

VD_FINDINFO HC / 2019 / 804 vom 21. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___804

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 804 du 21 novembre 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 804 del 21 novembre 2019

Regeste

BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, TRANSFERT DE BAIL, JUSTE MOTIF, ACTION EN DOMMAGES-INTÉRÊTS{EN GÉNÉRAL}, EXÉCUTION DE L'OBLIGATION | 263 CO, 97 CO, 209 al. 1 CPC (CH), 229 CPC (CH), 55 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al.

E. 1.2

En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables.

E. 2

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 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 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. 3.1

En premier lieu les appelants A.G._____ et B.G._____ (par simplification, ci-après : les locataires) reprochent aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte de faits intervenus postérieurement à l'échange d'écritures et à l'audience de premières plaidoiries du 7 novembre 2014, qu'ils auraient pourtant portés à leur connaissance par courrier du 23 juin

2015. De leur côté, les appelants M. _____ et B. _____ (par simplification, ci-après : les bailleurs) reprochent aux premiers juges d'avoir retenu que P. _____ considèrerait s'être engagée à titre personnel par la convention du 9 août 2013.

E. 3.2.1

Les réclamations pécuniaires sont soumises à la procédure ordinaire (art. 319 ss CPC) lorsque – comme en l'espèce – la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 243 al. 1 et 251 let. d CPC a contrario). La maxime des débats s'applique (Tappy, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e édition, n. 6 ad art. 219 CPC). Dans les procès soumis à la maxime des débats, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de la preuve ; art. 8 al. 1 CC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.1). Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 et réf. cité ; TF 5A_710/2009 du 22 février 2010 consid. 2.3.1 et les réf. citées). En procédure ordinaire dominée par la maxime des débats, applicable ici, les parties ont l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits. La conséquence et la sanction de cette obligation résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés (art. 55 CPC).

E. 3.2.2

Chaque partie ne peut alléguer librement des faits et offrir des moyens de preuve qu'à deux reprises : une première fois dans le cadre de l'échange d'écritures, une deuxième fois soit dans le cadre d'un second échange d'écritures, soit, s'il n'a pas lieu, à une audience d'instruction, lorsqu'elle sert notamment à l'introduction de nouveaux moyens de preuve et non seulement à la conciliation (art. 226 al. 2 CPC) ou, à défaut d'audience d'instruction, à l'ouverture des débats principaux, avant les premières plaidoiries (art. 229 al. 2 CPC). Le juge ne saurait fixer aux parties un délai pour alléguer librement de nouveaux faits après ces moments, la maxime des débats ne pouvant être laissée à l'appréciation du tribunal (TF 4A_338/2017 du 24 novembre 2017 consid. 2.1 et 2.4, destiné à la publication, et les références citées). En cas de double échange d'écritures, la phase de l'allégation est close à l'issue du deuxième échange d'écritures, même s'il y a encore des débats d'instruction. Des faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent être admis sans limites à l'audience d'instruction (ou aux audiences d'instruction) qui suit et ne peuvent être invoqués qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 let. a et b CPC (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, JdT 2016 II 257 note Tappy). L'art. 229 al. 1 CPC dispose que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent

l'une des conditions suivantes : ils sont postérieurs à l'échange d'écriture ou à la dernière audience d'instruction ou ont été découverts postérieurement (novas proprement dits) (let. a) ; ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient pas être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits) (let. b). L'invocation sans retard impose au plaideur de ne pas laisser s'écouler plus de quelques semaines (utilisées par exemple pour effectuer des vérifications) pour procéder à l'allégation depuis le moment où il a eu connaissance des faits nouveaux proprement dits ou du moment où il aurait pu, avec diligence, faire état des faits nouveaux improprement dits. La partie ne peut pas se prévaloir de ce que le juge avait fixé un délai procédural pour déposer le cas échéant une requête formelle d'introduction de nova, qui ne se prononçait pas par anticipation sur la recevabilité de cette éventuelle requête (CREC 2 juin 2016/186).

