

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 18 vom 13. Februar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___18)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 18 du 13 février 2024

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 18 del 13 febbraio 2024

## Regeste

TRANSFERT DE BAIL, BAIL À LOYER, LOCAL PROFESSIONNEL, JUSTE MOTIF, REJET DE LA DEMANDE, RESTAURANT | 264 CO, 267 CO, 97 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (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).

### E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### E. 2

let. a CPC) contre une décision finale de première instance 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 ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3)

### E. 2.2.1

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les réf. cit.).

### E. 2.2.2

L'appelant produit une pièce nouvelle, à savoir un extrait du registre du commerce concernant l'entreprise individuelle « [...] - A.O. \_\_\_\_\_ », lequel était l'un des candidats

qu'il avait proposés pour la reprise du contrat de bail commercial passé entre les parties. Cette entreprise individuelle est inscrite au registre du commerce depuis le 5 août 2020. Or, l'appelant n'explique pas pourquoi il ne lui a pas été possible de se prévaloir de cette pièce devant l'autorité de première instance en faisant preuve de la diligence requise. Partant, cette pièce est irrecevable.

### **E. 2.3**

Dans son mémoire d'appel, l'appelant a tout d'abord procédé à un rappel de ce qu'il considère comme étant « les faits importants de la présente cause ». Cette partie de l'écriture est irrecevable. En effet, l'appelant n'indique pas, pour chacun des faits qu'il y mentionne ou non, les motifs pour lesquels il s'est éventuellement écarté des constatations de l'autorité précédente. Un tel procédé ne satisfait pas aux prescriptions de motivation de l'art. 311 CPC (cf. notamment TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; CACI 19 janvier 2024/26 consid. 2.2 et les réf. cit.). Dans la mesure où il n'appartient pas, selon la jurisprudence, à la Cour de céans de comparer l'état de fait présenté par les parties avec celui retenu par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles divergences, ni, le cas échéant, de supputer les motifs pour lesquels il y aurait lieu de modifier l'état de fait dans le sens indiqué par ces divergences, il ne sera tenu aucun compte de cette partie de l'écriture.

### **E. 3.1**

L'appelant se plaint tout d'abord d'une constatation inexacte des faits. Il reproche aux premiers juges d'avoir considéré à tort que sa demande de transfert de bail était « lacunaire », qu'il n'avait pas été « proactif » au moment de fournir les informations nécessaires à l'intimée et qu'il ne revenait pas à celle-ci de réunir elle-même le dossier des candidats. L'appelant estime avoir entrepris toutes les démarches qui pouvaient être exigées de lui pour mener à bien le transfert du bail commercial, fournissant tous les documents et toutes les informations utiles. Il soutient que l'intimée avait décidé de ne pas entrer en matière avant même d'examiner les documents transmis, ce que démontreraient son absence de réaction durant plus d'un mois, soit entre le 6 décembre 2018 et le 9 janvier 2019, la manifestation tardive de son avocate, son refus de se rendre à un rendez-vous avec les candidats repreneurs, le libellé de la procuration en faveur de son conseil qui mentionnait l'existence d'un litige alors qu'il n'en était rien, l'entretien téléphonique de l'intimée avec le courtier de l'appelant où celle-ci aurait déclaré ne pas vouloir « de ces gens-là », l'absence de sollicitation de documents complémentaires de la part de l'intimée pour s'assurer de la solvabilité des repreneurs notamment et enfin l'absence de demande de délai supplémentaire pour se déterminer sur la demande de transfert dans le délai que l'appelant lui avait imparti. L'appelant fait encore valoir que le tribunal aurait omis de constater que l'intimée avait adopté une attitude contradictoire en laissant penser le 3 décembre 2018 que le transfert du bail sollicité pourrait se conclure. L'appelant invoque que l'intimée a tout d'abord prétexté ne pas avoir reçu l'ensemble de la documentation, alors qu'elle lui avait été remise le 6 décembre 2018 à l'exception de la convention de remise de commerce, avant d'opposer des motifs incohérents et injustifiés. L'appelant en déduit que le tribunal aurait dû retenir que le refus de l'intimée consistait en réalité en de vagues appréhensions ou en une antipathie irrationnelle vis-à-vis des candidats repreneurs, comme le confirmeraient l'attitude de celle-ci dans le processus d'analyse du dossier et l'audition du témoin [...], de tels éléments devant exclure en tout état de cause l'existence de

justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO, respectivement le refus de transfert du contrat de bail. L'intimée aurait ainsi été de mauvaise foi, contribuant à l'aggravation du dommage de l'appelant en violation de son obligation contractuelle, ce dont celui-ci ne devrait pas avoir à en supporter les conséquences.

