

## **GE\_GERICHTE C/27524/2012 vom 8. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_27524\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27524_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/27524/2012 du 8 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE C/27524/2012 del 8 dicembre 2014

### **Regeste**

TRANSFERT DE BAIL | CO.263

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 08.12.2014 C/27524/2012

TRANSFERT DE BAIL | CO.263

C/27524/2012 ACJC/1473/2014 du 08.12.2014 sur JTBL/258/2014 ( OBL ) , MODIFIE  
Descripteurs : TRANSFERT DE BAIL Normes : CO.263 En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/27524/2012  
ACJC/1473/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du  
LUNDI 8 DECEMBRE 2014 Entre 1) A\_\_\_\_\_, sise c/o \_\_\_\_\_, 2) B\_\_\_\_\_, sise  
\_\_\_\_\_, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2014,  
comparant par Me Reynald Bruttin, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude  
duquel elles font élection de domicile, et C\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant  
par Me Maximilien Lückner, avocat, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3,  
en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. a. En date  
du 22 novembre 1998 C\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire), né le \_\_\_\_\_ 1938, a pris à bail de  
D\_\_\_\_\_, à l'époque propriétaire de l'immeuble, une arcade d'environ 40 m 2 au  
rez-de-chaussée de la Résidence E\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux étaient  
destinés à l'exploitation d'un magasin de bijouterie-horlogerie. Le contrat était conclu pour  
une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> janvier 1989 au 31 décembre 1993, renouvelable tacitement  
d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. b. En date du 24 juillet 2000,  
l'immeuble a été acquis par A\_\_\_\_\_, qui avait été inscrite au Registre du commerce de  
Genève le 7 juillet 2000 et dont le but est l'achat, la vente, la construction et l'administration  
d'immeubles exclusivement commerciaux en Suisse. c. Par jugement du 12 juin 2003 rendu  
dans la cause C/\_\_\_\_\_ opposant A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, le Tribunal des baux et loyers a  
annulé le congé que la première avait notifié en sa qualité de nouvelle propriétaire au  
second le 20 septembre 2000. d. B\_\_\_\_\_, inscrite au Registre du commerce de Genève le  
7 juillet 2000, poursuit comme but l'administration et l'exploitation d'hôtels et  
établissements similaires, de nature exclusivement commerciale ainsi que la prise de  
participations dans des entreprises exploitant notamment des hôtels. Elle exploite l'hôtel  
J\_\_\_\_\_ Genève Centre. F\_\_\_\_\_ a été inscrit au Registre du commerce comme personne  
habilitée à représenter B\_\_\_\_\_ d'octobre 2000 à janvier 2013. G\_\_\_\_\_ est inscrit au  
même titre depuis décembre 2008. F\_\_\_\_\_ a été le directeur de l'hôtel J\_\_\_\_\_ Genève  
Centre. G\_\_\_\_\_ est le responsable financier de ce même hôtel. Les administrateurs de  
B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ sont les mêmes, à savoir H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_. Par lettre du 16  
janvier 2004, rédigée sur papier à entête de l'hôtel J\_\_\_\_\_ Genève Centre et signée par  
K\_\_\_\_\_, directeur général, et L\_\_\_\_\_, directeur financier, B\_\_\_\_\_ a "confirmé" à

