

VD_FINDINFO HC / 2019 / 474 vom 5. Juni 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___474

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 474 du 5 juin 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 474 del 5 giugno 2019

Regeste

ACTION EN LIBÉRATION DE DETTE, TRANSFERT DE BAIL, RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE, COMPENSATION DE CRÉANCES, LOYER, APPRÉCIATION DES PREUVES, TÉMOIN | 120 CO, 263 CO, 97 CO, 157 CPC (CH)

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 ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel 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 pourrait 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 démontrer 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 l'instance 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 les arrêts cités). La Cour de céans 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 (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance

bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Ces deux conditions sont cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2 ; TF 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

E. 2.3

Dans son mémoire d'appel, l'appelant reprend textuellement sur de nombreuses pages des considérants entiers du jugement attaqué. Cette façon de procéder ne constitue pas un grief recevable et se révèle inutile. Il en va de même de la reprise littérale sur quatre pages des allégués de sa réponse, non accompagnée de grief de droit. L'appelant invoque ensuite librement de nombreux faits, notamment quant à ce qu'il aurait estimé nécessaire ou non pour conclure un nouveau bail ou accepter son transfert, ainsi que quant au contenu de l'entretien qu'il admet avoir eu avec K._____. Ces faits n'ont pas été allégués en première instance. L'appelant ne les accompagne d'aucune motivation justifiant de considérer que les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC permettant leur admission en appel seraient remplies. Ces faits sont irrecevables et avec eux les griefs que l'appelant tente d'en tirer. Au demeurant, ces faits sont pour les raisons qui suivent non établis.

E. 3

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que le témoignage de K._____ revêtait une pleine valeur probante. Il nie, comme l'a déclaré ce témoin et comme l'ont retenu les premiers juges, d'une part avoir exprimé à K._____ lors de la rencontre du 7 ou 8 octobre 2015 son accord avec le transfert du bail, mais avoir conditionné celui-ci au paiement par le repreneur d'un loyer mensuel de 3'700 fr., soit 500 fr. de plus que celui alors payé par les intimés. D'autre part, il conteste que ce soit cette exigence qui ait conduit K._____ à finalement renoncer à poursuivre la procédure de transfert du bail. Selon l'appelant, ce serait au contraire K._____ qui n'aurait pas démontré que le repreneur aurait eu la capacité financière d'assumer le loyer. L'échec du transfert de bail serait ainsi imputable à K._____ uniquement, celui-ci ayant transmis une demande de candidature pas claire et lacunaire.

E. 3.1

Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Le juge apprécie librement la force probante des preuves en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à sopeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2). S'agissant du témoignage, le fait qu'un témoin soit proche d'une partie ne remet pas en cause sa crédibilité lorsqu'il doit envisager que les faits sur lesquels porte son témoignage pourraient être vérifiés et qu'il a été rendu attentif aux conséquences d'un faux témoignage (TF 4A_395/2015 du 2 novembre 2015 consid. 3.3.2.1, RSPC 2016 p. 249). A cet égard,

l'impression laissée par le témoin et son assurance quant aux réponses données sont des éléments pertinents d'appréciation du témoignage, quand bien même le témoin aurait un intérêt indirect au procès (CACI 21 décembre 2016/714).

E. 3.2

Les premiers juges ont estimé les déclarations du témoin K. _____ parfaitement crédibles, quand bien même celui-ci était un ami de l'intimé F. _____. Ils ont relevé que K. _____ avait été soumis à une longue audition, lors de laquelle il s'était montré particulièrement cohérent et précis. En particulier, il avait pu expliquer de façon convaincante que s'il avait souhaité reprendre le local litigieux et n'en avait pas cherché d'autre ensuite de l'échec du transfert du bail, c'était parce que le local en question lui offrait la possibilité de vendre les marques du groupe [...].

E. 3.3

La lecture du témoignage de K. _____, certes ami de l'intimé F. _____, ne permet a priori que de se convaincre de la justesse de la décision des premiers juges d'accorder pleine valeur probante aux dires de ce témoin. Ce témoin est en effet cohérent et précis, ce malgré un interrogatoire exigeant de la part des premiers juges. A l'encontre de cette appréciation, l'appelant tente d'opposer les griefs suivants:

E. 3.3.1

L'appelant tente tout d'abord de tirer des déclarations de ce témoin que l'intimé aurait eu des problèmes avec son précédent bailleur. Ce n'est toutefois pas ce qu'a dit le témoin, qui a uniquement indiqué que F. _____ aurait eu des « soucis avec les locaux ». Cela dit, l'appelant admet ici que les déclarations de ce témoin sont susceptibles à elles seules de prouver des faits, à tout le moins lorsqu'elles vont dans le sens de sa propre version.

