REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3660/2020 **ACJC/1211/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

Entre

A_____ SA, appelante, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2021, représentée par [la régie immobilière] B_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, domiciliés _____, représentés tous deux par E_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1061/2021 du 21 décembre 2021, reçu par les parties le 22 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a autorisé le transfert du bail portant sur l'arcade de 55m^2 environ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève, en faveur de F_____ à compter de l'entrée en force du jugement (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 14 janvier 2022 à la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des ch. 1 et 2 du dispositif. Elle conclut, cela fait, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire, subsidiairement à ce que la Cour ordonne une expertise judiciaire des biens inventoriés et du fonds de commerce du salon de coiffure à la date de la demande du transfert du bail et, principalement, à ce que la Cour dise que le refus au transfert de bail était valable et fondé et que C_____ et D_____ sont toujours les seuls locataires de l'arcade.

Elle a produit des pièces nouvelles et allégué des faits nouveaux.

b. Dans sa réponse du 14 février 2022, C_____ et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent, préalablement, à ce que les pièces et faits nouveaux produites et allégués par l'appelante soient déclarés irrecevables, et, principalement, à ce que l'appel soit rejeté et le jugement du Tribunal des baux et loyers confirmé.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 14 avril 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Depuis le 1er juillet 1986, C_____ et D_____ sont locataires de l'arcade n° 4 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève, d'environ 55m^2, destinée à l'usage commercial.

Par suite de procès-verbal de conciliation du 12 décembre 2007, l'échéance du bail a été fixée au 31 mars 2013 avec un renouvellement ultérieur tacite de cinq ans en cinq ans et le loyer annuel fixé à 13'220 fr., hors charges, ces dernières étant fixées, dès le 1er janvier 2012, à 320 fr. par année.

Aux termes de l'art. 6 du contrat, « […] [*l*]*a cession du bail ne sera autorisée que pour de justes motifs et seulement si le cessionnaire exerce la même activité que le locataire, et s'il possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Le bailleur peut exiger la production des conditions de la cession* ».

b. Par courrier de la régie du 14 février 2014, les locataires ont été informés que A_____ SA était la nouvelle propriétaire de l'arcade.

c. Les locataires exploitent dans les locaux un salon de coiffure à l'enseigne « G_____ ». Ils ont eux-mêmes entièrement aménagé les locaux et réalisé les travaux d'entretien nécessaires depuis la conclusion du bail.

d. Par courrier du 27 septembre 2019, les locataires ont sollicité de la bailleresse l'autorisation de procéder au transfert de leur bail en faveur de F_____ dès le 1er novembre 2019 et ont joint à leur demande la convention de remise de commerce conclue entre ce dernier et D_____ le même jour, prévoyant un prix de vente du fonds de commerce de 40'000 fr., cette somme couvrant le montant des aménagements effectués par le vendeur dans le salon de coiffure, le droit à la clientèle, le droit à l'enseigne « G_____ » et au numéro de téléphone. La convention précise que le vendeur ne dispose d'aucun personnel. Elle a été établie par H_____, agente en fonds de commerce qui s'était chargée d'évaluer le commerce après s'être rendue sur place.

Un inventaire de reprise et un inventaire photographié, datés du 18 septembre 2019, étaient joints à la convention de remise de commerce.

e. A la demande de la régie, les locataires ont transmis des documents complémentaires à l'examen de leur demande, soit les exercices des années 2015 à 2017 du salon de coiffure, leurs avis de taxation des années 2015 à 2017 et, concernant F_____, ses décomptes de salaire de juillet à septembre 2019, son avis de taxation 2018, son curriculum vitae, l'extrait du Registre des poursuites, sa pièce d'identité, un extrait de son compte bancaire et une attestation concernant le loyer de son domicile, ainsi qu'un document intitulé « Présentation Projet de reprise et Business plan » établi par ce dernier.

