

VD_FINDINFO HC / 2019 / 321 vom 17. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___321

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 321 du 17 mai 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 321 del 17 maggio 2019

Regeste

FORME ÉCRITE, TRANSFERT DE BAIL, BAIL À LOYER, CESSION D'UN PATRIMOINE OU D'UNE ENTREPRISE, LOCAL PROFESSIONNEL, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, ABUS DE DROIT | 1 al. 1 CO, 16 al. 1 CO, 18 al. 1 CO, 28 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC) ; son cours est suspendu notamment pendant les fêtes de Pâques, soit du septième jour avant au septième jour après Pâques (art. 145 al. 1 let. a CPC). En l'espèce, interjeté en temps utile compte tenu des fêtes de Pâques (soit du 25 mars au 8 avril 2018 inclusivement), par mémoire écrit et motivé, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), sur un objet patrimonial dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 1.2

Les parties ne requièrent l'administration d'aucun moyen de preuve en deuxième instance.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La cour d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de tenter de démontrer dans son mémoire le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que la cour d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et arrêts cités). La cour d'appel n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2; CACI 1 er février 2012/57 consid. 2a; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

E. 2.2.1

Dans la partie « en fait » de leur mémoire, les appelants déclarent ne pas contester les faits retenus par les premiers juges, mais l'interprétation que ceux-ci en ont faite. « En ce sens, écrivent-ils, les appelants contestent toute autre interprétation des faits qui ne serait pas strictement conforme à celle exposée dans le présent appel. » Un grief d'une telle généralité ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'appel ; il n'en sera tenu aucun compte.

E. 2.2.2

En revanche, dans la partie « en droit » de leur mémoire, les appelants soutiennent expressément qu'ils auraient toujours négocié sérieusement et conformément à leur réelle intention, soit celle de reprendre le fonds de commerce des intimés par la conclusion de la convention idoine et le transfert du bail existant ; le raisonnement par lequel les premiers juges sont arrivés à la conclusion qu'ils avaient commis un abus de droit manifeste ne pourrait dès lors pas être suivi. Par ce moyen, les appelants contestent les faits retenus par le tribunal au consid. 7c du jugement attaqué, à savoir qu'ils étaient conscients, lorsqu'ils ont laissé sans réponse les courriels des intimés des 11 et 12 novembre 2013, que ceux-ci avaient hâte de remettre leurs locaux, qu'ils résilieraient de toute manière leur bail à bref délai même s'ils ne recevaient pas de réponse à leurs courriels et qu'eux-mêmes, appelants, bénéficieraient alors de la préférence du bailleur M. _____, fût-ce en présence d'autres candidats. La constatation de ces faits internes – puisqu'il s'agit de la conscience qu'avaient les appelants de la situation – résulte d'une appréciation des faits retenus dans l'état de fait du présent arrêt. Le bien-fondé des constatations des premiers juges à leur sujet sera examiné ultérieurement (cf. infra, consid. 4.3) Pour le surplus, il y a lieu de se fonder sur les faits constatés par les premiers juges, tels que repris ci-dessus.

E. 3.1

Les appelants font valoir que le contrat de remise de commerce discuté entre les parties ne serait jamais venu à chef, faute d'accord sur tous ses éléments essentiels. Ils semblent vouloir en déduire qu'ils ne pourraient pas être condamnés à payer 50'000 francs aux intimés en exécution de ce contrat – et ce même si, comme les premiers juges, on interprétait les courriels des intimés des 12 et 15 novembre 2013 comme une annulation de ce contrat et si l'on tenait cette annulation pour inopposable aux intimés en vertu de l'interdiction de l'abus de droit.

E. 3.2.1

Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO) sur tous les points essentiels (art. 2 al. 1 CO). Sont des points objectivement essentiels l'identité des parties ainsi que le genre et l'objet de leurs prestations respectives (cf. Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd. 2016, n. 202 ss p. 29) ; sont subjectivement essentiels les points accessoires au règlement desquels l'une au moins des parties subordonne son accord sur le tout (cf. Tercier/Bieri/Carron, op. cit., n. 208 ss p. 29/30). La conclusion du contrat n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière que si une disposition spéciale de la loi le prévoit (art. 11 al. 1 CO). Mais, si les parties ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige pas, elles sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO) ; s'il s'agit de la forme écrite, sans indication plus précise, il y a lieu d'observer les dispositions légales relatives à cette forme (cf. art. 16 al. 2 CO), soit notamment de signer l'acte écrit (cf. art. 14 al. 1 CO). Tant pour déterminer si un contrat a

été conclu (cf. ATF 127 III 444 consid. 1b ; ATF 123 III 35 consid. 2b ; TF 4C.70/2003 du 6 juin 2003, reproduit in SJ 2004 I p. 257 consid. 3.2) que pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5).