E. 3.3

En l'espèce, en première instance, les locataires ont eu l'occasion de s'exprimer par une demande, puis de se déterminer sur les allégués de la réponse. Il n'y a donc pas eu de double échange d'écritures et l'audience d'instruction, tenue le 9 mai 2017, n'avait pas encore eu lieu lorsque les locataires ont évoqué l'existence des faits litigieux, de sorte qu'il peut être admis qu'ils s'en sont prévalus en temps opportun. En revanche, les locataires se sont contentés d'évoquer ces éléments, parmi d'autres, dans un courrier adressé aux premiers juges dans le but d'obtenir une suspension de la cause pendante jusqu'à droit connu sur une autre procédure en cours devant la commission de conciliation. Les locataires ne se sont ainsi jamais prévalu de ces faits nouveaux sur le fond et n'ont, quoi qu'il en soit, introduit aucun allégué nouveau à ce sujet, ni offert de quelconque moyen de preuve à l'appui de leurs déclarations, de sorte que les exigences posées par l'art. 55 CPC n'ont à l'évidence pas été respectées. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges n'ont pas tenu compte de ces éléments dans l'état de fait du jugement entrepris.

E. 3.4

S'agissant des déclarations de P. _____, les locataires ont allégué avoir conclu une convention de remise de commerce à laquelle ils se sont expressément rapportés (all. 7 de la demande) et que « ces repreneurs étaient manifestement des personnes très capables et solvables » (all. 12 de la demande), offrant la preuve par pièce, mais également par le témoignage de P. _____ et par expertise. Ainsi, cette dernière a été entendue en qualité de témoin le 9 mai 2017 sur l'allégué 12 de la demande et a expliqué les circonstances ayant entouré la signature de la convention de remise de commerce du 9 août 2013. De leur côté, les bailleurs se sont rapportés à la pièce s'agissant de l'allégué 7, ont contesté l'allégué 12 et ont eux-mêmes allégué que « le locataire proposé pour la reprise de bail est une société et non pas une personne à titre individuel comme le bail actuel » (all. 36 de la réponse), offrant la preuve par pièce. Partant, le fait que P. _____ considérait s'être engagée à titre privé par la convention de remise de commerce n'a pas été allégué et n'a donc pas à être pris en compte dans l'état de fait, ce d'autant moins que les propos qui lui sont attribués ne ressortent pas expressément de ses déclarations retranscrites au procès-verbal de son audition.

E. 4.1

Les bailleurs reprochent aux premiers juges d'être entrés en matière sur la demande des locataires alors que leur droit de faire constater le caractère injustifié du refus de transférer

le bail aurait été périmé à l'échéance du délai de 30 jours dès la délivrance de l'autorisation de procéder du 23 décembre 2013.