E. 3.3.2

L'appelant estime ensuite que le témoignage de K. _____ contiendrait de nombreuses incohérences. Il invoque tout d'abord le fait que ce témoin aurait indiqué avoir acheté du matériel en vue du remplacement de la moquette et de l'éclairage, sans produire de quittance. La Cour relève ici que le témoin a uniquement indiqué qu'il avait déjà acheté du matériel, sans le lier au remplacement de la moquette ou de l'éclairage, et a déclaré qu'il croyait pouvoir retrouver des quittances. Qu'il ne les ait pas produites ne saurait remettre en question la valeur probante à donner à son témoignage, aucune partie, et notamment pas l'appelant, n'en ayant au demeurant requis la production. L'appelant estime également que la déclaration du témoin selon laquelle il aurait été possible de vendre dans les locaux repris des montres du groupe [...] serait fantaisiste. Avec l'appelant, on peut admettre que le témoin n'avait pas une garantie absolue de pouvoir vendre des produits du groupe [...], comme le faisaient les intimés. Son explication demeure toutefois crédible. En effet, il n'est pas contesté que le locataire précédant les intimés vendait des produits [...] et que les intimés avaient pu également vendre ces produits du fait de la reprise du bail. Il n'est pas non plus incohérent de retenir que le groupe [...] exige que ses différentes marques disposent d'une certaine surface de vente et ne permette en conséquence la vente de celles-ci qu'aux magasins disposant de cette surface, espace dont profitaient les locaux litigieux. Enfin, le groupe [...] a intérêt à faire vendre ses produits, de sorte qu'il n'apparaît pas du tout incongru de retenir qu'il aurait accepté que le repreneur de locaux d'une bijouterie, qui continuerait cette activité, dans les mêmes locaux, et déjà au bénéfice d'une expérience en la matière, continue à les vendre. Dans ces circonstances, les propos du

témoign K. _____ selon lequel des produits [...] pourraient être vendus, une fois les locaux repris, dans ceux-ci, ne sont pas incohérents et ne remettent pas en cause la valeur probante accordée aux déclarations de ce témoin. L'appelant soutient encore que la volonté du témoin de reprendre le bail rapidement afin de pouvoir ouvrir son nouveau commerce un mois avant les fêtes ne serait démontrée par aucun élément, le terme « à convenir » indiqué dans la candidature l'infirmant. Sur ce point, le témoin s'est expliqué de manière convaincante. Il est à cet égard évident que les ventes de fin d'année représentent une partie importante du chiffre d'affaires annuel d'une bijouterie et que donc une personne qui souhaite reprendre cette activité a intérêt à être prête à vendre durant cette période et non quelques mois plus tard seulement. Le désir du témoin d'ouvrir rapidement est encore appuyé par la rapidité avec laquelle les informations demandées ont été transmises par lui et les rendez-vous se sont succédé : il a adressé un courriel à l'appelant le 27 septembre 2015 ; il a remis son dossier de candidature accompagné des annexes le 1^{er} octobre 2015 déjà ; un entretien avec l'appelant s'est déroulé le 7 ou le 8 octobre 2015. Le grief est ici infondé. Au surplus, que le témoin ait admis qu'encore aucune démarche n'avait été faite pour constituer la société G. _____ Sàrl n'est pas propre, au vu de l'interruption des discussions au sujet de la reprise, à modifier cette appréciation. L'appelant qui invoque ce fait n'expose au demeurant pas en quoi il devrait ici avoir une influence. L'appelant invoque enfin le fait que le témoin a déclaré n'avoir pas par la suite cherché d'autres locaux. Un tel fait n'est toutefois pas non plus propre à remettre en cause la valeur probante donnée aux déclarations du témoin s'agissant des locaux dont il a tenté d'obtenir le transfert et en particulier de son intention réelle d'obtenir ledit transfert. Une obligation de retrouver des locaux, telle qu'invoquée par l'appelant, n'est au demeurant pas établie.

