

VD_FINDINFO ML / 2016 / 201 vom 23. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2016___201

FR: VD_FINDINFO ML / 2016 / 201 du 23 août 2016

IT: VD_FINDINFO ML / 2016 / 201 del 23 agosto 2016

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, BAIL À LOYER, TRANSFERT DE BAIL | 253 CO, 263 CO, 264 CO, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 18

novembre 2015 que « W. _____ Sàrl » indiquée sur le formulaire comme exploitante, n'existait pas, ce qui est vrai. Certes, dans son arrêt du 1er février 2016, la CACI a estimé qu'il n'était pas douteux que le locataire reprenant était B.S. _____, et que la reprise était envisagée pour l'exploitation de la bijouterie L. _____ en raison individuelle. On se demande alors pour quelles raisons le formulaire transmis par A.S. _____ faisait état d'une société à responsabilité limitée inexistante comme second preneur du bail. La CACI se le demande aussi, mais sans modifier son analyse sur l'identité du locataire reprenant. Toutefois, au vu du dossier, il n'est pas possible de retenir, même au degré de la vraisemblance, que B.S. _____ a requis le consentement écrit du bailleur : il n'y a aucune signature de sa part, ni de procuration donnant pouvoir à A.S. _____ d'agir en son nom ; il n'est a fortiori pas non plus possible de retenir que le bailleur disposait de tous les renseignements utiles. En tout cas ni P. _____ Sàrl, ni le recourant n'a présenté formellement une demande de transfert au bailleur. Le premier écrit du recourant à la gérance intervient par le biais de son conseil, au mois d'octobre 2015, et le bailleur a répondu de suite par son conseil que la candidature de B.S. _____ était incomplète, en particulier sur sa solvabilité, et qu'il manquait en particulier des attestations de salaire (sur six mois) et sa dernière déclaration d'impôts. Quoi qu'il en soit, à supposer même qu'il y ait eu une reprise du bail par B.S. _____ seule, la reprenante aurait été certes subrogée aux droits des locataires, mais ceux-ci seraient restés débiteurs solidairement responsables des obligations découlant du contrat, en application de l'art. 263 al. 4, 2 e phrase CO, jusqu'à son échéance, mais au plus pendant deux ans. Or, parmi les obligations découlant du bail, au sens de cette disposition, figure en premier lieu celle de s'acquitter du loyer (Lachat, CoRo, n. 9 ad art. 263 CO). Il n'en irait différemment que si les trois parties avaient voulu convenir de ne pas appliquer cette solidarité, ce qui n'est pas allégué par le recourant, ni a fortiori rendu vraisemblable. En conséquence, dans le meilleur des cas pour eux, les locataires n'auraient pas été libérés du paiement des trois loyers en cause. Quant à B.S. _____, il ne ressort pas des pièces qu'elle ait fait acte de candidature, ni qu'elle était disposée à reprendre le contrat de bail aux mêmes conditions, ni que les renseignements utiles la concernant aient été fournis au bailleur. Au demeurant, le même raisonnement peut lui être appliqué : le transfert de bail à cette candidate, dès décembre 2015 ou janvier 2016, n'aurait pas libéré les locataires. e) Le recourant a aussi invoqué en première instance la compensation avec un montant de 30'000 fr., correspondant à la perte de l'opportunité de

vendre son fonds de commerce. Il ne reprend apparemment pas cet argument en seconde instance. Au demeurant, s'il est vrai que si le bailleur refuse son consentement sans juste motif, le locataire peut prétendre à des dommages-intérêts s'il subit un préjudice (Lachat, CoRo, n. 7 ad art. 263 CO), en l'espèce on discernerait mal en quoi la perte d'une chance de transférer le contrat de bail en cause pourrait rendre vraisemblable la créance prétendue d'un montant de 30'000 francs. Il n'est pas établi que B.S._____ était disposée à acquérir le fonds de commerce, ni à l'acquérir à ce prix, ni que celui-ci n'ait désormais, du fait du non transfert du bail, plus aucune valeur. f) Au de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si le recourant rend vraisemblable que le bailleur a refusé son consentement pour des motifs qui ne sont pas justes. Au surplus, il y a lieu de relever que c'est A.S._____ qui affirme dans un courriel au conseil du poursuivi et un courrier au recourant que le bailleur a dit que le loyer serait plus élevé de 500 fr., et non B.S._____, d'une part, et qu'il a cependant admis que ce même bailleur, une semaine après, était revenu sur cette augmentation. Il est donc possible que A.S._____ et B.S._____ se soient désistés pour un autre motif. Quand il a été interpellé, le bailleur a invoqué pour justifier son refus l'inexistence de la société indiquée dans le formulaire par le ou la candidat(e) à la reprise comme devant être colocataire, et le caractère incomplet de la candidature de B.S._____, et a invité le conseil du poursuivi à demander à celle-ci de la compléter. Il faut bien reconnaître que la société en cause est effectivement inexistante, que le dossier n'a pas été complété et que les pièces produites ne suffisent pas à se convaincre que cette candidate éventuelle avait la surface financière nécessaire pour faire face au loyer et au prix de la remise du fonds de commerce. g) En définitive, le recourant ne rend pas vraisemblable sa libération au sens de l'art. 82 al. 2 LP. IV. En conclusion, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé confirmé. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 405 fr., doivent être mis à la charge du recourant.

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