appel, les dépens alloués à B. _____ SA sont fixés à 1'682 fr. 05, TVA en sus par 134 fr. 55, soit 1'816 fr. 60. la Cour arrête: I. L'appel est rejeté. Partant, le jugement du 17 avril 2014 rendu par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Veveyse est confirmé. II. Les frais de la procédure d'appel sont mis à la charge de A. _____. Ils comprennent notamment les frais judiciaires dus à l'Etat, fixés à 3'000 francs. Pour l'appel, les dépens dus à B. _____ Sa sont fixés, sur la base de la liste de frais de son mandataire, Me Pierre Mauron, au montant de 1'816 fr. 60, TVA comprise. III. Communication. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 1er décembre 2014/Ida Le Président Le Greffier .

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