E. 3.3.3

L'appelant invoque que la candidature de reprise du bail était signée par le témoin alors que sous la rubrique « preneur de bail et administrateur de la société » il était indiqué « [...] » et sous co-signataire « G. _____ Sàrl ». Or cette société n'existait pas et n'aurait jamais été créée par la suite. De plus, les seuls comptes produits concernaient la société [...]. La Cour des poursuites et faillites aurait elle-même constaté dans ses arrêts du 23 août 2016 qu'il y avait ambiguïté sur le nom du candidat au transfert. L'appelant souligne encore que le témoin avait indiqué ne plus se souvenir s'il avait expliqué ou non la structure familiale de son commerce à l'appelant. Force serait ainsi de constater que la mémoire venait à lui manquer. Il n'est pas contestable que le dossier de candidature envoyé par le témoin indiquait, dans le formulaire préparé par la régie de l'appelant, sous « nom de la société » une société pas encore inscrite. Cela ressortait clairement dudit formulaire, dès lors qu'après « inscription registre commerce le » la case était laissée vide. A cet égard on ne peut toutefois que constater que ledit formulaire, qui indique sous la mention « preneur de bail », à droite, « administrateur société » n'est pas clair, le conseil de l'appelant s'y perdant lui-même en invoquant que le nom de « [...] » figurait sous la mention « preneur de bail et administrateur de la société », ce qui n'a aucun sens. Reste que la question n'est pas là. Il s'agit au contraire de déterminer si le témoin était crédible en soutenant d'une part que l'appelant aurait accepté lors de leur rencontre le 7 ou le 8 octobre 2015, alors qu'il connaissait la candidature déposée, le principe du transfert du bail, sans nécessairement qu'il ait été clair pour lui à ce moment qui exactement reprendrait ledit bail pour y exploiter une bijouterie, et d'autre part que l'appelant aurait posé comme condition le paiement d'un loyer supérieur à celui payé par les intimés. Les arguments soulevés par l'appelant ci-dessus sont sans pertinence sur ce point. L'appelant soutient qu'il n'a pas pu prendre position sur la

reprise dès lors que l'identité du repreneur n'était pas claire. Implicitement, il nie donc avoir exigé du témoin que le repreneur verse un loyer plus élevé que celui dû. Ce faisant, l'appelant se contredit puisqu'il a lui-même allégué que K._____ avait remis un dossier de candidature au nom de la société G._____ Sàrl (cf. allégué 57 de sa réponse), de sorte qu'à ce moment-là tout du moins l'identité du repreneur était claire pour lui. L'appelant invoque à l'appui de sa bonne foi qu'un bailleur ne pourrait pas s'engager sans connaître précisément l'identité des signataires d'un bail, le but des activités des éventuels nouveaux locataires, leur solvabilité et les garanties offertes par une société qui n'avait même pas encore été constituée. Il poursuit en indiquant que faute de disposer d'un extrait du registre du commerce de la société G._____ Sàrl, il n'aurait pas été possible d'établir le but social effectif de la société et l'activité réelle qui allait être réalisée dans les locaux. A l'encontre d'un tel argument, il faut relever que le contrat de bail conclu entre les parties l'a été le 1^{er} décembre 2014, soit à une date où la société locataire et intimée n'existait pas encore, n'ayant été inscrite au registre du commerce que le 7 janvier 2015, soit plus d'un mois plus tard. Comme cela ressort également de l'extrait du registre du commerce de l'intimée, au jour de la conclusion du bail, ses statuts n'étaient pas encore adoptés, ceux-ci étant datés du 5 décembre 2014 seulement. C'est dire que l'appelant fait preuve de mauvaise foi lorsqu'il soutient que le fait que la société repreneuse n'aurait pas été constituée ou que son but social n'aurait pas été démontré par un extrait du registre du commerce aurait été un obstacle insurmontable pour lui, l'empêchant de se déterminer sur la demande de transfert, de l'accepter et donc de discuter du loyer déjà à ce moment. Une telle attitude et les éléments qui précèdent ne font que renforcer l'impression que l'appelant ne dit pas la vérité s'agissant du déroulement de sa rencontre avec le témoin et des propos qu'il y a tenus. Ils confortent ainsi la valeur probante donnée aux déclarations du témoin K._____ :