C \_\_\_\_\_ qu'elle avait "repris le bail à loyer précédemment au nom de la D \_\_\_\_\_" et que "cette reprise de bail" était "effective depuis le 25 juillet 2000" et portait "sur l'intégralité des conditions stipulées" dans le bail. e. Par courrier du 19 mai 2010, le locataire a informé B \_\_\_\_\_ que des tiers étaient intéressés par son activité commerciale et qu'il envisageait de leur transférer son bail aux mêmes conditions. Si une telle transmission de contrat ne devait pas convenir à B \_\_\_\_\_, il évoquait la possibilité de trouver un accord moyennant le versement par celle-ci à lui-même d'une indemnité de 40'000 fr. f. Par courrier de son conseil du 30 juillet 2010, B \_\_\_\_\_ s'est opposée à tout transfert de bail ou à toute sous-location. Elle attendait les informations utiles avant de prendre position. g. Le 30 août 2010, le conseil du locataire a écrit à B \_\_\_\_\_ que celui-ci entendait procéder au transfert du contrat, que le dossier complet du repreneur lui serait adressé et que la destination des locaux resterait la même. h. En date du 17 janvier 2011, le locataire a conclu avec M \_\_\_\_\_, dont N \_\_\_\_\_ était associé gérant, un contrat de remise de commerce portant sur le fonds de commerce destiné à l'exploitation de l'horlogerie-bijouterie "E \_\_\_\_\_" sise \_\_\_\_\_ à Genève. Le prix de vente était fixé à 50'600 fr. Un montant 5'000 fr. devait être versé à la signature de la convention, le solde (soit 45'600 fr.) au plus tard le premier jour du transfert de l'exploitation. L'annexe 2 du contrat prévoyait que "le solde de la marchandise restante de la liquidation serait repris par l'acquéreur au prix d'achat moins 10%". Le transfert de l'exploitation devait intervenir le 1<sup>er</sup> août 2011. Le contrat était soumis à la "condition résolutoire du transfert du contrat de bail à l'acquéreur ou de la conclusion d'un nouveau contrat avec la bailleuse". Les parties s'engageaient à "collaborer activement en vue de permettre le transfert du contrat". En particulier, le vendeur s'engageait à "entamer toute démarche judiciaire en vue de faire constater la validité du transfert du contrat". La condition résolutoire était "considérée comme étant réalisée si la juridiction des baux et loyers devait estimer que la bailleuse avait de justes motifs à refuser son consentement au transfert (art. 263 CO)" (art. 4 du contrat). i. Par courrier de son conseil du 7 mars 2011, demeuré sans réponse, le locataire a informé B \_\_\_\_\_ de ce qu'il avait procédé au transfert de son contrat de bail en faveur de M \_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> août 2011. Il lui a transmis le contrat de remise de commerce, ainsi qu'une attestation de l'Office des poursuites du canton de Berne relative à l'acquéreur et l'a invitée à "établir un avenant au contrat, faisant de M \_\_\_\_\_ la seule titulaire du contrat, conformément à l'article 263 CO". j. Par courriers du 26 mai 2011, demeurés sans suite, le conseil du locataire a demandé au conseil de B \_\_\_\_\_, ainsi qu'à A \_\_\_\_\_, de lui indiquer si B \_\_\_\_\_ était au bénéfice d'un droit réel limité sur l'immeuble en question. Il a invité A \_\_\_\_\_ à donner son consentement au transfert du bail. k. En date du 22 juin 2011, le locataire a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une "requête en constatation de droit" à l'encontre de B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_, tendant à faire constater le transfert du contrat de bail à M \_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> août 2011. Cette procédure a été enregistrée sous C/\_\_\_\_\_. l. Par un avenant du 3 août 2011 au contrat de remise de commerce, C \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_ ont convenu que le transfert de l'exploitation aurait lieu le 1<sup>er</sup> février 2012 et non pas le 1<sup>er</sup> août 2011, l'exécution des obligations respectives des parties étant reportée au 1<sup>er</sup> février 2012. m. La procédure C/\_\_\_\_\_ s'est terminée par la signature, le 18 octobre 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, par C \_\_\_\_\_, d'une part, et par le conseil de B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_, d'autre part, d'un procès-verbal de conciliation, dont la teneur est la suivante : "Le transfert de bail en faveur de M \_\_\_\_\_, à compter du 1<sup>er</sup> août 2011, est accepté. Le contrat de transfert de bail sera transmis dans les jours prochains aux locataires et au repreneur pour signature. La commission condamne en tant que de besoin

