

# VD\_GERICHTE KC16.016454 vom 23. August 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-08-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_KC16.016454](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC16.016454)

FR: VD\_GERICHTE KC16.016454 du 23 août 2016

IT: VD\_GERICHTE KC16.016454 del 23 agosto 2016

## Erwägungen

### E. 1

A la réquisition de Y. \_\_\_\_\_, l'Office des poursuites du district du Jura-Nord vaudois a notifié le 19 janvier 2016 à H. \_\_\_\_\_ Sàrl un commandement de payer la somme de 9'600 fr. avec intérêt à 7 % dès le 16 décembre 2015, dans la poursuite n° 7'722'033, indiquant comme titre de la créance ou cause de l'obligation : « Arriérés de loyers, respectivement indemnités échus au titre du bail à loyer pour locaux commerciaux du 1er décembre 2014 pour les mois de novembre 2015, décembre 2015 et janvier 2016 (échéance moyenne), montant dus conjointement et solidairement responsable avec M. C. \_\_\_\_\_, [...], [...] ». La poursuivie a formé opposition totale. Le 29 février 2016, le poursuivant a requis du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud, la mainlevée provisoire de l'opposition. A l'appui de sa requête, il a produit, outre le commandement de payer susmentionné, les pièces suivantes : - une procuration ; - un extrait du Registre foncier indiquant que le poursuivant est propriétaire depuis le 18 janvier 2010 de la parcelle et du bâtiment sis [...] à [...] ; - un extrait du Registre du commerce relatif à la poursuivie, anciennement T. \_\_\_\_\_ ; - une copie du contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux signé le 1er décembre 2014 par X. \_\_\_\_\_ en tant que représentante du bailleur et par C. \_\_\_\_\_ à titre personnel et en qualité d'organe de T. \_\_\_\_\_ en tant que locataires solidaires, portant sur une surface commerciale de 100 m<sup>2</sup> environ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à [...]. Conclu pour durer initialement du 1er décembre 2014 au 30 novembre 2024, le bail devait se

- 4 - renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant la prochaine échéance. Le loyer, payable par mois d'avance, a été fixé à 3'200 fr. du 1er décembre 2014 au 30 novembre 2019 et à 3'700 fr. dès le 1er décembre 2019 avec indexation au coût de la vie, un intérêt moratoire de 7 % étant prévu pour toute prestation échue découlant du bail ; - une copie d'un courriel de A.P. \_\_\_\_\_ au poursuivant du 27 septembre 2015, manifestant son intérêt à reprendre le commerce sis [...] à [...], C. \_\_\_\_\_ n'étant plus apte à travailler. A.P. \_\_\_\_\_ indiquait exploiter une autre enseigne sous la raison sociale M. \_\_\_\_\_ ; - une copie du dossier de candidature à la reprise du bail en cause déposée le 1er octobre 2015 par A.P. \_\_\_\_\_ pour X. \_\_\_\_\_ Sàrl ayant pour administratrice B.P. \_\_\_\_\_ comprenant les comptes de N. \_\_\_\_\_ au 31 décembre 2014, faisant état d'un bénéfice de 29'489 fr. 54 en 2014 et de 123'709 fr. 96 en 2013 compte tenu du produit de la vente d'un magasin de 135'042 francs, ainsi qu'un poste salaire pour A.P. \_\_\_\_\_ et C.P. \_\_\_\_\_, un extrait du registre des poursuites indiquant que G. \_\_\_\_\_ ne faisait l'objet d'aucune poursuite ni acte de défaut de biens, un extrait du Registre du commerce relatif à la raison individuelle M. \_\_\_\_\_ mentionnant B.P. \_\_\_\_\_ comme titulaire, une copie d'un passeport au nom de G. \_\_\_\_\_, une copie d'un permis de conduire au nom de B.P. \_\_\_\_\_ - G. \_\_\_\_\_, et

une police d'assurance au nom de M. \_\_\_\_\_ pour une bijouterie, commerce de détail ; - une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie à X. \_\_\_\_\_ du 28 octobre 2015 se plaignant du fait qu'un loyer de 500 fr. plus élevé ait été demandé à A.P. \_\_\_\_\_ pour la reprise du bail, ce qui avait entraîné le désistement du candidat et la perte du prix de vente du fonds de commerce, par 30'000 fr., soutenant que ce refus injustifié la libérait de ses obligations contractuelles avec effet immédiat et engageait la responsabilité du bailleur pour la vente du commerce non réalisée, annonçant la remise des clés le 1er novembre 2015, déclarant compenser le loyer du mois de novembre avec la créance de 30'000 fr.