l'appelant était bien capable d'entrer en matière sur la conclusion, respectivement le transfert, d'un bail et de discuter du montant du loyer alors même que l'identité du futur locataire n'était pas définitive, respectivement que celui-ci n'était pas encore constitué. Les références faites par l'appelant aux arrêts de la Cour d'appel civile du 1^{er} février 2016 et de la Cour des poursuites et faillites du 23 août 2016 ne lui sont d'aucun secours ici s'agissant de contester la valeur probante donnée par les premiers juges au témoignage de K._____. D'une part, ces autorités statuaient selon d'autres règles. En particulier, la Cour des poursuites et faillites, pour se prononcer sur la mainlevée provisoire, objet de la procédure pendante devant elle, devait déterminer si le débiteur avait rendu immédiatement vraisemblable sa libération, en principe par titre, sans instruction plus poussée, conformément à l'art. 82 al. 2 LP. D'autre part, les premiers juges et la Cour de céans ne sont pas liés par les conclusions auxquelles sont parvenues ces autorités en matière d'appréciation des preuves et de constatation des faits. Enfin et surtout, ces autorités n'ont pas entendu le témoin K._____. De la sorte, leur appréciation des preuves au dossier, qui ne contenait pas le témoignage du précité, ne saurait infirmer l'appréciation de la valeur probante de celui-ci dans la présente procédure, qui contient également l'essentiel des pièces déposées devant ces autorités.

E. 3.3.4

L'appelant affirme avoir proposé aux autres locataires potentiels les mêmes conditions contractuelles qu'à l'intimé. Les échanges résultant des pièces auxquelles il se réfère sont cependant tous nettement postérieurs à la naissance du litige, de sorte qu'ils sont impropres à établir l'attitude de l'appelant avant celui-ci.

E. 3.3.5

L'appelant reproche à l'autorité précédente de ne pas l'avoir entendu, raison pour laquelle il n'y aurait aucun procès-verbal de son interrogatoire au dossier. L'appelant a eu la possibilité de s'exprimer dans ses écritures. Il ressort de plus des procès-verbaux d'audience des 15 janvier et 7 mai 2018 que l'appelant a été interrogé sur les faits et sur ses moyens, à chaque fois. Il a ainsi été dûment entendu. L'appelant est avocat et a de plus été assisté de son conseil lors de chacune des audiences précitées. Il ne s'est toutefois pas plaint à ces occasions, ou après la première audience, que des déclarations faites par lui n'aient pas été consignées au procès-verbal comme elles auraient dû l'être. Cela ne pouvait pourtant pas lui avoir échappé dans l'hypothèse où des déclarations devaient être protocolées. Son argument apparaît ainsi contraire à la bonne foi. Au demeurant, dès lors qu'il n'expose pas précisément ce qu'il aurait dit et qui aurait été omis contrairement aux prescriptions en la matière, son grief est impropre à remettre en question la valeur probante accordée au témoignage de K._____.

E. 3.3.6

Au final, force est de constater que les déclarations du témoin K._____ sont cohérentes, précises et crédibles, aucun des éléments soulevés par l'appelant ne permettant d'en infirmer la véracité. Qu'il ait été un ami de l'intimé a été pris en compte et on ne voit pas que cela permette de remettre en question la valeur probante à donner à son témoignage. Les premiers juges avaient d'ailleurs tenu compte de cet aspect et l'avaient pour ce motif longuement interrogé pour parvenir à la conclusion qu'ils s'estimaient convaincus non seulement de ce qu'il disait mais de la manière dont il le disait. A cet égard, on relève encore que le témoin a indiqué à plusieurs reprises que l'appelant, lorsqu'il lui avait indiqué qu'il souhaitait une bonne relation avec lui, soit une relation de bail, et voulait 3700 fr. de loyer, était accompagné d'un ami. On ne peut que s'étonner que l'appelant n'ait pas demandé l'audition de cet ami afin de démontrer, même s'il n'en supportait pas le fardeau de la preuve, qu'il n'avait pas émis les propos qui lui étaient imputés. Il résulte de ce qui précède que le grief d'appréciation inexacte du témoignage de K._____ et celui de constatation inexacte des faits qui en résulte doivent être rejetés. En conséquence, la Cour retient que l'appelant, lors de sa rencontre avec K._____, a accepté le principe du transfert de bail, mais a conditionné celui-ci au paiement par le repreneur d'un loyer supérieur de 500 fr. à celui payé par les intimés. Elle retient également que c'est cette exigence qui a conduit K._____ à finalement prendre la décision de renoncer à poursuivre la procédure de transfert du bail.

E. 4.1

L'appelant conteste le prix que l'intimé et le témoin K._____ ont déclaré avoir convenu en cas de transfert de bail, soit 30'000 fr., dont 10'000 fr. pour la reprise du matériel se trouvant dans les locaux. A cet égard et comme pour les autres déclarations du témoin, la Cour estime ces faits établis par le témoignage de K._____, clair sur ce point. Aucun élément soulevé par l'appelant ne permet par ailleurs d'en douter.

