

# **GE\_GERICHTE ACJC/465/2021 vom 20. April 2021**

GE Cour de justice, 2021-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_465\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_465_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/465/2021 du 20 avril 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/465/2021 del 20 aprile 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

S'agissant d'un litige portant sur la validité d'un transfert de bail, le Tribunal fédéral a considéré que la valeur litigieuse correspondait au prix de la remise des locaux telle qu'envisagée entre l'ancien locataire et le repreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_545/2008 du 17 mars 2009 consid. 1.2).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le prix du transfert de bail convenu entre l'appelant et le repreneur s'élève à 200'000 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 9/14 -

C/8812/2018

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans les délais et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2**

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir refusé le transfert de son bail. Selon lui, le projet de reprise de son commerce est viable et la solvabilité du repreneur et des garants proposés est suffisante.

## E. 2.1

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 1 et 2 CO). Lorsque les conditions légales sont remplies, le bailleur ne peut pas s'opposer au transfert du bail commercial. L'art. 263 CO instaure ainsi une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert (LACHAT/GROBET THORENS, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 760). Cependant, toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs : insolvabilité du bénéficiaire du transfert, prix de la remise de commerce exagéré et compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert, incapacité professionnelle ou moralité douteuse du bénéficiaire, bail conclu intuitu personae, projet de modification importante de la destination des locaux. Ne constituent pas de justes motifs la proximité de l'échéance du bail ou le fait que celui-ci est en phase de prolongation judiciaire (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 769, contra : BARBEY, *Le transfert du bail commercial*, SJ 1992, p. 56, HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 19 ad art. 263 CO, GIGER, *Die Erstreckung des Mietverhältnisses*, Zurich, 1995, p. 142-143).

La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvenients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (art. 262 al. 2 let. c CO) : les Chambres ont modifié le projet du Conseil fédéral, qui évoquait des "inconvenients considérables" (FF 1985 I p. 1425), pour rétablir le concept de "justes motifs" (BARBEY, *op. cit.*, p. 33 ss, not. p. 52/53 n. 38; BO CE 1988 p. 158 cité par LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 767). Le transfert de bail a en effet pour conséquence d'imposer au bailleur un partenaire contractuel qu'il n'a pas choisi alors même que le locataire cédant sera à terme (art. 263 al. 4 CO) libéré de ses obligations envers le bailleur (JACQUEMOUD-ROSSARI, *Le transfert du bail*

- 10/14 -

C/8812/2018 commercial, 8ème séminaire Neuchâtel 1994, p. 12). Il y a de justes motifs dès qu'il y a un risque de détérioration de la situation du bailleur (LACHAT/GROBET THORENS, *op. cit.*, p. 767). Pour déterminer s'il y a justes motifs, il convient généralement de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de déterminer si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO.

Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant de la remise du commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du bénéficiaire du transfert (ZMP 1998 n. 6 consid. 3.5.b et 7, et 7) ou si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive (WEBER, *Commentaire bâlois*, 4ème éd., 2007, n. 5 ad art. 263 CO).

La question se résout 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 juste motifs recouvre aussi bien des motifs objectifs ayant trait au bail que des raisons liées aux personnes (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, n. 45 ad art. 263 CO; ATF 119 II 36 consid. 3d).

Le bailleur peut ainsi refuser un transfert lorsque le candidat ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux,

lorsque le montant du loyer est trop élevé pour qu'il puisse raisonnablement l'honorer ou que son insolvabilité est prouvée, lorsque le candidat est de moralité douteuse, lorsqu'il entend déployer une activité illicite ou immorale dans les locaux ou n'entend pas utiliser les locaux conformément à l'affectation prévue dans le bail, etc. (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 44, 50 ss ad art. 263 CO). Le bailleur peut demander au transférant de lui fournir les renseignements lui permettant de se prononcer en toute connaissance de cause. Il peut notamment exiger la production du contrat de remise de commerce. A cet égard, le bailleur ne pourra toutefois refuser son consentement que lorsque le montant de la remise de commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du tiers (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 38 et 51 ad art. 263 CO).

La solvabilité du candidat de remplacement, au sens de l'art. 264 CO - respectivement au sens de l'art. 263 CO par analogie (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 4) - 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 (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 43 ad art. 264 CO). Dans ce contexte, toutes les autres sources de revenus du candidat doivent être prises en considération, ceci quelle que soit leur

- 11/14 -

C/8812/2018 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 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 (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 49 ad art. 264 CO, Cahiers du bail, n. 3, septembre 2015, pp. 79 et 80).

Si le bailleur ne donne pas de réponse ou si, sans juste motif, il refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en se plaignant du caractère injustifié du refus et pour lui demander d'autoriser le transfert (ATF 125 III 229; SJ 1992, p. 57-58).

Il incombe au bailleur de prouver l'existence d'un juste motif de refus (ACJC/557/2010 du 17 mai 2010).

## **E. 2.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu que le représentant de l'hoirie avait refusé le transfert du bail en question en raison, premièrement, de l'absence de viabilité du projet de reprise du commerce.

Les premiers juges ont considéré à raison que les informations sur la personne amenée à gérer effectivement le commerce après le transfert n'ont eu de cesse de varier au sujet notamment du taux d'occupation réel du repreneur dans sa fiduciaire.