E. 3.2.2

En dépit de ce que suggère le texte de l'art. 181 al. 4 CO, la cession d'une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce ne doit pas nécessairement s'opérer selon les modalités prévues aux art. 69 ss LFus (loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la transformation et le transfert de patrimoine; RS 221.301). La LFus offre une nouvelle possibilité de transfert, à titre universel ; elle ne supprime pas les modes de cession antérieurs, auxquels elle ne s'applique pas (CREC I du 22 juillet 2009/378 consid. 5c et les réf. citées). Lorsque les parties conviennent que l'une d'elles cédera à titre onéreux son entreprise à l'autre, non par l'inscription d'un transfert de patrimoine avec actif et passif au registre du commerce, mais par le transfert à titre singulier de tout ou partie des divers actifs qui constituent son fonds de commerce (mobilier, agencement, matériel, stock, installations, droit au bail, clientèle et enseigne), chacun selon son mode d'aliénation spécifique, elles ne concluent pas un contrat de transfert de patrimoine au sens des art. 69 ss LFus, mais un contrat de remise de commerce. Une telle convention est un contrat sui generis, régi par les dispositions légales qui s'adaptent le mieux à la prestation qui donne lieu au litige (ATF 129 III 18 consid. 2.1, rés. in JT 2006 I 191, et l'arrêt cité). Lorsque la cession convenue porte principalement sur le droit au bail et à titre accessoire seulement sur quelques autres éléments du fonds de commerce, la jurisprudence qualifie le contrat de convention de pas-de-porte (cf. TF 4C.161/2001 du 26 septembre 2001 consid. 5), le terme « pas-de-porte » étant ici utilisé dans son acception de somme versée au locataire sortant, et non au bailleur. Une telle convention est en principe licite (cf. TF 4C.161/2001 précité).

E. 3.3

En l'espèce, par leur courriel du 9 octobre 2013, les appelants C.H. _____ et D.H. _____ ont offert une somme de 50'000 fr. aux intimés pour le pas-de-porte de leur commerce, sous réserve de l'acceptation du changement d'affectation par le bailleur et les autorités compétentes, en précisant que, « dès acceptations », ils étaient prêts à se rendre chez l'agent d'affaires des intimés, pour « officialiser cette reprise prévue pour le 23 novembre ». Quant aux intimés, ils ont déclaré dans leur courriel du 11 octobre 2013 qu'ils acceptaient l'offre de 50'000 fr. « pour la reprise de [leur] commerce situé [...] », tout en précisant qu'ils transmettaient l'offre des appelants à leur agent d'affaires et que celui-ci reprendrait contact avec les appelants dès son retour de vacances. Dans leur demande, les

intimés ont allégué que « la signature [souligné par le réd.] de la convention de remise de commerce devait précéder la résiliation du bail (...) » (all. 22). Il est en outre établi que l'agent d'affaires des intimés a été chargé de rédiger une convention écrite et que, par courriel du 7 novembre 2013, l'intimée B.Q. _____ a transmis aux appelants un second projet de convention – le premier ayant été modifié ensuite d'une discussion entre parties du 5 novembre 2013 – en les priant de lui dire si ce nouveau projet leur convenait et, dans l'affirmative, de l'apporter signé à une réunion qui devait se tenir entre les parties et le bailleur le 12 novembre 2013. Il est donc patent que les parties étaient convenues que leur accord revêtirait la forme écrite. Or aucune d'elles n'a allégué, encore moins prouvé, des faits susceptibles de renverser la présomption de solennité de la forme réservée (art. 16 al. 1 CO), autrement dit la présomption selon laquelle elles n'entendaient être liées qu'une fois le contrat écrit dûment signé. Partant, il n'est pas nécessaire de rechercher si, en s'entendant sur le prix à verser en échange du droit au bail des intimés, D.H. _____ et C.H. _____, d'une part, et B.Q. _____ et C.Q. _____, d'autre part – au nom desquels les courriels des 9 et 11 octobre 2013 ont été envoyés – ont échangé des manifestations de volonté réciproques et concordantes sur tous les éléments essentiels d'une convention de pas-de-porte ou d'un contrat de remise de commerce. En effet, en toute hypothèse, leurs pourparlers n'ont pas abouti à la conclusion d'un contrat écrit, seul susceptible de les obliger. Les prétentions des intimés n'ont donc pas de fondement contractuel.