E. 4.2

L'appelant reproche à l'autorité précédente d'avoir évalué le dommage avec légèreté. Il cite toutefois inexactement le jugement attaqué, confondant le montant de 30'000 fr. convenu entre les intimés et K._____ et le montant de 10'000 fr. correspondant à la valeur du mobilier qui devait être déduit du montant convenu pour établir le dommage des intimés,

lequel s'élevait au total à 20'000 francs.

E. 4.3

L'appelant conteste que les parties aient pu convenir pour le surplus d'un prix de 20'000 fr. pour le transfert du bail. A cet égard, la valeur du pas de porte constitué principalement par la possibilité de reprendre une bijouterie déjà existante à Yverdon-les-Bains, qui en plus serait fortement susceptible, à tout le moins, de continuer à vendre des produits [...], soit des produits qui se vendent bien, n'a rien d'in vraisemblable. A cela s'ajoute encore que le témoin a déclaré, sans être contredit, qu'il avait transféré le bail d'une précédente bijouterie pour un prix de 150'000 fr. à Lausanne. Le transfert d'une bijouterie contre un pas de porte de 20'000 fr. à Yverdon-les-Bains n'a dès lors rien d'improbable, ce même si le témoin a indiqué avoir pu reprendre une autre bijouterie dans cette ville en 2005, dans des circonstances non établies, sans payer de pas de porte. Qu'aucune convention de reprise n'ait été (encore) mise par écrit est sans pertinence ici.

E. 4.4

S'agissant de la valeur de 10'000 fr., l'appelant invoque que le témoin aurait indiqué que le mobilier était en mauvais état et n'avait qu'une valeur très réduite. Ce n'est toutefois pas ce qu'a dit le témoin, pourtant cité juste avant par l'appelant, qui a indiqué que le mobilier « était assez vétuste » mais qu'il convenait pour ce qu'il allait en faire. L'appelant invoque encore que le témoin a indiqué que le matériel datait d'avant l'entrée dans les locaux des intimés. Le bail des intimés a commencé le 1^{er} décembre 2014. Les discussions relatives au transfert de bail ont eu lieu fin septembre 2015, soit moins d'une année après. On peut ainsi tout au plus retenir que le matériel était vieux d'au moins un an. Cela ne permet pas d'infirmer la valeur de 10'000 fr. qui lui a été attribuée par le témoin. Au demeurant, au vu du prix de transfert de 30'000 fr. convenu et ici retenu, plus la valeur du mobilier était faible, plus la créance due par l'appelant du fait de sa responsabilité contractuelle, correspondant au prix convenu moins la valeur du mobilier, était élevée. On ne voit pas dans ces conditions l'intérêt qu'a l'appelant à vouloir établir que la valeur du mobilier aurait été inférieure à celle retenue par les premiers juges.

E. 5

L'appelant conteste être le débiteur d'une créance en dommages-intérêts en faveur des intimés.

E. 5.1

L'appelant fonde son grief sur le fait que le témoignage de K. _____ devrait être écarté et sa propre version retenue. La Cour de céans ayant toutefois retenu plus haut que les déclarations de ce témoin revêtent une pleine valeur probante, le moyen de l'appelant se révèle infondé.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le créancier qui ouvre action en dommages-intérêts en invoquant cette disposition doit donc alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, les trois faits constitutifs de cette norme de responsabilité que sont la violation du contrat, le dommage et le rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation contractuelle et le dommage ; le créancier supporte

ainsi le fardeau de la preuve (art. 8 CC) de ces trois faits pertinents, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction, n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du créancier (ATF 132 III 689 consid. 4.5). En revanche, Il incombe au débiteur de prouver le quatrième fait constitutif, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable ; il supporte ainsi le fardeau de la preuve pour le cas où le juge ne serait convaincu ni de l'existence d'une faute ni de son absence (renversement du fardeau de la preuve) (TF 4A_472/2017 du 11 juillet 2018 consid. 4.3.1).

E. 5.3

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. Celui-ci ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). A contrario , il ne peut par conséquent pas subordonner le transfert du bail à l'exigence du paiement d'un loyer plus élevé que celui prévu contractuellement.