- 5 - susmentionnée et réclamant le paiement dans un délai échéant au 10 novembre 2015 de la somme de 26'800 francs ; - une copie d'un courrier du conseil du poursuivant à celui de la poursuivie du 18 novembre 2015 contestant la teneur et la portée du courrier du 28 octobre 2015 précité, précisant que la demande de reprise avait été faite au nom de la société X. \_\_\_\_\_ Sàrl, société qui n'existait pas, et de B.P. \_\_\_\_\_, au sujet de laquelle aucun renseignement sur les revenus et la fortune n'avait été fourni, invitant la poursuivie à solliciter la candidate afin qu'elle fournisse des renseignements complémentaires, savoir les fiches de salaire des six derniers mois, ainsi que sa dernière déclaration fiscale, contestant dès lors que la poursuivie soit libérée du paiement du loyer et la créance invoquée en compensation, faute de réalisation des conditions de l'art. 120 CO, indiquant que la candidature de J. \_\_\_\_\_ n'était pas recevable, celle-ci ne proposant de reprendre le bail que pour un loyer de 2'800 fr. et une durée de cinq ans, et sommant la poursuivie de s'acquitter du loyer du mois de novembre 2015 dans un délai de trente jours, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO et le loyer réclamé par trimestre d'avance ; - une copie de la décision de la Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud du 18 décembre 2015 rejetant la requête de preuve à futur de la poursuivie tendant à l'inspection du magasin en cause et constatant dans ses considérants que la poursuivie n'avait pas rendu vraisemblable qu'elle était libérée de ses obligations découlant du contrat du 1er décembre 2014 ; - une copie d'un courrier du conseil du poursuivant à C. \_\_\_\_\_ du 18 décembre 2015, résiliant, au moyen d'une formule officielle, le contrat de bail avec effet au 31 janvier 2016 pour défaut de paiement du loyer du mois de novembre 2015 et réclamant le paiement des loyers, respectivement des indemnités, par trimestre d'avance ; - une copie d'un courrier du conseil du poursuivant à la poursuivie du 18 décembre 2015, résiliant, au moyen d'une formule officielle, le contrat de

- 6 - bail avec effet au 31 janvier 2016 pour défaut de paiement du loyer du mois de novembre 2015 et réclamant le paiement des loyers, respectivement des indemnités, par trimestre d'avance ; - une copie des réquisitions de poursuite du 12 janvier 2016 du poursuivant à l'encontre de la poursuivie et de C. \_\_\_\_\_ portant sur les loyers des mois de novembre 2015 à janvier 2016 et des commandements de payer correspondants ; - une copie des réquisitions de poursuite du 1er février 2016 du poursuivant à l'encontre de la poursuivie et de C. \_\_\_\_\_ portant sur les indemnités des mois de février à avril 2016 et des commandements de payer correspondants ; - une copie d'une télécopie du conseil du poursuivant à celui de la poursuivie du 21 décembre 2015 réclamant le paiement des dépens, par 800 fr., prévus par le prononcé du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud du 18 décembre 2015 précité ; - une copie du dispositif d'un arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (ci-après : CACI) du 1er février 2016 admettant le recours de la poursuivie contre la décision du Juge de paix des districts du Jura-Nord vaudois et du Gros-de-Vaud du 18 décembre 2015 précité et ordonnant

l'inspection locale des locaux litigieux ; - une copie d'un échange de courriers des conseils des parties des 8 et 9 février 2016 relatif aux dépens de l'arrêt de la Cour d'appel civile susmentionné. Le 12 avril 2016, le juge de paix a notifié la requête à la poursuivie et cité les parties à comparaître à son audience du 15 juin 2016 à 14 heures. A cette audience, qui s'est tenue contradictoirement, la poursuivie a produit les pièces suivantes :