les parties à respecter les termes du présent accord qui vaut jugement." n. N\_\_\_\_\_, associé gérant de M\_\_\_\_\_, s'est entretenu à deux reprises avec F\_\_\_\_\_, de B\_\_\_\_\_. Lors de la première rencontre, qui a eu lieu en octobre 2011, il a voulu connaître les responsables de l'arcade commerciale, se présenter et rappeler qu'aucun contrat ne lui était parvenu et qu'il souhaitait recevoir ce document au plus vite. En théorie, tout était déjà prêt et il ne devait qu'attendre quelques jours. Lors de sa deuxième visite, en décembre 2011, F\_\_\_\_\_ lui a fourni les mêmes explications. M\_\_\_\_\_ avait donné un ultime délai, en indiquant que si le contrat ne lui parvenait pas avant le 31 décembre 2011, il ne continuerait plus "à perdre son temps dans une histoire sans fin". N\_\_\_\_\_ a exposé ce qui précède dans un courrier du 29 août 2012 au conseil du locataire, en réponse à une lettre du 5 juillet 2012 de celui-ci, qui lui demandait de lui confirmer qu'après le 18 octobre 2011 il s'était rendu à plusieurs reprises dans les bureaux de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ pour demander, de vive voix, que le bail lui soit transféré et qu'à cette fin on lui remette le contrat de transfert de bail convenu devant la Commission de conciliation. o. Le 23 décembre 2011, M\_\_\_\_\_ a écrit à C\_\_\_\_\_ ce qui suit : "C'est avec regret que je prends la décision de renoncer à l'exploitation de votre commerce à l'adresse \_\_\_\_\_, actuellement l'horlogerie E\_\_\_\_\_. Voilà bientôt une année que nous sommes en tractation avec B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ à ce jour je ne suis toujours pas en possession d'un bail commercial. Uniquement du procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011. Il m'est difficile d'envisager d'investir sans plus de sécurité, si ces personnes ne collaborent pas essentiellement aujourd'hui, je risque d'avoir davantage de problèmes à l'avenir." p. Par message électronique du 2 janvier 2012, G\_\_\_\_\_, de B\_\_\_\_\_, se référant à un entretien qu'il avait eu le 15 décembre 2011 avec N\_\_\_\_\_, a indiqué à ce dernier : "Comme le stipule le procès-verbal de conciliation joint, nous vous confirmons que la société M\_\_\_\_\_ est bien locataire de l'arcade, ce que nous formaliserons sur le nouveau contrat qui vous parviendra dans les prochains jours". H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, ainsi que le conseil de B\_\_\_\_\_ et de A\_\_\_\_\_ ont reçu copie de ce message. q. Le 7 février 2012, N\_\_\_\_\_ a répété au locataire que M\_\_\_\_\_ renonçait définitivement à reprendre l'exploitation de son commerce. r. Par courrier du 17 février 2012, le locataire a indiqué à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ que le retrait de M\_\_\_\_\_ du contrat de reprise de commerce était dû à leurs carences, puisqu'elles devaient, en exécution du procès-verbal de conciliation valant jugement, remettre un contrat de transfert de bail au locataire et au preneur pour signature, ce qu'elles n'avaient pas fait, malgré de nombreuses relances. Elles étaient ainsi "en demeure dans l'exécution" du contrat de transfert de bail et portaient ainsi la responsabilité unique du retrait de M\_\_\_\_\_. Elles étaient invitées à verser au locataire 50'600 fr. à titre de dommages-intérêts, correspondant au prix convenu avec M\_\_\_\_\_ pour la remise du commerce. s. Le 1<sup>er</sup> mars 2012, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont contesté la position du locataire. L'accord passé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers valait selon elles transfert de bail. t. Par lettre du 4 mai 2012, le conseil du locataire a exposé à M\_\_\_\_\_, entre autres, ce qui suit : "En date du 18 octobre 2011, C\_\_\_\_\_ et sa bailleuse ont signé devant la Commission de conciliation matière de baux le procès-verbal ci-joint. Le deuxième paragraphe de ce procès-verbal indique que le transfert du contrat est accepté, ce qui a fait de vous le titulaire du contrat avec effet au 18 octobre 2011. Il est vrai que le deuxième paragraphe de ce procès-verbal indique qu'un contrat de transfert de bail devait vous être transmis pour signature. Il ne s'agissait-là, apparemment, que d'une formalité, destinée à confirmer l'accord intervenu." Il a demandé à M\_\_\_\_\_ de l'autoriser, en tant que de besoin, en lui retournant la lettre datée du 5 mai 2012 annexée, à résilier le contrat de bail pour son compte. u. Par ledit courrier du 5 mai 2012

N\_\_\_\_\_ a indiqué au conseil du locataire que, de son point de vue, M\_\_\_\_\_ n'était pas devenue titulaire du contrat de bail du seul fait du procès-verbal du 18 octobre 2011. Il avait attendu des mois et relancé à de très nombreuses reprises la propriétaire et le locataire, en vain. Il avait ainsi dû renoncer à reprendre l'arcade. Il prenait note que le locataire entendait résilier le contrat et l'autorisait à agir en tant que de besoin pour son compte en vue d'envoyer une telle résiliation tout en rappelant que, de son point de vue, M\_\_\_\_\_ n'était pas devenue titulaire de ce contrat. v. Par lettre du 8 mai 2012, adressée par son conseil à celui de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, le locataire a résilié avec effet au 31 décembre 2012 le contrat de bail dont il estimait être encore titulaire, précisant qu'en tant que de besoin, M\_\_\_\_\_ l'autorisait à résilier le contrat pour son compte. Il persistait en outre à demander un dédommagement à hauteur du montant convenu avec M\_\_\_\_\_, soit 50'600 fr. Il exposait que le repreneur devait "acquiescer au transfert en sa faveur du bail, en signant un avenant au contrat, comme cela se fait de tout temps, en pratique". w. Par courrier du 26 juin 2012, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont pris note de la résiliation du bail. Elles soutenaient que l'accord du repreneur était acquis, vu la convention de remise de commerce conclue le 17 janvier 2011 par C\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_. x. Par requête déposée le 6 décembre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le locataire a conclu à ce que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ soient condamnées à lui verser la somme de 50'600 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2011, correspondant au prix de vente du commerce, et à ce qu'il soit dit qu'il pourrait amplifier ses conclusions une fois connue la valeur des marchandises invendues dans le cadre de la liquidation de son fonds de commerce. La cause ayant été déclarée non conciliée le 12 mars 2013, par demande en paiement déposée par devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 12 avril 2013, le locataire a conclu au paiement de 63'409 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2011, soit le prix de vente du commerce de 50'600 fr. convenu avec M\_\_\_\_\_ et la valeur des marchandises non écoulées de 12'809 fr. A l'appui de sa demande, il a précisé que le contrat de reprise de commerce avait été rédigé par sa fiduciaire et que l'article 4 faisait improprement référence à une condition résolutoire. Indépendamment de son intitulé, les parties n'entendaient être liées qu'à la condition du transfert du contrat de bail à M\_\_\_\_\_ ou de la conclusion d'un nouveau bail. Il avait pris soin de faire mentionner au procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011 l'engagement de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ d'établir un avenant écrit formalisant le transfert. Il a en outre allégué qu'à la suite du désistement de M\_\_\_\_\_, il n'avait eu d'autre choix que de résilier son bail pour le 31 décembre 2012, "dès lors qu'agé de 74 ans", il "n'avait en effet pas la capacité de gérer son commerce durant une année supplémentaire"(demande, allégué 47). Il s'était ainsi privé "à regret de toute possibilité de remettre son commerce" (demande, p. 10). Il a produit un décompte des marchandises non écoulées d'une valeur de 14'232 fr., lesquelles auraient dû être reprises par M\_\_\_\_\_ moyennant le versement de 12'809 fr., soit le 90% de leur valeur selon le contrat de remise de commerce du 17 janvier 2011. B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande, principalement en raison du fait que le locataire n'avait pas la légitimation active, le contrat de bail ayant été transféré dès le 1<sup>er</sup> août 2011 au bénéficiaire du transfert qui avait pris la place du locataire. Pour le surplus, il apparaissait que M\_\_\_\_\_ s'était ravisée pour des raisons qui lui appartenaient mais ne les concernaient pas et que celle-ci avait alors tenté de trouver un prétexte pour se dédire sans frais. Par ailleurs, ni le locataire ni le repreneur ne les avaient contactées pour obtenir un avenant au bail. Lors de l'audience du Tribunal du 12 septembre 2013, le locataire a précisé que la somme de 45'600 fr., soit le solde du prix convenu avec le repreneur, ne lui avait pas été versée. En effet, il était convenu qu'elle soit