E. 5.4

En l'espèce, il a été retenu en fait que l'appelant, face à une personne qui déclarait qu'un repreneur était disposé à continuer les rapports de bail, a fourni de faux renseignements, exigeant de ce dernier pour accepter le transfert de bail un loyer plus élevé que le loyer dû par les intimés. Il n'en avait pas le droit. Ce faisant, il a bien violé ses obligations contractuelles envers les intimés. Cette attitude a conduit la personne agissant pour le repreneur à renoncer à persévérer dans les démarches en vue du transfert de bail et donc à ne pas reprendre celui-ci in fine . Cela a eu un double effet: d'une part, le repreneur n'a pas repris le bail et donc ne s'est pas acquitté du loyer qu'il aurait selon toute probabilité versé, de sorte que celui-ci restait dû par les intimés. D'autre part, le repreneur ne s'est pas acquitté du prix que K._____ avait convenu avec les intimés pour la reprise, soit 30'000 francs. Il ne fait pas de doute que l'attitude de l'appelant – avocat de profession comme il le souligne – qui tente, comptant sur l'ignorance d'un laïc, d'obtenir un loyer plus élevé que le loyer dû à l'occasion d'un transfert de bail, est propre à conduire – et a d'ailleurs conduit – ce laïc, qui se rend compte de la malhonnêteté du procédé, à renoncer à son projet de reprise. Un tel comportement est donc propre à faire échouer le transfert du bail, la reprise par le repreneur du loyer et le paiement par le repreneur du prix convenu avec les locataires pour ladite reprise. Le comportement contraire au droit du bail de l'appelant se trouve ainsi bien dans un rapport de causalité non seulement naturelle mais aussi adéquate avec le dommage allégué par les intimés. Au vu des connaissances juridiques de l'appelant, la violation par lui de ses obligations ne peut qu'être qualifiée de fautive, la faute étant au demeurant présumée en matière contractuelle. Les intimés étaient ainsi bien titulaires d'une créance correspondant au montant du dommage causé, soit à tout le moins 20'000 fr., à l'encontre de l'appelant.

E. 5.5

Aux termes de l'art. 120 CO, lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles. En l'espèce, les parties étaient titulaires de créances réciproques, l'une en paiement du loyer et l'autre en réparation du dommage. Au moment de la déclaration de compensation du 28 octobre 2015, la créance compensante des intimés en réparation du dommage était exigible, tandis que la créance

compensée de l'appelant en versement du loyer des mois de novembre 2015 à janvier 2016 était exécutable. Ainsi, les conditions de l'art. 120 CO étant réunies, c'est à bon droit que les intimés ont compensé leur créance avec leur dette de loyer pour les mois de novembre 2015 à janvier 2016 envers l'appelant.

E. 5.6

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir statué « ultra petita », affirmant qu'il ne leur appartenait pas de trancher la question de savoir s'il était débiteur d'une somme de 20'000 francs. Les intimés ont invoqué dans leur écriture la compensation des montants de loyer qu'ils pouvaient devoir à l'appelant avec la créance qu'ils estimaient détenir du fait du dommage qu'ils avaient subi des suites de l'échec du transfert du bail et de leur fonds de commerce, pour un montant de 30'000 francs. Au vu de ces allégués, les premiers juges devaient se poser la question de l'existence d'une créance en dommages-intérêts des intimés contre l'appelant. Le grief fait aux premiers juges d'avoir jugé ultra petita est ainsi infondé.

E. 6

Au vu de ce qui précède, l'autorité de première instance a à juste titre considéré que les intimés, à la suite de la compensation, n'étaient pas les débiteurs de l'appelant et partant a admis leur action en libération de dette au sens de l'art. 83 al. 2 LP. Les intimés ont invoqué la compensation le 28 octobre 2015, soit avant que les loyers de novembre 2015 à janvier 2016 soient échus. Faute de demeure des intimés pour ces loyers, l'appelant n'était pas autorisé à résilier le contrat de bail en se fondant sur l'art. 257d CO, celui-ci ayant toutefois pris fin au 31 janvier 2016 par accord concluant des parties, comme l'ont retenu les premiers juges (cf. jugement de première instance, pp. 23 et 24). L'appelant n'était pas non plus fondé, faute de violation par les intimés de leurs obligations contractuelles, à leur réclamer des dommages-intérêts et notamment le paiement des loyers échus après le 31 janvier 2016. Les premiers juges ont ainsi à raison rejeté les conclusions en paiement formées par l'appelant à l'encontre des intimés.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 2.3 supra). Le jugement entrepris sera dès lors confirmé. Compte tenu de l'issue de la cause, la mise à charge de l'appelant de la totalité des frais de première instance et le refus de l'autorité précédente de lui accorder des dépens à la charge des intimés ne prêtent pas le flanc à la critique. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 872 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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