- 7 - - une copie de l'arrêt motivé de la CACI du 1er février 2016 susmentionné considérant notamment qu'il n'était pas exclu que la reprise du bail en cause ait échoué non pas en raison d'un dossier que le bailleur aurait considéré comme lacunaire, mais bien parce que celui-ci aurait exigé un loyer de 500 fr. supérieur à celui qui était en vigueur ; - une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie au poursuivant du 10 novembre 2015 présentant la candidature de J. \_\_\_\_\_ pour la reprise du bail en cause dès le 1er décembre 2015 ou le 1er mars 2016, précisant que celle-ci n'était pas intéressée à reprendre le fonds de commerce et que la réclamation formulée dans le courrier du 28 octobre 2015 était maintenue ; - une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie à celui du poursuivant du 17 décembre 2015 réitérant sa réclamation en paiement de la somme de 26'800 francs ; - une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie à celui du poursuivant du 19 novembre 2015 indiquant que A.P. \_\_\_\_\_ pourrait confirmer que le poursuivant avait subordonné le transfert du bail à l'augmentation de 500 fr. du loyer mensuel et confirmant ses prétentions ; - une copie d'un courrier du conseil de la poursuivie à celui du poursuivant du 25 janvier 2016 lui communiquant un courriel de C. \_\_\_\_\_ au gérant de l'immeuble du 21 janvier 2016, faisant état d'une nouvelle candidature à la reprise du bail, refusant d'évacuer l'aménagement des locaux en cause, dès lors que le candidat évincé l'aurait repris et contestant l'allégation selon laquelle la poursuivie refuserait de restituer les clés ; - une copie d'un courrier de A.P. \_\_\_\_\_ à C. \_\_\_\_\_ du 18 février 2016, l'informant qu'après un premier contact le 27 septembre 2015 avec le poursuivant, celui-ci était venu le voir le 7 octobre 2015 pour lui annoncer que le loyer serait de 3'700 fr. au lieu de 3'200 fr. et qu'à la suite de son refus, il lui aurait proposé de faire des travaux pour un montant de 24'000

- 8 - francs. A.P. \_\_\_\_\_ indique qu'il a été choqué par l'attitude du poursuivant et qu'il s'est désisté la semaine suivante pour cette raison, même si le poursuivant lui avait proposé de finalement laisser le loyer à 3'200 francs ; - copie d'un courriel de A.P. \_\_\_\_\_ au conseil de la poursuivie du 23 novembre 2015 ayant la même teneur que le courrier du 18 février 2016 précité.

## **E. 2**

Par prononcé rendu sous forme de dispositif le 24 juin 2016, notifié à la poursuivie le 27 juin 2016, le Juge de paix des districts du Jura- Nord vaudois et du Gros-de-Vaud a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition à concurrence de 9'600 fr., plus intérêt à 7 % l'an dès le 16 décembre 2015, sous déduction de 1'600 francs, valeur au 29 février 2016 (I), fixé les frais judiciaires à 210 fr. (II), les a mis à la charge de la poursuivie (III) et dit qu'en conséquence celle-ci rembourserait au poursuivant son avance de frais, par 210 fr. et lui verserait des dépens fixés à 1'050 francs. (IV). Le 27 juin 2016, la poursuivie a requis la motivation du prononcé. Les motifs du prononcé ont été adressés aux parties le 13 juillet 2016 et notifiés à la poursuivie le lendemain. En droit, le premier juge a considéré que le contrat de bail valait titre à la mainlevée provisoire pour les trois montants et l'intérêt. Il a estimé que le moyen libératoire invoqué – tiré de la restitution anticipée des locaux aux conditions de l'art. 264 CO empêchée par le bailleur - n'était pas fondé, car cette disposition

posait comme condition que le locataire de remplacement soit solvable ; or, selon les pièces au dossier, la réalisation de cette condition n'était pas rendue vraisemblable, le contraire semblant plus probable.