versée lors du transfert du commerce, c'est-à-dire lorsque le repreneur serait dans les locaux et au bénéfice d'un bail. Or, ce transfert n'avait jamais pu avoir lieu. Le report au 1<sup>er</sup> février 2012 de la date de prise d'effet du transfert avait été motivé par le fait qu'il n'avait pas encore obtenu l'accord quant au transfert du bail. Postérieurement au procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011, N\_\_\_\_\_, de M\_\_\_\_\_, était intervenu oralement à plusieurs reprises pour demander le document valant transfert de bail. Il n'était pas lui-même intervenu à ce sujet. Lorsque N\_\_\_\_\_ lui avait fait savoir le 23 décembre 2011 qu'il renonçait à reprendre son commerce, il n'avait pas réagi car, personnellement, il en aurait fait de même. H\_\_\_\_\_, représentant B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, a exposé qu'il n'avait pas été présent lors de l'audience de conciliation du 18 octobre 2011. Toutefois, les sociétés avaient donné leur accord au transfert de bail en faveur de M\_\_\_\_\_. Elles n'avaient pas établi de contrat de transfert de bail, parce que leur conseil leur avait indiqué que cela n'était pas nécessaire dans la mesure où le procès-verbal acceptait le transfert. De plus, elles n'avaient reçu aucune demande écrite, ni du locataire, ni de M\_\_\_\_\_, concernant l'établissement de ce document. L'administrateur n'avait pas été informé par la direction de l'hôtel de démarches effectuées oralement par N\_\_\_\_\_ pour obtenir le transfert du bail. En tout état, le directeur de l'hôtel n'avait pas de compétence en matière de contrat de bail et il appartenait à M\_\_\_\_\_ ou au locataire de s'adresser aux administrateurs ou au conseil des sociétés. Lors de l'audience du 21 novembre 2013, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins. N\_\_\_\_\_ a confirmé avoir signé avec le locataire en janvier 2011 un contrat de remise de commerce, établi par l'épouse de celui-ci. Il connaissait le locataire et son épouse depuis 1999; il était leur fournisseur. Il souhaitait reprendre le magasin pour avoir un point de vente à Genève. Il avait signé le 3 août 2011 un avenant, dont le but était de reporter le transfert au 1<sup>er</sup> février 2012. Il ne se souvenait plus des raisons de ce report; il s'agissait probablement de laisser le locataire exercer son activité quelques mois de plus. Il a confirmé son courrier du 23 décembre 2011, par lequel il indiquait renoncer à reprendre le commerce du locataire. Avant ce courrier, il s'était rendu au moins trois fois auprès du directeur de l'hôtel et responsable des locaux pour recevoir le bail et s'enquérir du montant du loyer. Il n'avait jamais reçu le contrat, ce qu'il avait considéré peu sérieux, raison pour laquelle il avait finalement renoncé à reprendre le commerce du locataire. Il avait également adressé des courriels à la direction de l'hôtel au sujet du bail. Il a précisé que le directeur de l'hôtel ne lui avait jamais dit qu'il n'était pas la personne compétente pour traiter de la question du transfert du bail. Le courriel des baillereses du 2 janvier 2012 était intervenu après la date butoir qu'il avait fixée à fin décembre 2011. Il ne se souvenait pas s'il avait apporté une réponse à ce courriel. Même après ce courriel, il n'avait jamais reçu de bail. Il avait considéré que les choses avaient traîné trop longtemps et que cela manquait de sérieux; il avait préféré renoncer. Pour lui, le fait d'être mis au bénéfice d'un bail pour les locaux était une condition à la reprise du commerce du locataire. Il a confirmé être l'auteur des courriers des 5 mai et 29 août 2012. Il n'avait pas versé le prix de vente convenu au locataire, hormis un acompte de 5'000 fr. lors de la signature du contrat, lequel ne lui avait pas été restitué. O\_\_\_\_\_, épouse du locataire, s'occupait du magasin de son mari (vente et comptabilité). A ce titre, elle avait été au courant des démarches concernant la remise du commerce. C'était leur fiduciaire qui avait rédigé le contrat. L'acquéreur avait finalement renoncé à cette transaction, faute de recevoir le bail. Ni elle-même ni son mari n'étaient intervenus auprès des baillereses à ce sujet. En revanche, N\_\_\_\_\_ s'était rendu au moins deux fois à l'hôtel pour parler au directeur à ce sujet. Il n'avait toutefois jamais reçu le bail. Il était convenu avec N\_\_\_\_\_ que l'obtention d'un bail à son nom était une condition pour