E. 4.1

Dans leur demande, les intimés ont reproché aux appelants d'avoir commis une culpa in contrahendo (cf. all. 68), soit d'avoir violé leurs obligations précontractuelles en négociant de manière non conforme à leurs véritables intentions (cf. all. 51) et de leur avoir ainsi causé un dommage (cf. all. 68 ss). Les intimés ont aussi allégué dans leur demande que les appelants s'étaient entendus directement avec le bailleur avant la rupture des pourparlers avec eux pour s'assurer l'obtention du nouveau bail (cf. all. 44) et qu'ils avaient fait accroire aux intimés, moins de deux semaines avant la date à laquelle ceux-ci voulaient libérer leurs locaux, qu'ils n'étaient plus intéressés, afin que les intimés résilient leur bail sans avoir conclu de contrat de remise de commerce et qu'eux-mêmes puissent reprendre les locaux sans avoir à payer le prix d'une reprise de commerce ou un pas-de-porte (cf. all. 58 et 59). Les premiers juges ont retenu l'existence d'une telle collusion. En effet, ils ont notamment considéré que les appelants avaient commis un abus de droit manifeste en refusant de signer le contrat de remise de commerce écrit, alors que, d'une part, ils ne pouvaient plus douter que le choix du bailleur se porterait sur eux, même en présence d'autres candidats, et que, d'autre part, ils avaient l'intention de disposer non seulement du bail, mais encore du mobilier laissé par les intimés. En gardant le silence à réception des courriels des intimés des 8, 11 et 12 novembre 2013, les appelants avaient en outre, selon les premiers juges, fait accroire aux intimés qu'ils n'étaient plus intéressés, ce qui avait conduit les intimés à annuler le contrat de remise de commerce, déjà conclu selon les premiers juges, et, pris par le temps, à libérer leurs locaux sans contre-prestation. Un tel comportement chez les appelants était illicite et ne méritait pas, selon les premiers juges, d'être protégé judiciairement, au contraire de la confiance déçue chez les intimés.

E. 4.2.1

En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est

toutefois limité par les règles de la bonne foi (TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2010 consid. 4.1 ; TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 3.2, SJ 2006 I 433). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (TF 4A_202/2011 du 16 juin 2011 consid. 2.2). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue. Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4A_615/2010 précité et les réf. citées). La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties. Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Cependant, il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise (TF 4A_615/2010 précité et les réf. citées).

E. 4.2.2

La personne qui trompe son partenaire de négociation en affirmant des faits faux ou en dissimulant des faits vrais, ou par d'autres manœuvres au cours de pourparlers précontractuels, commet un dol au sens de l'art. 28 CO (cf. Bruno Schmidlin, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand du CO, vol. I, 2 e éd. 2012, n. 5 ss ad art. 28 p. 251 s). Si la tromperie ainsi commise amène le partenaire trompé à conclure un contrat qu'il n'aurait pas conclu ou pas conclu dans les mêmes termes, ce contrat peut être annulé (art. 28 et 31 CO). Le dol est acte illicite au sens de l'art. 41 CO (ATF 108 II 419, JdT 1983 I 204, consid. 5 et les réf. citées), qui ne permet donc pas seulement de faire annuler le contrat aux conditions de l'art. 31 CO, mais qui oblige en outre son auteur à réparer le dommage qu'il a ainsi causé. Les dommages-intérêts dus à ce titre peuvent être réduits en cas de faute concomitante de la victime du dol (ATF 61 II 228, JdT 1936 I 84). Les art. 23 ss CO, soit notamment l'art. 28 CO relatif au dol, sont applicables non seulement aux contrats, mais également aux actes juridiques unilatéraux ainsi qu'aux manifestations de volonté (ATF 114 Ib 74 consid. 2 p. 78/79). Il s'ensuit que le locataire qui a été déterminé dolosivement à résilier son bail d'une manière dommageable pour lui peut non seulement annuler cette résiliation selon l'art. 31 CO (cf. sur l'admissibilité du retrait, pour vice de la volonté, d'une déclaration d'invalidation d'un contrat, ATF 128 III 70 consid. 2 p. 75 et les réf. citées), mais encore, et indépendamment d'une telle annulation (art. 31 al. 3 CO), réclamer des dommages-intérêts à l'auteur du dol.