E. 4.2

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. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 2 CO). Faute de consentement de sa part, la convention passée entre le locataire et le tiers n'a aucun effet sur les rapports juridiques entre le locataire et le bailleur (FF 1985 I 1425), le consentement du bailleur étant une condition suspensive du transfert. 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. 2. b et les réf. cit.). Le locataire s'adressera pour ce faire à l'autorité de conciliation en matière de bail (art. 200 a. 1 CPC) en demandant d'une part que le transfert soit autorisé et, d'autre part, que des dommages-intérêts lui soient alloués s'il a subi un préjudice (art. 97ss CO ; Bise/Planas, in *Commentaire pratique du droit du bail à loyer*, 2010, n. 58 ad art. 263 CO ; Lachat, in *Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR-CO I]*, 2^e édition 2012, n. 7, ad art. 263 CO). Si, entre-temps, le preneur pressenti s'est désisté, en raison du refus du bailleur de consentir au transfert, le locataire limitera sa demande à des dommages-intérêts (Lachat, *Le bail à loyer*, édition 2019, n. 4.5 p. 770 et notes de bas de page). Aux termes de l'art. 209 al. 1 let. b CPC, lorsque la tentative de conciliation n'aboutit pas, l'autorité de conciliation consigne l'échec au procès-verbal et délivre l'autorisation de procéder au demandeur. Dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles, le demandeur dispose alors d'un délai de 30 jours à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder pour porter l'action devant le tribunal (art. 209 al. 4, 1^{ère} phrase CPC). A défaut de dépôt de la demande dans le délai légal, l'instance est réputée non introduite et l'autorisation de procéder est caduque (Bohnet, in *Code de procédure civile commenté*, 2011, n. 17 ad art. 209 CPC). La renonciation à saisir le juge ne vaut pas chose jugée et n'équivaut pas à un désistement d'action. Par conséquent, le bénéficiaire de l'autorisation de procéder peut introduire à nouveau sa demande devant l'autorité de conciliation. Il convient cependant de tenir compte des délais de péremption qui se seraient écoulés dans l'intervalle (Lachat, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, n. 10.11). En matière de bail, si la demande du locataire a un autre objet que le congé et/ou le loyer, la renonciation à poursuivre la procédure n'entraîne pas la péremption des droits. L'autorité de conciliation peut donc être saisie à nouveau de la même demande, pour autant que la prescription ne soit pas acquise dans l'intervalle (Lachat, *Procédure civile en matière de baux à loyers*, op. cit., n. 10.11 ; Colombini, *Code de procédure civile – Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise*, 2018, n. 6.5 ad art. 209).

E. 4.3

En l'espèce, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une action exclusivement condamnatoire tendant à la réparation du dommage qu'ils auraient subi par le refus injustifié des bailleurs de consentir au transfert de leur bail commercial. En effet, les tiers intéressés ayant dans l'intervalle dénoncé la convention du 9 août 2013, l'action formatrice tendant au transfert de bail était devenue sans objet. Partant, les prétentions des locataires sont régies par les art. 97 ss CO et les premiers juges peuvent être suivis lorsqu'ils considèrent que les locataires pouvaient valablement saisir la commission de conciliation d'une nouvelle demande, le cas échéant identique à celle ayant donné lieu à l'autorisation

de procéder du 23 décembre 2013, sans préjudice de leurs droits éventuels contre les bailleurs, et que, faute de délai légal, les prétentions des locataires découlant du refus des bailleurs d'accepter le transfert de leur bail n'étaient pas non plus périmées. Le moyen est infondé.

E. 5.1

Au fond, les bailleurs considèrent que leur refus d'admettre le transfert de bail était fondé sur de justes motifs puisque, premièrement, la différence de niveau de responsabilité entre une société à responsabilité limitée et deux personnes physiques ne leur offrait pas les mêmes garanties économiques et que, deuxièmement, le prix convenu pour le transfert était excessif et pouvait être qualifié de pas-de-porte.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3). Le locataire est alors 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 (al. 4). Le consentement du bailleur est ainsi une condition de validité du transfert, sans laquelle les droits et obligations du transférant ne passent pas au bénéficiaire du transfert. Les justes motifs de refus sont toutes les circonstances qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert, notamment : l'insolvabilité du bénéficiaire du transfert ; le prix de la remise de commerce exagéré, compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert ; l'incapacité ou la moralité douteuse de ce dernier ; le bail conclu intuitu personae ; le projet de modification importante des locaux (Lachat, in CR-CO I, op. cit., n. 6, ad art. 263 CO). La notion de justes motifs des art. 263 et 264 CO est plus large que celle d'« inconvénients majeurs » de l'art. 262 CO permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location sollicitée. Il convient de tenir compte de toutes les raisons objectives ou subjectives qui rendent le transfert ou encore la personne du reprenant inacceptable, notamment parce que le bailleur s'expose ou risque concrètement de s'exposer à la détérioration de sa situation ou à des difficultés (Bise/Planas, op. cit., n. 43 et 44 ad art. 263 CO et réf. cit.). La question des justes motifs doit par conséquent être résolue de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances. Les motifs peuvent porter, par exemple, sur la personne du reprenant, comme sa solvabilité, ou celle du bailleur, mais également sur des éléments relatifs au bail lui-même et à son affectation (Bise/Planas, op. cit., n. 45 ad art. 263 CO et réf. cit.). Il a ainsi été considéré que le bailleur pouvait légitimement refuser un candidat à la reprise du bail qui serait insolvable. Au même titre, le refus de donner son consentement est justifié si le bailleur réclame des renseignements relatifs à sa situation financière au tiers et que ce dernier ne s'exécute pas (TF 4A_55/2008 du 26 mars 2008 consid. 4). Le bailleur peut également refuser son consentement lorsque le montant de la remise de commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du tiers. Le montant de la remise de commerce peut être considéré comme excessif lorsqu'il ne peut pas objectivement être amorti durant le bail ou si, ajoutés au loyer, les intérêts et amortissements du prêt y relatif sont de nature à compromettre la viabilité du commerce, faisant ainsi craindre des répercussions négatives sur les obligations à charge du reprenant. Un refus du bailleur serait également justifié si le transfert était en réalité lié à un pas de