- 9 -

### **E. 3**

La poursuivie a recouru le 25 juillet 2016 contre ce prononcé en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en sens que la requête de mainlevée est rejetée, les frais judiciaires étant mis à la charge du poursuivant et des dépens de première instance lui étant alloués. Subsidièrement, elle a conclu à l'annulation du prononcé. Par décision du 27 juillet 2016, la présidente de la cour de céans a admis la requête d'effet suspensif contenue dans le recours. L'intimé n'a pas été invité à se déterminer. En droit : I. La demande de motivation et le recours ont été déposés dans les délais de dix jours des art. 239 al. 2 et 321 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Motivé conformément à l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable. II. a) En vertu de l'art. 82 al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), le poursuivant dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition. Constitue une reconnaissance de dette l'acte authentique ou sous seing privé d'où résulte la volonté du poursuivi de payer au poursuivant, sans réserve ni condition, une somme déterminée, ou aisément déterminable, et échue (ATF 139 III 297 consid. 2.3.1; 136 III 624 consid. 4.2.2; 136 III 627 consid. 2 et la jurisprudence citée). Un contrat écrit justifie, en principe, la mainlevée provisoire de l'opposition pour la somme d'argent dont la prestation incombe au poursuivi, lorsque les conditions d'exigibilité de la dette sont établies par titre et, en particulier

- 10 - dans les contrats bilatéraux, lorsque le poursuivant prouve par titre avoir exécuté les prestations dont dépend l'exigibilité de sa créance (TF 5A\_465/2014 du 20 août 2014, c. 7.2.1.2 et les références citées ; CPF 26 novembre 2015/326). Le contrat signé de bail constitue une reconnaissance de dette et justifie la mainlevée provisoire de l'opposition pour le montant du loyer échu, pour autant que le bailleur ait mis l'objet du contrat à disposition du locataire (CPF 26 novembre 2015/326 ; CPF 25 novembre 2010/459 ; Staehelin, in Basler Kommentar, SchKG I, 2e éd., 2010, n. 114 ad art. 82 SchKG [LP]; Trümpy, La mainlevée d'opposition provisoire en droit du bail, in B1SchK 2010, pp. 105 ss, p. 106; Krauskopf, La mainlevée provisoire : quelques jurisprudences récentes, in JdT 2008 II 23 ss, p. 35; B1Schk 2006, p. 140). En signant le contrat de bail, le locataire reconnaît son obligation de payer le loyer non seulement pour la durée d'occupation de l'objet loué, mais pour toute la durée contractuelle (ATF 134 III 267 consid. 3, JdT 2008 II 77). b) En l'espèce, la poursuite est fondée sur un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial. Il est signé par un organe de la poursuivie. Le contrat produit constitue ainsi un titre de mainlevée au sens de l'art. 82 LP. Par ailleurs la poursuivie et l'autre locataire ayant signé le bail en qualité de « locataires solidaires », le poursuivant est habilité à réclamer à la poursuivie l'entier du loyer (art. 143 al. 1 CO). Le contrat de bail a été conclu pour la période du 1er décembre 2014 au 30 novembre 2024 et a été résilié pour défaut de paiement du loyer avec effet au 31 janvier 2016. Il s'ensuit que les montants dus pour les mois de novembre 2015 à janvier 2016, par 9'600 fr., le sont bien à titre de loyer. L'intimé est donc au bénéfice d'une reconnaissance de dette pour le montant de 9'600 francs. L'intérêt moratoire contractuel de 7 % a commencé à courir dès le 16 décembre 2015, échéance moyenne.