### **E. 3.2**

L'action en transfert du bail commercial à un tiers est prévue par l'art. 263 CO. Aux termes de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) et 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) et le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1<sup>ère</sup> phr.). Ces règles sont absolument impératives. Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (TF 4A\_253/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.1 et la jurisprudence citée). Le locataire a envers le bailleur un devoir d'information et de documentation. Il doit lui fournir des renseignements complets et étayés. En particulier, le bailleur peut exiger la production du contrat de remise de commerce. En cas de données fragmentaires, le bailleur peut exiger qu'elles soient complétées dans un délai raisonnable, car il doit pouvoir se déterminer en toute connaissance de cause. Le bailleur doit disposer d'un délai suffisant pour prendre sa décision. Si le contrat de bail ne contient pas de clause précisant dans quel délai le bailleur doit répondre, un délai de réponse peut être proposé par le locataire ; il doit être fonction de la complexité de l'affaire et de l'ensemble des circonstances (enjeux économiques ; date souhaitée pour la prise d'effet du transfert de bail ; expérience en affaires du bailleur, etc.). Qu'il soit mentionné dans le bail ou non, le délai court à partir du moment où le bailleur dispose de tous les éléments nécessaires à sa prise de décision (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, nn. 3.3 s., pp. 763 s.). La majorité des auteurs préconisent un délai de quatre semaines au minimum dès la réception de la demande de transfert par le bailleur (Bise/Planas, *Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle 2017, n. 39 ad art. 263 CO). Lorsque les conditions légales sont réunies, l'art. 263 CO confère au locataire initial un droit subjectif à transférer son bail commercial au locataire reprenant, le bailleur ne pouvant refuser de donner son consentement qu'en présence de justes motifs (TF 4A\_253/2022 précité consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée). Toutes les circonstances objectives et subjectives qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert doivent être considérées comme de justes motifs (Lachat, *op. cit.*, n. 4.1, p. 766). Pour déterminer si le refus du bailleur repose sur de justes motifs, il convient de manière générale de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de juger si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 43 ad art. 263 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'article en question, un bailleur peut refuser une personne avec laquelle il a une inimitié, une rivalité commerciale ou s'il existe un danger qu'elle cause des désagréments pour les autres locataires, ou encore s'il a des doutes fondés sur sa solvabilité. Tel n'est cependant pas le cas lorsque le bailleur a de vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes (TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid 3a ; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 44 ad art. 263 CO). Le bailleur peut notamment refuser son consentement si

l'insolvabilité du bénéficiaire est prouvée, si sa solvabilité est compromise par le montant exagéré de la remise de commerce, si le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert ou encore si le bénéficiaire du transfert ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux (certificat de capacité pour un café-restaurant par exemple) ou qu'il n'a pas les compétences requises pour exploiter le commerce (Lachat, op. cit., n. 4.1, pp. 767 s.). Le montant convenu pour la remise de commerce peut être considéré comme excessif lorsqu'il ne peut pas objectivement être amorti durant le bail ou si, ajouté au loyer, les intérêts et amortissements du prêt y relatifs sont de nature à compromettre la viabilité du commerce, faisant ainsi craindre des répercussions négatives sur les obligations à charge du tiers reprenant. Un refus du bailleur serait également justifié si le transfert est en réalité lié à un pas-de-porte abusif (Bise/Planas, op. cit., n. 51 ad art. 263 CO). Constitue ainsi un juste motif le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte, soit une contre-prestation pour la seule cession du droit d'user des locaux. Lorsqu'une telle indemnité est payée à l'occasion d'un transfert de bail, le bailleur peut objecter qu'elle est surfaite et s'opposer au transfert (TF 4A\_253/2022 précité consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée ; Lachat, op. cit., n. 2.3, pp. 762 s.). De manière générale, le locataire et le bailleur doivent se conformer aux règles de la bonne foi dans l'exercice de leurs droits et obligations découlant de l'art. 263 CO (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Ainsi, tout comme dans le cadre de l'institution voisine de la restitution anticipée (art. 264 CO), le bailleur qui reçoit une demande de transfert doit collaborer loyalement aux démarches nécessaires à celui-ci ; il ne peut, par une attitude contraire à la bonne foi, entraver le locataire dans l'exercice de ses droits (Bise/Planas, op. cit., n. 94 ad art. 264 CO). Si le bailleur viole ce devoir de loyauté, son comportement, tout comme un défaut de réponse ou un refus de consentement injustifié, permettra au locataire d'obtenir la réparation d'un éventuel préjudice aux conditions des art. 97 ss CO.