Il ressort des documents remis au sujet du repreneur que ce dernier, de nationalité suisse, bénéficie d'un salaire mensuel net moyen de plus de 7'500 fr., qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ni acte de défaut de biens, qu'il disposait d'une fortune de plus de 60'000 fr. au 31 octobre 2019 et que le loyer de son appartement s'élevait à 970 fr. par mois, charges comprises.

Quant au business plan présenté par le repreneur, il mentionne que ce dernier souhaitait maintenir l'offre de coiffure mixte existante et développer la clientèle coiffure en dissociant les espaces féminins et masculins, en développant un espace « barber » dédié à la clientèle masculine et en envisageant certains travaux de rafraîchissement qui permettraient d'apporter une touche de modernité. F_____ envisageait par ailleurs d'employer D_____ à 60% afin d'assurer une continuité avec la clientèle existante, tout comme une autre coiffeuse à 100%. Il escomptait un chiffre d'affaires de 120'000 fr. en 2020, 140'000 fr. en 2021 et 2022, et 145'000 fr. en 2023.

L'un des courriers électroniques de H_____ par lequel celle-ci remettait ces divers documents à la régie mentionne que la locataire avait baissé son activité

commerciale de façon intentionnelle et ce au détriment de la demande de sa clientèle, un commerce ne pouvant être géré avec le même dynamisme à 60 ans qu'à 40 ans. L'accompagnement de la locataire à la reprise de l'exploitation du salon devait justement permettre de regagner la clientèle qui n'attendait qu'une réouverture et une présence plus régulière et constante.

f. Par courrier du 12 novembre 2019, la bailleresse a refusé le transfert de bail au motif que les chiffres avancés n'étaient pas en adéquation avec la comptabilité résultant de l'activité du fonds de commerce, en sorte qu'elle considérait que le prix de 40'000 fr. constituait un « pas-de-porte ». De plus, le bail était reconduit d'année en année et il était insensé pour un repreneur de payer un montant aussi important alors qu'aucune garantie de pérennité ne lui était donnée. La bailleresse proposait néanmoins une entrevue dans les bureaux de la régie avec la direction.

g. Une réunion s'est ainsi tenue le 18 novembre 2019 dans les locaux de la régie, à laquelle ont participé C_____, son fils, H_____, F_____ et I_____, alors directeur administratif au sein de la régie. Aucun accord entre les parties n'a pu être trouvé lors de cette séance.

h. Le lendemain, la bailleresse a maintenu son refus de transférer le bail au motif que le montant de la remise de commerce de 40'000 fr. était disproportionné par rapport à l'inventaire et les chiffres fournis. D'après son expérience, le matériel remis avait une valeur résiduelle de 10'000 fr. tout au plus. S'agissant de la reprise de clientèle, soit le goodwill, il ne pouvait s'élever à 30'000 fr. au regard du chiffre d'affaires réalisé durant l'année 2017 qui était inférieur à 1'000 fr. par mois. Quant à l'échéance du bail, elle était fixée d'année en année. Tous ces éléments l'amenaient à penser que le montant de la remise de commerce constituait un « pas-de-porte » afin que le repreneur puisse bénéficier d'un loyer très attractif et largement en-dessous des prix du marché (soit 233 fr. le m^2 par année alors que les loyers du quartier se situaient entre 400 fr. et 450 fr. le m^2).

i. Le 9 décembre 2019, les locataires ont transmis à la bailleresse un inventaire établi par H_____ le 25 novembre 2019 indiquant la valeur vénale de chacune des installations présentes dans le salon de coiffure, pour un montant total de 56'530 fr., et lui ont imparti un délai au 23 décembre 2019 pour accepter le transfert de bail.

j. Par courrier du 12 décembre 2019, la bailleresse a persisté dans les motifs de son refus et relevé en outre que le cessionnaire n'avait jamais exercé le métier de coiffeur alors qu'il comptait générer un chiffre d'affaires de 120'000 fr. pour l'année 2020 quand bien même celui des locataires n'atteignait pas le montant de 10'000 fr. Le prix articulé de remise de commerce était ainsi lié au loyer extrêmement bas de l'arcade.