- 11 - III. a) Le juge prononce la mainlevée provisoire si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP). Le débiteur peut se prévaloir de tous les moyens de droit civil – exception ou objection (exécution, remise de dette etc.) – qui infirment la reconnaissance de dette (ATF 131 III 268 consid. 3.2). Il n'a pas à apporter la preuve absolue (ou stricte) de ses moyens libératoires, mais seulement à les rendre vraisemblables, en principe par titre (art. 254 al. 1 CPC ; TF 5A\_864/2014 du 31 janvier 2015 consid. 5.2 ; TF 5A\_577/2013 du 7 octobre 2013 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_878/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.2). Le juge n'a pas à être persuadé de l'existence des faits allégués, mais doit, en se fondant sur des éléments objectifs, avoir l'impression qu'ils se sont produits, sans exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 132 III 140 consid. 4.1.2). b) A l'appui de son recours, la recourante fait valoir que son moyen libératoire ne repose pas sur l'art. 264 CO, dont les conditions d'application ont été examinées par le premier juge. En substance, elle invoque qu'elle entendait transférer son bail et son fonds de commerce, au sens de l'art. 263 CO. Or, dans ce cadre, le bailleur, en exigeant un loyer supérieur, aurait modifié les conditions de location de manière « injustifiée » et « amené le candidat A.P. \_\_\_\_\_ à se désister ». Pour étayer son point de vue, elle invoque que la CACI, dans le cadre d'un recours contre le refus du juge de paix d'ordonner une inspection locale portant sur les locaux, aurait considéré qu'elle et son colocataire « avaient rendu suffisamment vraisemblable le fait qu'ils devaient être libérés de leurs obligations au-delà du 30 novembre 2015 ». Elle fait donc valoir que la question de la solvabilité ne devait pas être examinée, subsidiairement que le dossier de candidature de A.P. \_\_\_\_\_ était suffisamment complet, et plus subsidiairement qu'elle a présenté une autre candidate en la personne de dame J. \_\_\_\_\_. c/aa) Aux termes de l'art. 263 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1); le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2); si le

- 12 - bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au locataire (al. 3); le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4 1ère phrase). Ces règles sont absolument impératives (TF 4A\_130/2015 du 2 septembre 2015 consid. 4.1 ; 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1; Lachat, Commentaire romand (CoRo), Code des obligations I, n. 10 ad art. 263 CO). L'art. 263 al. 4, 2e phrase CO prévoit que le transférant reste solidairement responsable avec le tiers des obligations du contrat jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais au plus tard durant deux ans ; cette disposition est relativement impérative, et les parties peuvent libérer de suite le transférant de cette responsabilité (TF 4A\_75/2015 ibidem ; Lachat, CoRo, n. 11 ad art. 263 CO). Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant à l'effet 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 (art. 263 al. 3 CO); il reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (TF 4A\_130/2015 et 4A\_75/2015 précités). Cette substitution modifie fondamentalement le rapport contractuel initial, de sorte qu'on ne saurait concevoir qu'il intervienne à l'insu du bailleur (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1; ATF 125 III 226 consid. 2b). Le consentement du bailleur suppose qu'une demande de transfert lui ait été présentée par le locataire, demande dont celui-ci doit apporter la preuve (ATF 125 III 226 consid. 2b ; TF 4A\_130/2015 précité ; 4A\_87/2013 du 22 janvier 2014 consid. 2.1 publié in SJ 2014 I p. 384; 4A\_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.3). Le bailleur doit ensuite consentir au transfert; son consentement est une

condition suspensive du transfert (ATF 125 III 226 consid. 2b ; TF 4A\_352/2012 précité consid. 3.3). Il convient dès lors

- 13 - d'interpréter le silence du bailleur (consécutif à la demande du locataire sortant) comme un refus (cf. art. 6 al. 1 CO; TF 4A\_87/2013 déjà cité consid. 2.1). bb) L'art. 264 CO, relatif à la restitution anticipée des locaux, est relativement impératif: est nulle toute clause prévoyant le paiement, par le locataire, d'une indemnité forfaitaire en cas de restitution anticipée (Lachat, CoRo, no 1 ad art. 264 CO). Il s'agit d'un mode de fin prématurée du contrat, sans résiliation : le locataire est libéré de ses obligations s'il manifeste son intention de restituer la chose avant terme et présente au bailleur un candidat objectivement acceptable (Lachat, CoRo, nos 3 s. ad art. 264 CO). Dans ce cas, le candidat pressenti est prêt à reprendre le bail, mais contrairement au transfert du bail de l'art. 263 CO, le locataire sortant n'a pas d'intérêt particulier à ce que le successeur soit accepté et le bailleur demeure libre d'accepter ou non le candidat proposé (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 566); s'il n'a pas de commerce à remettre, le locataire a plutôt intérêt à restituer les locaux de manière anticipée plutôt qu'à transférer le bail, car il n'a pas à obtenir le consentement écrit du bailleur (Lachat, Le bail à loyer, p. 583). Si le candidat est accepté par le bailleur, il reprend le bail, c'est-à-dire prend la place du locataire sortant dans la relation contractuelle; le locataire sortant est libéré de ses obligations dès l'entrée du candidat dans le bail. Si le bailleur veut imposer au candidat de nouvelles conditions contractuelles (majoration du loyer par exemple), il doit conclure un nouveau bail (Lachat, CoRo, no 8 ad art. 264 CO; cf. TF 5A\_504/2009 du 6 janvier 2010, publié in SJ 2010 I p. 491). d) En l'espèce, l'application de l'art. 263 CO invoqué exclusivement par la recourante ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération. En effet, il convient de constater qu'il y a une ambiguïté sur le nom du candidat au transfert. S'agit-il de A.P. \_\_\_\_\_ (cf. courriel de celui-ci du 27 septembre 2015, rédigé aussi à la première personne du pluriel : « nous sommes en possession de la bijouterie M. \_\_\_\_\_ ») ? S'agit-il d'une société (cf. formulaire de la gérance, rempli et transmis par