Les fiches de salaires et la déclaration d'impôts 2017 du repreneur laissaient à penser qu'il travaillait à plein temps pour sa société fiduciaire, alors que sur la base du bordereau de taxation 2017 et des explications du repreneur fournies par courrier de l'appelant du 3 avril 2018, il en est ressorti que ce dernier déployait une activité salariée à temps partiel à hauteur

de 50%.

Finalement, le repreneur a expliqué au Tribunal, lors de son audition, travailler au taux d'activité de 30% pour sa fiduciaire, s'occuper de ses trois enfants, gérer un restaurant à la rue 3 \_\_\_\_\_, sa mise en gérance ayant pris fin à la fin de l'année 2019, et traiter les questions administratives d'un autre restaurant qu'il avait mis en gérance. Il a également indiqué au Tribunal vouloir cesser son activité fiduciaire pour parvenir à reprendre le commerce de l'appelant, alors que ce dernier a soutenu dans son mémoire d'appel que le repreneur envisageait de réduire le taux de son activité au sein de sa fiduciaire sans plus d'explications.

- 12/14 -

C/8812/2018

Deuxièmement, les premiers juges ont retenu à raison une solvabilité insuffisante du repreneur et des garants proposés. Les seuls revenus déclarés par le repreneur à même d'établir sa capacité financière étaient ceux de son activité au sein de sa fiduciaire. Or, ceux-ci étaient deux fois moins élevés dans le bordereau 2017 que ceux allégués par l'appelant et le repreneur dans leurs courriers des 6 décembre 2017 et 22 février 2018 et donc insuffisants pour couvrir le loyer des locaux concernés.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, sur la base de ses comptes produits dans la procédure, il n'est pas certain que le paiement du loyer des locaux litigieux puisse être assumé par le chiffre d'affaires du commerce, étant précisé qu'il y a lieu de prendre en compte en plus le paiement du montant du transfert de bail.

Le budget prévisionnel du repreneur produit par l'appelant intègre un loyer erroné de 2'500 fr., alors que l'état de fait du Tribunal, que les parties n'ont pas remis en cause, fait état d'un loyer annuel fixé par le contrat à 31'697 fr. à partir du 11 janvier 2015, soit 2'641 fr. 40 par mois, montant d'ailleurs repris par l'appelant dans son mémoire d'appel.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les revenus provenant des mises en gérance des autres établissements que le repreneur déclare posséder, sont rattachés aux sociétés par le biais desquelles il les exploite, de sorte qu'il ne saurait directement s'en prévaloir. De plus, la procédure n'a pas permis d'établir que ces sociétés auraient des ressources suffisantes pour couvrir le loyer, étant précisé qu'il y a lieu de déduire à ces revenus le loyer des différents établissements mis en gérance. La société L\_\_\_\_\_ SA a présenté des pertes en 2014, 2016 et 2017.

La fiduciaire, où le repreneur est administrateur, a quant à elle été taxée d'office pour l'année 2017 et les comptes de pertes et profits et le bilan de cette société portant sur l'année 2017 fournis le 22 février 2018 contiennent des erreurs. De plus, les montants ressortant desdits comptes et ceux ressortant de la taxation d'office divergent sensiblement.

Le repreneur a par ailleurs échoué à établir ses allégations au sujet de son héritage en Turquie, ses économies ou encore les revenus de sa concubine. Le fait qu'il s'est dit prêt à payer les loyers par semestre d'avance, voire par année d'avance et à payer une garantie de loyer d'une année si nécessaire, n'est donc d'aucun secours à l'appelant. L'absence de poursuites du repreneur le 26 juin 2019 ne permet pas d'en déduire nécessairement que sa solvabilité serait suffisamment solide pour régler le loyer du commerce en question et le montant convenu pour le transfert de bail à hauteur de 200'000 fr., contrairement à ce que soutient l'appelant.

A l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir encore que le revenu mensuel allégué de M\_\_\_\_\_ à hauteur de 6'000 fr. ne permet pas de couvrir le loyer des

- 13/14 -

C/8812/2018 locaux en question. De plus, l'extrait du Registre des poursuites le concernant laisse apparaître deux poursuites de 2014 et 2015 réglées à l'office des poursuites.

Quoi qu'il en soit, l'appelant n'avait pas communiqué toutes les pièces utiles pour que la propriétaire puisse se déterminer en connaissance de cause sur le transfert de bail, notamment le contrat de remise de commerce indiquant les conditions du transfert de bail qui a été produit dans la procédure de conciliation, ainsi que les nombreuses autres pièces produites dans la procédure.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'expérience et la formation du repreneur dans la gestion d'établissements publics et sa possession d'une patente ne suffisent pas à pallier ce qui précède.

Par conséquent, l'appelant a échoué à établir la viabilité du projet de reprise du commerce et la solvabilité du repreneur et des garants proposés. Le refus de la bailleresse d'autoriser le transfert de bail à F\_\_\_\_\_ est donc fondé sur de justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO. Le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité, dans la mesure où l'appelant n'a pas formulé de grief sur le défaut de légitimation passive de D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

### **E. 3**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/8812/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 octobre 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/598/2020 rendu le 8 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8812/2018. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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