k. Par requête du 19 février 2020, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 10 juin 2020 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 juillet 2020, les locataires ont conclu,

préalablement, à ce que la procédure soit dénoncée à F_____ et, principalement, à ce que le Tribunal constate que les motifs de refus de la bailleresse au transfert de bail n'étaient pas justifiés, dise que le transfert du bail prendrait effet au jour de l'entrée en force de la décision rendue et déboute la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.

l. Parallèlement, le même jour, les locataires ont sollicité de la bailleresse l'autorisation de sous-louer l'arcade à F_____, à titre provisoire jusqu'à ce qu'un jugement soit rendu, en manifestant leur intention de réintégrer les locaux pour le cas où le transfert n'était pas autorisé. Ils ont joint à leur demande un contrat de sous-location à durée déterminée prenant effet le 1er mars 2021 et échéant dès l'autorisation au transfert de bail par la bailleresse ou par le juge et dès conclusion d'un nouveau bail en faveur du repreneur, à un loyer mensuel de 1'130 fr., charges comprises, tenant compte d'une majoration d'environ 10% par rapport au loyer principal en raison des installations laissées à disposition du sous-locataire.

m. Le 13 mars 2020, la bailleresse a refusé la sous-location au motif que les locataires n'entendaient pas réintégrer les locaux compte tenu de leur âge et de leurs problèmes de santé, avancés dans la requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

n. Par lettre du 31 juillet 2020, la bailleresse s'est plainte de ce que les locataires avaient apposé une enseigne publicitaire inadaptée sur la partie latérale de la marquise de l'immeuble, ce qui contrevenait au bail à loyer signé, en sorte qu'un délai au 31 août 2020 leur était imparti pour qu'ils procèdent à la dépose de l'installation, à défaut de quoi le bail serait résilié au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

o. Dans sa réponse adressée au Tribunal le 5 août 2020, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que la dénonciation d'instance soit rejetée, à ce qu'il soit ordonné aux locataires de produire les exercices comptables des années 2018 et 2019 du salon de coiffure et à ce qu'une expertise judiciaire des biens inventoriés par les locataires dans leur courrier du 9 décembre 2019 soit ordonnée et, principalement, à ce que les locataires soient déboutés de toutes leurs conclusions.

p. Le 6 août 2020, la bailleresse a adressé un courrier aux locataires dans lequel elle affirmait que la sous-location était perpétuée malgré ses lignes du 13 mars 2020 et les mettait en demeure d'y mettre un terme à défaut de quoi le bail serait résilié de manière extraordinaire.

q. Par réponse du 25 août 2020, les locataires ont contesté que l'enseigne publicitaire gêne leurs voisins et indiqué que celle-ci était toutefois déposée afin d'empêcher toute résiliation du bail. Ils ont de plus nié sous-louer les locaux car ils avaient convenu avec F_____ que ce dernier ne paierait pas de loyer; D_____ continuait par ailleurs de travailler dans le salon de coiffure et de recevoir ses clients et occupait donc toujours les locaux. Ils relevaient en outre qu'il n'était pas nécessaire d'être en possession d'une formation de coiffeur pour diriger un salon

de coiffure et que les expériences du repreneur attestaient qu'il avait toutes les qualités requises pour reprendre le salon.

r. Le 14 septembre 2020, les locataires ont précisé que, dès le lendemain, F_____ ne bénéficierait plus de la mise à disposition partielle et gratuite du salon de coiffure et qu'ils continueraient à l'exploiter et à le développer seuls.