- 14 - A.P. \_\_\_\_\_ le 1er octobre 2015) ; ce formulaire mentionne en effet la société « X. \_\_\_\_\_ Sàrl, à [...] » comme exploitante, mais « B.P. \_\_\_\_\_ » comme preneur de bail, et ladite société comme « co-signataire » ; toutefois, ledit formulaire porte la signature de A.P. \_\_\_\_\_, et non celle de B.P. \_\_\_\_\_ ; une partie des documents exigés, annexés à ce formulaire concerne en outre « N. \_\_\_\_\_ » (dernier bilan), avec des salaires relatifs à C.P. \_\_\_\_\_ et A.P. \_\_\_\_\_ ; une partie concerne B.P. \_\_\_\_\_ (elle est titulaire de la raison individuelle M. \_\_\_\_\_, qui est aussi titulaire d'une police d'assurance), et une autre G. \_\_\_\_\_, (extrait des poursuites), qui s'appelle aussi B.P. \_\_\_\_\_ - G. \_\_\_\_\_ (selon photocopie de son permis de conduire). Dans ces conditions, il n'est pas possible de savoir si et avec quel locataire reprenant la recourante aurait passé un contrat, ni a fortiori quelle personne physique ou quelle personne morale a été présentée par la recourante à l'intimé comme candidate au transfert. Du reste, pour étayer son refus, le conseil de la gérance a fait valoir dans son courrier du 18 novembre 2015 que « X. \_\_\_\_\_ 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.P. \_\_\_\_\_, et que la reprise était envisagée pour l'exploitation de la bijouterie M. \_\_\_\_\_ en raison individuelle. On se demande alors pour quelles raisons le formulaire transmis par A.P. \_\_\_\_\_ 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.P. \_\_\_\_\_ a requis le consentement écrit du bailleur : il n'y a aucune signature de sa part, ni de procuration donnant pouvoir à A.P. \_\_\_\_\_ d'agir en son nom ; il n'est a

- 15 - fortiori pas non plus possible de retenir que le bailleur disposait de tous les renseignements utiles. En tout cas ni la recourante H. \_\_\_\_\_ Sàrl, ni C. \_\_\_\_\_ n'a présenté formellement une demande de transfert au bailleur. Le premier écrit de la recourante 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.P. \_\_\_\_\_ 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.P. \_\_\_\_\_ 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, 2e 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 la recourante, 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 J. \_\_\_\_\_, 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) La recourante a aussi invoqué en première instance la compensation avec un montant de 30'000 fr., correspondant à la perte de

- 16 - l'opportunité de vendre son fonds de commerce. Elle 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.P. \_\_\_\_\_ 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 la recourante 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.P. \_\_\_\_\_ qui affirme dans un courriel au conseil de la poursuivie et un courrier à C. \_\_\_\_\_ que le bailleur a dit que le loyer serait plus élevé de 500 fr., et non B.P. \_\_\_\_\_, 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.P. \_\_\_\_\_ et B.P. \_\_\_\_\_ 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.P. \_\_\_\_\_, et a invité le conseil de la poursuivie 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, la recourante ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération au sens de l'art. 82 al. 2 LP.

- 17 - 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 de la recourante.

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