porte abusif. Par cette notion, il faut comprendre une transaction qui ne concerne en règle générale que le droit au bail (Bise/Planas, op. cit. n. 51 ad . art. 263 CO et les réf. cit.). Un refus est justifié lorsque, après avoir pris connaissance de la situation financière du tiers, le bailleur se rend compte que le montant du loyer est trop élevé pour qu'il puisse raisonnablement l'honorer. La question de la solvabilité du bénéficiaire du transfert doit ainsi être appréciée par rapport au loyer dû et à sa situation financière, et non en comparaison avec la solvabilité du locataire transférant (Bise/Planas, op. cit. n. 50 à 52 ad . art. 263 CO et les réf. cit. ; Nideröst/Spirig in Mietrecht für die Praxis,

E. 5.3

En l'espèce, la convention de remise de bail du 9 août 2013 a été conclue entre les locataires, d'une part, et « O. _____ Sàrl – P. _____ », d'autre part. Elle a été signée, pour l'acheteur, par P. _____ personnellement. Partant, il y a lieu de considérer que P. _____ s'est expressément engagée, non seulement par l'intermédiaire de sa société, mais également à titre personnel, par la mention de son nom à la suite de celui de son entreprise dans la désignation des parties à la convention et par l'apposition de sa signature, en son nom propre, au pied dudit document. La convention n'est en effet signée que par P. _____, sans aucune indication du fait qu'elle aurait en réalité agi au nom et pour le compte d'O. _____ Sàrl, ce qui démontre sa volonté manifeste de reprendre le bail à titre personnel à tout le moins, respectivement à la fois à titre personnel et par l'intermédiaire de sa société à responsabilité limitée. Au demeurant, si les bailleurs avaient des doutes sur l'identité de la partie reprenante et puisque leur approbation en aurait dépendu, il leur appartenait de s'en enquérir auprès des locataires ou, le cas échéant, de réclamer un engagement personnel de la part de P. _____, en sus de celui de la société. En refusant purement et simplement de donner leur accord au transfert en supposant de manière erronée que seule la société à responsabilité limitée était engagée, les bailleurs ont violé leurs obligations contractuelles. De surcroît, l'instruction a permis de démontrer que tant la société susmentionnée que son associée gérante et présidente avec signature individuelle disposaient de la solvabilité nécessaire pour la reprise du commerce litigieux, P. _____ bénéficiant en outre des capacités professionnelles requises pour en assurer l'exploitation. Ainsi, même si le contrat de remise de commerce n'avait lié que la société à responsabilité limitée, les bailleurs n'auraient pas pu se prévaloir de l'absence d'engagement personnel de P. _____ pour refuser le transfert de bail, la situation financière d'O. _____ Sàrl étant suffisamment saine pour exclure un quelconque motif de refus financier. Enfin, le fait que les bailleurs considèrent l'engagement de deux personnes physiques comme étant plus sûr que celui d'une société à responsabilité limitée n'est pas pertinent dans la mesure où ladite société dispose des moyens financiers nécessaires pour assurer le règlement du loyer auquel elle s'engage par la reprise de commerce, les locataires répondant en outre solidairement avec celle-ci des obligations du bail aux conditions de l'art. 263 al. 4 CO. Le premier motif invoqué par les bailleurs ne remplit par conséquent pas les conditions requises pour leur permettre de s'opposer valablement au transfert. En second lieu, les bailleurs estiment que le montant convenu pour la reprise de commerce était trop élevé et qu'il devrait être qualifié de pas-de-porte, raison pour laquelle ils étaient fondés à refuser le transfert. Invité à se prononcer sur le prix convenu de 150'000 fr., l'expert a expliqué que, compte tenu des résultats des années précédentes et de l'ensemble des circonstances, la valeur commerciale raisonnable du Café-Restaurant J. _____ s'élevait à un montant compris entre 130'000 fr. et 140'000 francs. L'expert a fondé ses calculs d'une part sur la valeur du mobilier-matériel d'exploitation telle qu'estimée par le Service romand d'estimation et d'autre part sur la