la reprise du commerce et le versement du prix de vente. Selon elle, il était logique que le repreneur obtienne le bail à son nom, faute de quoi, il était risqué pour lui de s'engager. C'était toujours le directeur de l'hôtel, F\_\_\_\_\_, qui s'occupait des baux. D'une manière générale, lorsqu'ils avaient à traiter une question relative à leur bail, ils s'adressaient à la direction de l'hôtel. Elle avait elle-même rédigé le courrier du 19 mai 2010 : F\_\_\_\_\_ avait proposé oralement une somme de 20'000 fr. au lieu des 40'000 fr. qu'ils souhaitaient; lorsqu'elle lui avait demandé de lui confirmer sa proposition par écrit, il avait refusé. Elle ne pouvait pas dire pourquoi son mari et elle-même n'avaient pas insisté auprès de la direction de l'hôtel pour qu'un bail soit établi au nom de N\_\_\_\_\_. Ce dernier avait reçu un courriel au début de l'année 2012 l'informant que l'avenant au bail allait être établi, mais il ne l'avait jamais reçu. Le 15 janvier 2014, le locataire a réduit ses prétentions à 58'409 fr. (63'409 fr. moins 5'000 fr. d'acompte) avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> août 2011. B. Par jugement du 12 mars 2014, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 58'409 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> août 2011 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). Il a indiqué les voies de droit au pied de la décision. Les premiers juges ont retenu que la transaction judiciaire passée le 18 octobre 2011 entre C\_\_\_\_\_, d'une part, et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, d'autre part, dans la cause C/\_\_\_\_\_, ne valait pas contrat de transfert de bail, un tel contrat étant nécessairement tripartite. La transaction, à laquelle le repreneur n'était pas partie, prévoyait que ledit transfert était lié à la signature d'un avenant au bail ou d'un nouveau contrat de bail. Un tel acte n'avait pas été signé. De plus, le bail n'avait pas été transféré par actes concluants, le repreneur n'ayant jamais pris possession de l'arcade et n'en ayant jamais payé le loyer. Faute de transfert de bail, le locataire disposait de la légitimation active. Le repreneur avait résilié le contrat de remise de commerce conclu avec C\_\_\_\_\_ au motif qu'un nouveau contrat de bail n'avait pas été conclu. Dès lors, le locataire était en droit de réclamer à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ des dommages-intérêts correspondant au montant que le repreneur était prêt à lui verser pour la reprise du fonds de commerce (63'409 fr. moins 5'000 fr. d'acompte). C. a. Par acte déposé le 11 avril 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelantes) forment appel contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation. Elles concluent à ce que la Cour dise que C\_\_\_\_\_ n'a pas la légitimation active et qu'en tout état elle déboute celui-ci de toutes ses conclusions. Elles estiment qu'au vu de la transaction judiciaire du 18 octobre 2011, selon laquelle le transfert de bail était accepté à compter du 1<sup>er</sup> août 2011, celui-ci était intervenu à cette date, à laquelle le repreneur avait pris la place du locataire. Ce dernier n'avait ainsi plus la légitimation active. De plus, l'avenant mentionné dans la transaction n'était pas nécessaire pour le transfert du bail. Il aurait été remis par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ s'il avait été sollicité. Aucune violation contractuelle ne pouvait dès lors être reprochée à celles-ci, aucune des conditions mentionnées à l'art. 97 CO n'étant pour le surplus réalisée. b. Dans sa réponse expédiée le 27 mai 2014, C\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'intimé) conclut préalablement à l'irrecevabilité des griefs formulés par les appelantes à l'encontre de l'état de fait établi par le Tribunal et principalement au déboutement des appelantes de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Il soutient que les parties et le repreneur avaient souhaité se lier par des accords écrits et qu'ainsi le transfert devait être formalisé par la signature d'un avenant écrit. Ce document n'ayant pas été établi, le transfert de bail n'était pas venu à chef. De plus, le locataire et le repreneur avaient convenu que le transfert du bail n'interviendrait qu'au 1<sup>er</sup> février 2012 et non pas au 1<sup>er</sup>