E. 4.3

En l'espèce, les appelants contestent avoir violé les règles de la bonne foi. Ils soutiennent avoir toujours négocié sérieusement et conformément à leur réelle intention, soit en vue de reprendre le fonds de commerce des intimés, avec transfert du bail. Ils reprochent aux intimés de n'avoir entrepris aucune démarche pour obtenir le transfert du bail et de n'avoir ainsi pas eu, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, un comportement loyal et sincère. Ils font aussi valoir que, lorsque le rendez-vous du 12 novembre 2013 avec le bailleur a été annulé par les intimés, ils étaient fondés à en déduire que les intimés n'avaient pas obtenu l'accord écrit du bailleur à un transfert de bail, qu'il y aurait ainsi une simple résiliation du bail et qu'il n'y aurait donc pas de « remise de commerce consécutive au transfert de bail ». Dans leur argumentation, les appelants inversent l'ordre des opérations prévues par les parties. Il ressort en effet de leurs courriels des 9 et 11 octobre 2013 que les parties avaient l'intention de conclure, d'abord, un contrat écrit de remise de commerce (ou de pas-de-porte) subordonné à l'accord du bailleur puis, ensuite seulement, une convention avec le bailleur, dont les parties prévoyaient, au début des pourparlers, qu'elle prendrait la forme d'un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO, mais à laquelle les intimés ont ensuite voulu donner une autre forme, à savoir la conclusion entre le bailleur et les appelants d'un nouveau contrat de bail, afin de ne pas rester solidairement responsables du paiement du loyer pendant deux ans. Cet ordre des opérations était dicté par la nature de l'affaire : la cession du droit au bail, à exécuter par un transfert de bail ou par l'établissement d'un nouveau bail en faveur des appelants conditionné à la résiliation du bail actuel par les intimés, devait avoir pour contre-prestation le prix (si l'on qualifie le contrat discuté de remise de commerce) ou le pas-de-porte (si l'on qualifie ce contrat de convention de pas-de-porte) ; la signature d'un transfert de bail ou la résiliation du bail des intimés ne pouvait dès lors pas intervenir avant la conclusion d'un accord sur le prix ou le pas-de-porte. Du moins, les intimés avaient un intérêt légitime et manifeste à ce que les opérations se déroulent dans cet ordre, ce que les appelants ne pouvaient de bonne foi pas ignorer. Pour leur part, les appelants avaient un intérêt légitime et manifeste à ne pas prendre d'engagement ferme sans garantie d'obtenir le bail, ce que les intimés ne pouvaient de bonne foi pas ignorer. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, aucune preuve au dossier n'établit que les appelants se soient directement entendus avec le bailleur avant que les intimés aient rompu les pourparlers par leur courriel du 15 novembre 2013 ; ils n'avaient donc pas l'assurance que le bailleur établirait un nouveau bail en leur faveur si les intimés résiliaient le leur. L'affaire ne pouvait dès lors aboutir que si les parties procédaient de l'une ou l'autre des deux manières suivantes : soit elles soumettaient le contrat de remise de commerce (ou de pas-de-porte) à la condition suspensive que le bailleur établisse un nouveau bail en faveur des appelants, nouveau bail à subordonner lui-même à la condition que les intimés résilient le leur ; soit elles procédaient à la signature simultanée entre présents, lors d'une réunion entre elles et le bailleur, du contrat de remise de commerce (ou de pas-de-porte), du nouveau bail en faveur des appelants et de la déclaration écrite de résiliation du bail actuel par les intimés. Or le deuxième projet de convention, adressé aux appelants le 7 novembre 2013, ne comportait pas de clause subordonnant le contrat de remise de commerce (ou de pas-de-porte) à l'établissement par le bailleur d'un nouveau bail en faveur des appelants ; les intimés s'étaient contentés de faire supprimer la clause soumettant le contrat à la condition que le bailleur signe un transfert de bail, contenue dans le premier projet, sans la faire remplacer par une clause soumettant le contrat à la condition que le bailleur établisse un nouveau bail en faveur des