valeur de rendement supputée de l'exploitation, sur la base d'une estimation des résultats que les locataires auraient pu obtenir si B.G. _____ n'avait pas subi de problèmes de santé. Il a par conséquent tenu compte du fait que l'exploitation avait donné lieu à des pertes d'exploitation depuis l'exercice 2012-2013 et a exposé les raisons pour lesquelles ces résultats négatifs ne justifiaient pas pour autant de considérer que la valeur de l'exploitation était nulle. En effet, les pertes s'expliquaient par l'état de santé de l'appelant, qui ne lui avait pas permis de continuer à exploiter son établissement de manière conforme, de sorte qu'elles ne devaient pas conduire à arrêter la valeur de reprise au montant du mobilier-matériel, tout laissant à supposer que le reprenant serait en mesure de réaliser des bénéfices. Les explications de l'expert sont claires, étayées et convaincantes, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'écarter des montants avancés par ses soins à titre de valeur commerciale raisonnable. Au vu de ce qui précède, le montant de 150'000 fr. convenu entre les locataires et le reprenant ne saurait être qualifié d'excessif et n'est pas non plus susceptible d'exposer le reprenant à des difficultés financières. Il peut, à cet égard, être renvoyé aux considérations pertinentes et adéquates des premiers juges. Partant, le refus des bailleurs de transférer le bail ne peut être justifié par le montant prévu de la transaction, de sorte que le second motif invoqué doit également être écarté. En définitive, il y a lieu, à l'instar des premiers juges, de constater qu'aucun juste motif ne permettait aux bailleurs de s'opposer au transfert du bail commercial sollicité par les locataires.

6. 6.1 Les locataires reprochent aux premiers juges de ne pas avoir admis leurs conclusions tendant à l'indemnisation du dommage qu'ils auraient subi du fait du refus injustifié des bailleurs de transférer le bail et qui serait composé – en sus des 21'077 fr. accordés en première instance – de la contre-valeur du prix de remise prévu par la convention du 9 août 2013. Quant aux bailleurs, ils contestent devoir s'acquitter de la somme de 21'077 fr. mise à leur charge par les premiers juges et correspondant aux pertes d'exploitation subies par les locataires après la date à laquelle le transfert de bail aurait dû avoir lieu.