août 2011 comme initialement prévu. En acceptant le transfert avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> août 2011, les appelantes s'étaient écartées de la convention conclue entre le locataire et le repreneur, ce dernier n'ayant jamais accepté cette contre-offre. La transaction du 18 octobre 2011 n'avait ainsi déployé aucun effet à l'égard du repreneur, qui ne s'était pas substitué au locataire. Ce dernier avait conservé la légitimation active. Par ailleurs, les appelantes n'avaient jamais signé un avenant constatant la qualité de locataire du repreneur et n'avaient pas réagi lorsque celui-ci s'était désisté et que le locataire avait continué à occuper l'arcade. Elles n'avaient pas demandé au repreneur de prendre possession de locaux, ni prétendu que le locataire continuait à occuper ceux-ci sans disposer d'un titre. Dans leurs courriers des 1<sup>er</sup> mars et 26 juin 2012, elles n'avaient pas non plus prétendu que le locataire n'avait pas la qualité pour résilier le bail. Ainsi, en déniait la qualité pour agir du locataire au motif qu'elles avaient accepté le transfert, alors qu'elles s'étaient systématiquement opposées à sa concrétisation, les appelantes commettaient un abus de droit. Les conditions de l'art. 97 CO étant réalisées, les appelantes étaient tenues de réparer le dommage subi par le locataire, lequel correspondait au prix de la reprise du fonds de commerce (50'600 fr.), augmenté de la valeur du stock non liquidé (12'809 fr.), dont à déduire un acompte de 5'000 fr. conservé par le locataire. Enfin, la solution était la même, si l'on estimait se trouver dans un cas de demeure et non d'inexécution. En effet, les appelantes étaient tombées en demeure du simple fait de ne pas s'être exécutées dans les jours qui avaient suivi l'audience du 18 octobre 2011. Cette demeure avait causé le désistement du repreneur, lequel avait entraîné le dommage subi par le locataire, qui était ainsi fondé à en réclamer la réparation aux appelantes. c. Dans leurs réplique du 23 juin 2014 et duplique du 9 juillet 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont été avisées le 15 août 2014 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. D. La faillite de M\_\_\_\_\_ a été prononcée le 28 mai 2014 et suspendue faute d'actif le 10 septembre 2014. La raison sociale de la société est devenue M\_\_\_\_\_ en liquidation (ci-après : \_\_\_\_\_). EN DROIT 1. 1.1 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). 1.2 En l'espèce, celles-ci étaient de 58'409 fr., de sorte que le seuil prescrit pour l'appel est largement atteint. 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Ainsi, contrairement à ce que prétend l'intimé, les griefs des appelantes portant sur la prétendue constatation inexacte des faits sont recevables et les conclusions préalables de l'intimé infondées. En tout état, les éléments que celles-ci mettent en évidence dans leur exposé des faits (appel, pp. 2 à 7) constituent des interprétations des faits et non pas, comme le soutient l'intimé, des "compléments apportés par les appelantes à l'état de fait du jugement" (réponse à l'appel, p. 3). 1.5 Au vu de la nature du litige ainsi que de la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr., la Cour applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC; art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC a contrario). 2. Les

appelantes soutiennent que le transfert de bail est intervenu dès le 1<sup>er</sup> août 2011, alors que selon l'intimé le transfert n'a pas eu lieu.