### **E. 3.3.1**

ci-dessus) pour l'exécution de la convention de remise de commerce alors qu'il s'agissait du 15 janvier 2019, ce qui aurait une incidence sur le raisonnement des premiers juges qui auraient considéré de manière erronée que l'intimée n'avait pas eu suffisamment de temps pour analyser la documentation remise par l'appelant compte tenu des fêtes de fin d'année.

### **E. 3.3.2**

ci-dessus). L'intimée était légitimée à refuser son consentement au transfert du bail. L'erreur de date quant à l'exécution du contrat de reprise de commerce ne joue aucun rôle dans le raisonnement tenu par l'autorité de première instance (cf. consid. 4.2 ci-dessus). La question du temps laissé par l'appelant à l'intimée pour rendre réponse n'est pas plus pertinente. En outre, le dossier remis en décembre 2018 était lacunaire, le contrat de transfert étant manquant. Les griefs sont par conséquent rejetés.

### **E. 4.1**

L'appelant se plaint ensuite de ce que le jugement retient à tort la date du 13 janvier 2019 (cf. consid.

### **E. 4.2**

Même si l'erreur de date relevée par l'appelant est exacte (cf. P. 20, ch. V, p. 3 ; à la décharge du tribunal, l'impression du document produit par l'appelant est défectueuse), celui-ci ne démontre pas en quoi cette très légère imprécision aurait une incidence sur le

raisonnement tenu par le tribunal. L'appelant fait une lecture partielle du jugement. Dans le paragraphe en question (cf. jugement, p. 23), les premiers juges s'attachent principalement à constater que la réponse donnée à l'appelant par l'intimée a été communiquée dans un délai conforme à ce qui pouvait être exigé d'elle dans un tel contexte. L'erreur de date est parfaitement marginale au regard de la problématique examinée. Le grief tombe dès lors à faux.

#### **E. 5.1**

L'appelant se plaint d'une violation des art. 8 CC et 263 CO, estimant qu'il avait entrepris toutes les démarches qui pouvaient être exigées de lui pour mener à bien le transfert du contrat de bail commercial. Il fait à nouveau valoir que l'intimée aurait d'emblée refusé les candidats repreneurs sur la base de préjugés sans même examiner les documents transmis. Il soutient que l'intimée ne disposait pas de justes motifs pour refuser son consentement.

#### **E. 5.2**

Il convient de se référer à ce qui a été dit plus haut (cf. consid. 3.3.2 ci-dessus). Les préjugés prétendument nourris par l'intimée ne sont pas démontrés. Celle-ci a répondu dans un délai raisonnable à l'appelant, non sans prendre le temps d'argumenter sa position et de réclamer des informations complémentaires dans sa lettre du 9 janvier 2019. On ne saurait lui reprocher d'avoir violé ses obligations contractuelles à cet égard. Au surplus, la problématique liée aux démarches accomplies par l'appelant pour informer l'intimée est très secondaire par rapport à l'importance du risque d'insolvabilité des candidats repreneurs proposés et au versement injustifié du pas-de-porte exigé par l'appelant.

#### **E. 6.1**

L'appelant se plaint ensuite d'arbitraire estimant que les faits auraient été établis de façon erronée et incomplète. Il revient encore une fois sur les reproches qui lui ont été faits de ne pas avoir été « proactif » et d'avoir présenté un dossier « lacunaire ». Il reprend également son argumentation sur les prétendus préjugés attribués à l'intimée vis-à-vis des candidats repreneurs, sur l'erreur de date d'exécution de la convention de remise de commerce et fait valoir que l'intimée avait la possibilité de réclamer un délai supplémentaire si elle estimait ne pas disposer de suffisamment de temps pour se déterminer.

#### **E. 6.2**

Comme nous l'avons vu, le comportement de l'appelant quant aux démarches accomplies pour renseigner l'intimée ont une portée toute relative en comparaison du problème de solvabilité présenté par les candidats repreneurs et la problématique du pas-de-porte (cf. consid.