appelants. Ainsi, ce deuxième projet rendait nécessaire la tenue d'une réunion entre toutes les parties et le bailleur pour la signature simultanée entre présents de tous les actes juridiques envisagés. Malgré l'accord verbalement trouvé sur le prix les 9 et 11 octobre 2013, les intimés ne pouvaient dès lors pas exiger de bonne foi des appelants qu'ils signent le projet de contrat qu'ils leur avaient transmis le 7 novembre 2013 avant la réunion prévue le 12 novembre 2013 avec le bailleur et l'on ne saurait déduire du fait que les appelants n'ont pas signé immédiatement ce projet qu'ils ne négociaient pas sérieusement. Certes, dans leur courriel du vendredi 8 novembre 2013, par lequel ils ont proposé aux appelants de les rencontrer le lundi 11 novembre 2013 au matin pour procéder à la signature du contrat de remise de commerce et à la signature de la résiliation du bail en cours, les intimés ont demandé aux appelants de leur donner des nouvelles sur la manière dont ils leur proposaient de procéder et les appelants n'ont pas répondu à ce courriel. Toutefois, celui-ci a été expédié le vendredi 8 novembre 2013 vers 14h00. Il ne laissait donc même pas un jour ouvrable complet aux appelants pour réagir à une proposition – la signature du projet de convention sans l'assurance formelle du bailleur que le nouveau bail serait attribué aux appelants – qu'ils ne pouvaient manifestement pas accepter. Dans ces conditions, il est possible que les appelants se soient découragés et qu'ils n'aient plus jugé utile de discuter avec les intimés. On ne saurait donc leur reprocher d'avoir agi de mauvaise foi pour ne pas s'être manifestés entre le 7 et le 11 novembre 2013. Ensuite, en annulant par courriel du 11 novembre 2013, expédié vers 11h00, la réunion prévue le lendemain avec le bailleur, les intimés ont achevé de mettre les appelants devant l'alternative suivante : soit ceux-ci s'obligeaient inconditionnellement à payer, en partie d'avance, un prix ou un pas-de-porte en échange d'un bail dont leurs cocontractants ne pouvaient pas disposer sans l'accord d'un tiers – le bailleur – ; soit ils renonçaient à l'affaire. Dans ces conditions, les appelants n'ont pas contrevenu aux règles de la bonne foi en ne répondant pas à l'avis par lequel les intimés les ont, d'une part, informés de l'annulation de la réunion avec le bailleur et, d'autre part, sommés de leur retourner la convention signée d'ici au 15 novembre 2013, faute de quoi les pourparlers seraient rompus. On ne saurait non plus inférer de leur silence après un tel avis qu'ils se seraient préalablement entendus avec le bailleur pour obtenir le bail sans verser les 50'000 fr. discutés avec les intimés. Il s'ensuit que les appelants n'ont pas adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi lors des pourparlers, ni commis de dol. Les prétentions élevées par les intimés sont sans fondement.

E. 5.1

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que les conclusions des intimés sont rejetées.

E. 5.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance. Dès lors que les appelants obtiennent entièrement gain de cause en première instance, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'605 fr., seront mis à la charge des intimés, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Vu l'issue du litige, les intimés, à parts égales et solidairement entre eux, verseront aux appelants, créancier solidaires, la somme de 10'000 fr. à titre de dépens de première instance.

E. 5.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront également mis à la charge des intimés, qui succombent, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés, à parts égales et solidairement entre eux, devront en outre verser aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance, compte tenu de la nature et des caractéristiques de la cause, ainsi que de la valeur litigieuse (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). Ils leur verseront également le montant de 1'500 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

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