2.1 2.1.1 Selon 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. Ce dernier ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (art. 263 al. 3 CO). Le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (art. 263 al. 4 CO). Le transfert de bail se présente donc comme un contrat conclu entre le locataire initial et le locataire reprenant à l'effet d'opérer un changement de locataire. Le transfert du bail opérant une substitution de locataire, il a pour résultat de modifier fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur; le consentement du bailleur, qui doit être donné sous la forme écrite, est une condition suspensive du transfert. En cas de transfert de bail valable, le locataire reprenant prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1 et les références citées). La signature d'un avenant au bail, si elle est conseillée en pratique (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 585), n'est pas imposée par la loi, puisque le cessionnaire se substitue au locataire initial dans le bail cédé et il n'y a pas conclusion d'un nouveau contrat (CPra Bail- BISE et PLANAS, n. 68 ad art. 263 CO). L'art. 263 al. 3 CO est de droit absolument impératif (LACHAT, *op. cit.*, p. 591; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht-Kommentar*, Zurich 2008, n. 6 ad art. 263 CO, p. 372; JACQUEMOUD-ROSSARI, *Le transfert du bail commercial*, 8<sup>ème</sup> séminaire Neuchâtel 1994, p. 9). Selon cette disposition, le transfert de bail est effectif le jour où le consentement du bailleur est donné (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2), sauf si le transfert est autorisé à l'avance ou moyennant une condition (LACHAT, *op. cit.*, p. 588, note 150). En contrepartie de son obligation de poursuivre les relations contractuelles avec un tiers qu'il n'aura pas lui-même librement choisi, l'art. 263 CO offre au bailleur une solidarité limitée dans le temps. Cette obligation du bailleur naît dès que le transfert de bail est effectif et la durée, relative ou absolue, de la solidarité prévue à l'art. 263 al. 4 CO commence à courir dès ce jour (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.6.2 et les références citées). L'ancien locataire et le bailleur sont libérés de leurs obligations réciproques (sous réserve de la responsabilité solidaire du locataire sortant prévue à l'art. 263 al. 4 CO) dès que le consentement écrit du bailleur parvient au locataire (TERCIER/FAVRE/BUGNON, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>ème</sup> éd. 2009, n° 2507). A l'accomplissement de la condition suspensive du consentement du bailleur, la cession au tiers de tous les droits découlant du bail et la reprise par le tiers de toutes les obligations de celui-ci ont lieu, entraînant la sortie du locataire et l'entrée du tiers dans les relations contractuelles. Le transfert a lieu même si tous les droits et obligations découlant de l'accord entre le locataire et le tiers ne sont pas effectivement exécutés (SVIT-Kommentar, n. 31-32 ad art. 263 CO, p. 380). Faute de consentement du bailleur, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur. Si le bailleur ne donne pas de réponse ou refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en invoquant un refus sans justes motifs (ATF 125 III 226 consid. 2b et les références citées).

2.1.2 L'acquiescement est l'acte unilatéral par lequel une partie reconnaît le bien-fondé de la prétention adverse et admet ses conclusions. Un acquiescement total est possible, mais relativement peu fréquent, car la partie prête à admettre en totalité les prétentions de son adversaire a généralement avantage

à négocier une transaction dans laquelle celui-ci fasse au moins quelques concessions (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 19 ad art. 241). 2.2 En l'espèce, le locataire n'a pas immédiatement obtenu le consentement au transfert, en dépit de sa requête du 7 mars 2011, de sorte qu'il a saisi le 22 juin 2011 la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une action tendant à faire constater le transfert du bail à M\_\_\_\_\_ dès le 1<sup>er</sup> août 2011. L'art. 4 de la convention de remise de commerce du 17 janvier 2011 lui imposait en effet, à l'égard du repreneur, l'obligation d'"entamer toute démarche judiciaire en vue de faire constater la validité du transfert". Lors de l'audience de conciliation du 18 octobre 2011, les appelantes ont acquiescé à la demande, en acceptant le transfert requis; elles ont en outre souscrit un engagement supplémentaire, à savoir transmettre dans les jours suivants au repreneur et au locataire le contrat de transfert de bail pour signature. Cet acquiescement total a eu les effets d'une décision entrée en force (art. 208 al. 2 CPC). Selon le texte clair du procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011, la transmission du nouveau contrat au locataire et au repreneur n'était pas une condition du transfert, lequel était "accepté". En tout état, vu le caractère absolument impératif de l'art. 263 al. 3 CO, les parties ne pouvaient pas soumettre la subrogation à d'autres conditions que celle du consentement du bailleur. En effet, le repreneur n'a pas à acquiescer au transfert de bail, puisque, par définition, il a conclu le transfert de bail avec le locataire sortant. La signature d'un avenant au bail n'était pas non plus nécessaire. Ainsi, le transfert est devenu effectif le 18 octobre 2011, date à laquelle le consentement a été donné, le 1<sup>er</sup> août 2011 devant être considéré comme la date de départ (convenue entre les parties au bail initial) de la durée de la solidarité prévue à l'art. 263 al. 4 CO. Le 18 octobre 2011, M\_\_\_\_\_ a dès lors pris la place de l'intimé dans le contrat de bail, et ce, indépendamment du contenu de l'accord entre le locataire et le repreneur (résultant de la convention de remise de commerce du 17 janvier 2011, de l'avenant du 3 août 2011 ou d'autres conventions conclues oralement) et de l'exécution des droits et obligations découlant de celui-ci. Aucun manquement à leurs obligations ne peut être reproché aux appelantes à ce titre. 3. L'intimé soutient qu'en ne transmettant pas le contrat de transfert de bail dans les jours suivants au locataire et au repreneur pour signature contrairement à l'engagement pris, les appelantes ont violé leurs obligations. Elles devraient ainsi, en application de l'art. 97 CO, réparer le dommage en résultant, qui correspondrait au prix que M\_\_\_\_\_ s'était engagée à lui payer pour la remise du commerce. Cette question peut demeurer ouverte, au vu des considérations qui suivent. 3.1 Les parties à un contrat peuvent convenir de mettre fin globalement à leurs relations juridiques par un contrat résolutoire, qui est soumis aux règles habituelles et n'est soumis au respect d'aucune forme, sauf disposition spéciale (arrêt du Tribunal fédéral 4C.54/2000 du 19 janvier 2001 consid. 5 c); TERCIER/ PICHONNAZ, Le droit des obligations, 5<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 1467). 3.2 En l'espèce, alors que le transfert de bail conclu entre l'intimé et M\_\_\_\_\_ était devenu effectif le 18 octobre 2011, ni le locataire sortant, ni les appelantes n'ont effectué les démarches nécessaires à son exécution, alors que la reprise du commerce par M\_\_\_\_\_ devait intervenir, selon les accords conclus entre celle-ci et le locataire sortant, le 1<sup>er</sup> février 2012. Le locataire sortant ne s'est pas manifesté auprès des appelantes jusqu'au 17 février 2012, date à laquelle il leur a reproché d'être "en demeure dans l'exécution" du contrat de transfert de bail et d'être responsables du retrait du repreneur. L'intimé n'a pas agi à l'encontre des appelantes en exécution (art. 335 ss CPC) de l'obligation de remettre au locataire et au repreneur un contrat de transfert de bail, résultant de l'acquiescement consigné dans le procès-verbal du 18 octobre 2011. Il ne les a même jamais mises en demeure d'exécuter