6.2 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 ; TF 4C.45/2003 du 28 avril 2003 consid. 2.2.2 ; TF 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.3). 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. Partant, au lieu d'une action en exécution, le transférant et lui seul – puisque l'art. 263 CO a été édicté à son profit exclusif – peut réclamer au bailleur des dommages-intérêts dus au fait que le contrat de remise de commerce a été résolu ou annulé par le reprenant, en particulier une indemnité qu'il a dû verser à ce dernier (ATF 93 II 458, JdT 1968 p. 597 ; Barbey, Le transfert du bail commercial, in SJ 1992 n. 46 p. 58). Dans la règle, les dommages-intérêts auxquels le transférant peut prétendre ne correspondent cependant pas au prix perdu de la remise de commerce qu'il a conclue avec le reprenant. Le transférant reste en effet titulaire de son entreprise qui conserve normalement sa valeur. Le prix de remise perdu ne peut être réclamé au bailleur que dans le cas exceptionnel où le transférant parvient à démontrer que, à la suite du refus injustifié de consentement, il ne se trouve plus du tout en mesure de céder son exploitation à un tiers, quel qu'il soit, par exemple parce qu'il s'est trouvé contraint d'interrompre depuis longtemps son activité, ce qui a entraîné la disparition du goodwill (ATF 93 II 458, SJ 1968 p. 597 ; par analogie ATF 33 II 62, consid. 7 ; Barbey, op. cit., n. 46 p. 58). De l'avis de Lachat, les dommages-intérêts ne pourront, en principe, porter sur l'entier du prix de la remise de commerce que si le locataire offre simultanément

de restituer les locaux, et que le bailleur y a intérêt (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., n. 4.5 p. 770 et notes de bas de page). Dans tous les cas, pour obtenir des dommages-intérêts, le locataire doit démontrer la réalisation des quatre conditions de l'art. 97 CO, à savoir l'inexécution ou la mauvaise exécution d'une obligation découlant du bail, une faute – présumée – du bailleur, un dommage et un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^e édition, 1997, p. 704). La jurisprudence définit le dommage comme une diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce patrimoine aurait été si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut prendre la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Un dommage futur hypothétique n'entre pas en considération (TF 4C.114/2006 du 30 août 2006 consid. 5.1 ; TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1).

6.3 En l'espèce, les bailleurs, dont la faute est présumée, ont violé leurs obligations contractuelles en refusant sans justes motifs de consentir au transfert de bail prévu par la convention de remise de commerce du 9 août 2013 (cf. supra consid. 5.3) et doivent par conséquent répondre du dommage qui en découle. 6.3.1 En premier lieu, les locataires estiment avoir subi un dommage de 150'000 fr. correspondant au prix de remise convenu avec le tiers intéressé. Si, en principe, les dommages-intérêts dus par le bailleur qui a refusé à tort de consentir au transfert ne correspondent pas à l'entier du prix de remise, on l'a vu, la doctrine et la jurisprudence admettent cependant que, selon les circonstances, tel puisse être le cas, notamment lorsque le transférant parvient à démontrer qu'il ne se trouve plus du tout en mesure de céder son exploitation à un tiers, par exemple lorsqu'il s'est trouvé contraint d'interrompre depuis longtemps son activité, ce qui a entraîné la disparition du goodwill (cf. supra consid. 6.2). Or, c'est précisément le cas ici. En effet, jusqu'à la clôture de l'exercice 2011-2012, les locataires réalisaient des bénéfices. Depuis l'exercice 2012-2013, l'exploitation a commencé à générer des pertes en raison du fait qu'B.G. _____, qui était alors âgé de plus de 65 ans et atteint dans sa santé, n'était plus en mesure d'assurer une exploitation adéquate de son établissement. C'est dans ces circonstances que les époux G. _____ ont sollicité le consentement des bailleurs au transfert du bail commercial avec effet au 1^{er} octobre 2013. Suite au refus injustifié des bailleurs, les locataires n'ont eu d'autre choix que de continuer d'exploiter l'établissement devenu déficitaire durant près d'un an et demi. Ainsi, depuis l'exercice 2012-2013, les comptes de l'exploitation font état de pertes d'un montant moyen de l'ordre de 18'000 fr. par année, durant trois ans ([24'179 fr. 86 + 20'548 fr. 51 + 9'091 fr. 09] / 3). En outre, puisqu'il avait d'ores et déjà été mis fin au contrat de travail de la seule serveuse, c'est A.G. _____ qui a dû, en sus de son emploi à 70%, assumer les courses, le nettoyage et les remplacements au restaurant. Ainsi, les résultats démontrent que, s'ils ont pu conserver leur exploitation, les locataires n'étaient en revanche plus en mesure de l'exploiter de manière conforme, selon les propres mots de l'expert, et ainsi de maintenir le goodwill qu'ils avaient généré en près de 40 ans d'exploitation du Café-Restaurant, lequel peut être considéré comme ayant disparu du fait de la poursuite d'une exploitation déficitaire durant de nombreux mois. Du fait du refus des bailleurs d'accepter le transfert du bail, les locataires ont donc subi une diminution de la valeur objective de leur établissement et un dommage correspondant à sa valeur immatérielle. Il ressort de l'état de fait du jugement, non contesté sur ces points, que l'expert a différencié trois valeurs, soit la valeur d'utilisation des installations matérielles, la valeur de rendement qui se calcule sur la base du résultat d'exploitation et enfin la « valeur