#### **E. 7.1**

L'appelant conteste encore le risque d'insolvabilité des candidats repreneurs tel que l'a retenue l'autorité de première instance ainsi que la valeur des déclarations du représentant de l'intimée. Il reproche à l'intimée de ne pas avoir réclamé de pièces complémentaires, à lui-même ou à des tiers, ce qui traduirait l'existence de préjugés démontrant que le refus ne serait lié qu'à la personnalité des candidats repreneurs. L'appelant considère que l'intimée ne pouvait contester l'extrait du registre des poursuites qui lui a été présenté, celle-ci ayant la possibilité le cas échéant d'en requérir un elle-même. Il soutient que l'exploitation du restaurant devait permettre aux candidats repreneurs d'obtenir un revenu, de sorte que les premiers juges ne pouvaient se fonder sur le salaire modeste de M. A.O. \_\_\_\_\_ pour

mettre en cause leur solvabilité. Il rappelle que la valeur du fonds de commerce acquis par l'intimée résultait de ce que le restaurant avait été fermé par la police du commerce et qu'il ne bénéficiait plus d'aucune clientèle, au contraire du restaurant que devaient acquérir les époux A.O. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_ qui bénéficiait d'une clientèle et d'une renommée, limitant d'autant les risques entrepreneuriaux. Il fait valoir qu'en cas de difficulté le restaurant pouvait à nouveau être vendu ou qu'il pouvait être fait appel à H. \_\_\_\_\_ qui se portait garante. L'appelant allègue que M. A.O. \_\_\_\_\_ a finalement ouvert un restaurant de cuisine [...] et [...], ce qui démontrerait que les candidats repreneurs étaient solvables et leur projet solide. Il relève qu'il restait solidairement responsable du loyer durant 2 ans en vertu de l'art. 263 al. 4 CO. Enfin, l'appelant indique que le prix de vente de 140'000 fr. n'était pas excessif dès lors que l'intimée avait versé la somme de 100'000 fr. à l'ancien exploitant alors que le restaurant était fermé par la police du commerce et qu'il n'avait plus de clientèle.

### **E. 7.2**

Tout d'abord, il convient de se référer une fois de plus à ce qui a été dit sous considérant 3.3.2 ci-dessus ; l'intimée détenait suffisamment d'informations pour se déterminer valablement sur le transfert du contrat de bail. Ensuite, lorsqu'il affirme que les candidats repreneurs auraient été en mesure d'assumer leurs obligations financières vis-à-vis de l'intimée en exploitant le restaurant dont il cédait le fonds de commerce, l'appelant se livre à une simple spéculation qui ne saurait remettre en question l'appréciation étayée des premiers juges sur le risque d'insolvabilité qu'ils ont retenu (cf. jugement, pp. 23-24). En particulier, pour ce qui concerne la situation actuelle des candidats repreneurs, l'argumentation de l'appelant se résume à des allégations sans preuve qui ne peuvent être qu'écartées. Quant à l'argument de l'appelant selon lequel il serait resté solidairement responsable du paiement du loyer durant 2 ans, celui-ci est dénué de consistance dès lors qu'il était lui-même en défaut de paiement par rapport au solde du fonds de commerce et qu'il avait décidé de quitter la Suisse. On ajoutera que le montant de 100'000 fr. auquel il se réfère concerne une somme versée par l'intimée à l'exploitant précédent pour mettre fin à plusieurs procédures qui les opposaient (cf. all. 158 de la réponse, PV audience du 16 septembre 2021, p. 5), ce qui est donc sans rapport aucun avec la vente d'un fonds de commerce ou la solvabilité des candidats repreneurs, son argumentation étant là encore dépourvue de pertinence. Les griefs sont dès lors mal fondés.

### **E. 8.1**

Pour terminer, l'appelant revient une ultime fois sur la prétendue mauvaise foi de l'intimée vis-à-vis des époux A.O. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_ contre lesquels elle aurait nourri des préjugés. Il reproche à l'autorité de première instance d'avoir privilégié les déclarations de cette partie au détriment des déclarations faites par le témoin [...] (PV audience du 16 septembre 2021, p. 2).

### **E. 8.2**

On se référera à ce qui a été dit au sujet de ce témoin, courtier de l'appelant au moment des faits (cf. consid. 3.3.2 ci-dessus). Contrairement à ce que soutient l'appelant, les premiers juges ne se sont pas limités à prendre pour argent comptant les déclarations du représentant de l'intimée, mais ont expliqué de manière détaillée et précise les raisons pour lesquelles celle-ci avait été fondée à refuser son consentement (cf. jugement, pp. 23 à 25). Au surplus, le tribunal a statué sur d'autres prétentions, sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir compte

tenu de ce qui précède.

## **E. 9**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC, et le jugement querellé confirmé.

### **E. 9.1**

L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

### **E. 9.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'923 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).

### **E. 9.3**

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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