ladite obligation, ni par écrit, ni oralement, alors même qu'il savait que ce document revêtait une importance particulière pour le repreneur. Il n'a pas mis en demeure le repreneur de prendre possession des locaux à la date convenue du 1<sup>er</sup> février 2012 et n'a pas agi à l'encontre de celui-ci en exécution du contrat de remise de commerce, en dépit du fait qu'il avait obtenu le consentement au transfert. Au contraire, le locataire est demeuré dans les locaux, a continué à payer le loyer, puis a résilié le bail. Pour leur part, les appelantes sont intervenues pour la première fois auprès du locataire sortant le 1<sup>er</sup> mars 2012, date à laquelle elles lui ont répondu que l'accord passé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers valait transfert de bail. Elles n'ont pas transmis au repreneur et au locataire le contrat de transfert de bail, en dépit de l'engagement pris lors de l'audience du 18 octobre 2011. Par ailleurs, elles n'ont pas mis en demeure l'intimé de libérer les locaux et le repreneur d'en prendre possession. Elles ont accepté que le locataire continue à verser les loyers. Enfin, le repreneur n'a pas pris possession des locaux à la date convenue du 1<sup>er</sup> février 2012 et n'a pas demandé l'exécution de la convention de remise de commerce. Il n'a jamais mis en demeure par écrit les appelantes de lui remettre le nouveau contrat. Par ailleurs, alors qu'il avait reçu le procès-verbal de conciliation du 18 octobre 2011, qu'il avait fixé oralement à B \_\_\_\_\_ un délai au 31 décembre 2011 pour lui faire parvenir le contrat (cf. sa lettre du 29 août 2012 au conseil du locataire, confirmée lors de l'audience du Tribunal du 21 novembre 2013) et que la date de la reprise du commerce avait été reportée au 1<sup>er</sup> février 2012, il a communiqué le 23 décembre 2011 déjà au locataire sa volonté de se départir du contrat de remise de commerce. De plus, il n'a jamais communiqué par écrit directement à B \_\_\_\_\_ cette volonté. Enfin, alors que le 2 janvier 2012 celle-ci lui avait confirmé qu'il était locataire de l'arcade, il a persisté à renoncer à la reprise du commerce qui devait avoir lieu un mois plus tard et n'a pas intégré les locaux à la date convenue avec le locataire. Il résulte ainsi du comportement adopté après le 18 octobre 2011 par tous les intéressés, tel qu'il a été résumé ci-dessus, que les parties et le repreneur ont conclu par actes concluants un contrat résolutoire, emportant renonciation au transfert et rétablissement de la situation juridique antérieure. Ainsi, l'intimé, qui a repris sa place dans le contrat de bail initial, puis a résilié le bail, sans rechercher un nouveau repreneur, ne peut plus invoquer à l'encontre des appelantes une responsabilité fondée sur une inexécution de l'obligation de transmettre le contrat de transfert de bail, devenue inopérante depuis lors. Le jugement attaqué sera donc annulé et la demande en paiement du locataire sera rejetée. Dans la mesure où la demande est infondée, il n'est pas nécessaire de déterminer si les appelantes ont toutes deux la légitimation passive, étant rappelé que cette question, de droit matériel, doit, contrairement à ce que soutient l'intimé, être examinée d'office et librement (ATF 126 III 59 consid. 1a). 4. 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2014 par B \_\_\_\_\_ et A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/258/2014 rendu le 12 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27524/2012-4-OOD. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Et statuant à nouveau : Déboute C \_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD 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.