objective », qui correspond au prix commercial raisonnable. Il apparaît également qu'à l'issue de l'expertise, la valeur d'utilisation est de 47'615 fr. et que la valeur de rendement est nulle eu égard aux pertes d'exploitation depuis l'exercice 2012-2013, en lien avec la maladie de l'exploitant, alors que la valeur objective équivaut à la valeur de rendement supputée (sans la maladie), soit à un montant compris entre 130'000 fr. et 140'000 fr.. Le jugement rend également compte de ce que l'expert a précisé dans un complément d'expertise que la valeur de rendement pure était nulle car la santé de l'exploitant n'avait pas permis une exploitation conforme et avait imposé une activité réduite, ce qui ne changeait rien au fait que selon l'expert le restaurant aurait trouvé preneur au 1^{er} octobre 2013 à un prix compris entre 130'000 et 140'000 fr., correspondant à la valeur objective. Plus loin, le jugement fait encore état de ce que l'expert a attesté d'une exploitation bénéficiaire avant les problèmes de santé de l'exploitant. Sur cette base, le prix de remise de 150'000 fr. a été considéré comme raisonnable et le refus des bailleurs de consentir au transfert injustifié, ce qui – on l'a vu – peut être confirmé en appel (cf. supra consid. 5.3). Eu égard à ces constatations de fait, non remises en cause de façon pertinente en appel, il y a lieu de déduire du résultat de l'expertise que si la valeur de rendement – basée sur le résultat d'exploitation – était nulle au 1^{er} octobre 2013, c'est que la valeur objective déterminée par l'expert correspondait peu ou prou à sa valeur matérielle et immatérielle. Alors que la valeur d'utilisation était de 47'615 fr., la valeur immatérielle du restaurant correspond forcément à la différence entre la valeur objective et la valeur d'utilisation. Si l'on admet que le prix de remise, non excessif, comprenait un dédommagement de la valeur immatérielle, on peut admettre que la différence entre 150'000 fr. et la valeur d'utilisation correspond à cette valeur, soit 102'385 francs. Partant, le refus injustifié des bailleurs a occasionné aux locataires un dommage de 102'385 fr. relatif à la perte de la valeur immatérielle de leur exploitation.

6.3.2 En second lieu, les locataires soutiennent que les 21'077 fr. alloués par les premiers juges et contestés par les bailleurs seraient dus en sus des 100'000 fr. précités. Le Tribunal des baux a considéré que le refus injustifié des bailleurs avait fait subir aux locataires des pertes hors charges exceptionnelles relatives à la présente procédure et dont ils ont estimé qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte, de 10'146 fr. 97 pour l'exercice 2013-2014 et de 10'930 fr. pour l'exercice 2014-2015, soit de 21'077 fr. au total (en chiffres arrondis), lesquelles n'auraient pas été encourues par les locataires s'ils avaient pu remettre leur commerce comme convenu. Ils ont également constaté que les locataires avaient tout mis en œuvre pour limiter leur dommage en s'investissant dans leur entreprise selon leurs possibilités personnelles, le locataire en fonction de son état de santé et la locataire en fonction du temps à disposition à côté de son emploi et de ses obligations familiales. A cet égard, les premiers juges peuvent être intégralement suivis. Les arguments des bailleurs consistant à reprocher aux locataires de n'avoir pas poursuivi la procédure tendant à obtenir le transfert du bail tombent à faux puisqu'entre temps les intéressés s'étaient préalablement désistés en raison du refus des bailleurs. D'ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les bailleurs, la renonciation des tiers intéressés ne saurait, dans ces circonstances, être interprétée comme un indice de leur manque d'intérêt réel à reprendre le bail, ce qu'aucun élément du dossier ne permet de supposer. Enfin, le dommage dont les locataires se prévalent n'est nullement fondé sur de quelconques indemnités dont ils auraient dû s'acquitter en faveur des reprenants, de sorte que l'on peine à comprendre la pertinence de l'argument avancé par les bailleurs selon lequel les locataires n'auraient pas eu à verser quelque indemnité que ce soit pour l'inexécution de la convention. En définitive, les locataires ont subi, du fait des bailleurs, un dommage d'un montant total de 123'462 fr.

(102'385 fr. + 21'077 fr.). Puisqu'ils ont limité leurs prétentions à la somme globale de 100'000 fr., c'est toutefois ce dernier montant qui doit être mis à la charge des bailleurs, avec intérêts à 5% l'an dès le 24 mai 2014 (lendemain de la date de notification de la demande aux bailleurs, ladite notification valant interpellation au sens de l'art. 102 al. 1 CO). 7. 7.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel de A.G._____ et B.G._____ doit être admis et celui de M._____ et B._____ doit être rejeté. Les demandeurs A.G._____ et B.G._____ obtiennent ainsi entièrement gain de cause sur leurs conclusions réduites de première instance. Il se justifie dès lors de réformer également le dispositif du jugement sur la question de la répartition des frais et dépens. L'entier des frais judiciaires de première instance, arrêtés à un total de 11'365 fr. est ainsi mis à la charge des défendeurs M._____ et B._____. Puisque les demandeurs avaient avancé la somme totale de 9'865 fr. (4'000 fr. + 865 fr. + 5'000 fr.) et les défendeurs celle de 2'000 fr., il incombe à ces derniers de rembourser aux premiers, créanciers solidaires, la somme de 9'365 francs. En outre, de pleins dépens de première instance sont alloués aux demandeurs, par 4'800 francs. Le jugement entrepris sera en conséquence réformé aux chiffres I, II et III de son dispositif, dans le sens qui précède. 7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance afférents aux deux appels, arrêtés à 2'599 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), soit 1'789 fr. pour l'appel de A.G._____ et B.G._____ et 810 fr. pour l'appel de M._____ et B._____, seront mis à la charge des appelants M._____ et B._____, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC), et seront compensés avec les avances de frais effectuées (art. 111 al. 1 CPC). 7.3 Vu l'issue du litige, les appelants M._____ et B._____, solidairement entre eux, verseront aux appelants A.G._____ et B.G._____, créanciers solidaires, la somme de 4'789 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance par 1'789 fr. et de dépens de deuxième instance par 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 9

e édition 2016, n. 23.3.3.7 et les réf. cit.).

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