s. Lors de l'audience de débats d'instruction du 17 décembre 2020, les locataires ont produit un chargé de pièces complémentaire comprenant une estimation de la valeur du mobilier du salon de coiffure effectuée le 4 août 2020 par la Société J_____ SARL, soit pour elle K_____, chiffrée à 40'781 fr. 30, un extrait du Registre du commerce concernant une société de désinfection et lutte contre les nuisibles en activité dont F_____ était l'associé gérant, une facture de mars 2018 qu'ils avaient acquittée pour des frais de plomberie (remplacement des robinets des bacs à shampoing) de 1'512 fr. 11, un devis effectué en 2020 pour la pose de miroirs muraux (de 9'711 fr. 75) ainsi que des devis portant sur des travaux d'électricité (de 24'790 fr. 55) et d'installation d'une cabine d'esthétique et de faux plafonds (de 11'611 fr. 55). Ils ont également produit le compte de pertes et profits de la locataire de l'année 2018, un extrait de sa déclaration d'impôts de la même année faisant état d'un taux d'activité à 50% et un certificat médical attestant qu'elle avait été en arrêt de travail du 15 juillet 2018 au 31 janvier 2019.

La mandataire des locataires a expliqué que les estimations des frais d'électricité, de pose du faux plafond et de création de la cabine d'esthétique avaient été récemment établies en vue d'évaluer les coûts des travaux qu'ils avaient réalisés lorsqu'ils avaient intégré les locaux. Elle a en outre exposé que la baisse du chiffre d'affaires du salon était due à la baisse des activités des locataires en raison de leurs soucis de santé et que l'activité de D_____ à laquelle il était fait référence dans le business plan du repreneur n'avait pas pu se concrétiser en pratique. La dispense de comparaître de cette dernière a également été sollicitée au motif de son incapacité durable à être entendue. Les locataires ont par ailleurs déclaré renoncer à ce que le litige soit dénoncé à F_____ si son audition à titre de témoin était admise.

Quant à la bailleresse, elle a indiqué n'avoir pas d'autre réquisition de preuves que l'expertise et déclaré que si celle-ci était ordonnée elle ne s'opposait pas à ce qu'elle porte sur l'ensemble des éléments pris en compte pour fixer le prix de la remise du fonds de commerce, le but étant de démontrer la réalité du montant de 40'000 fr. proposé.

t. Par ordonnance du 18 janvier 2021, le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'audition de C_____, d'L_____ et de F_____ et a réservé l'audition des autres témoins demandés ainsi que l'expertise, ordonnance qui a été complétée par celle du 18 juin 2021 dans laquelle il a ordonné l'audition de H_____, I_____ et K_____, a renoncé à l'audition de M_____ et précisé que l'audition des témoins serait suivie des plaidoiries finales.

La bailleresse n'a pas réagi aux ordonnances de preuves.

u. Lors des audiences des 3 juin et 18 novembre 2021, le Tribunal a procédé à l'audition du locataire et de divers témoins.

C_____ a déclaré que sa femme et lui-même souhaitaient remettre le commerce car il avait eu des soucis de santé en 2017, raison pour laquelle son épouse avait réduit son activité, afin de s'occuper de lui, ce qui avait entraîné une baisse du chiffre d'affaires de plus de 50%. En outre, son épouse avait fait un petit AVC en juillet 2018. Les pièces produites concernant le prix auquel ils souhaitaient vendre leur commerce avaient été établies par l'entreprise qui les aidait dans ces démarches. L'inventaire de l'agencement mobilier et des équipements avait été établi par H_____, tandis que son fils s'occupait de la comptabilité. Dans les documents comptables figurait la valeur comptable du matériel, et non pas la valeur de vente. H_____ avait évalué le montant auquel ils pourraient vendre le fonds de commerce, sans qu'ils en discutent réellement ensemble. De son point de vue, le commerce valait beaucoup plus que 40'000 fr. mais elle lui avait déconseillé de demander une somme trop importante de peur de ne pouvoir le vendre. Quant à l'inventaire chiffré du 25 novembre 2019, il avait été établi conjointement avec elle. Même si l'activité du salon avait baissé, ils avaient quand-même une bonne clientèle. Ils exploitaient encore actuellement le salon mais lui-même avait toujours des soucis de santé. Sa femme était néanmoins en bonne santé mais déprimée car elle ne comprenait pas pourquoi le transfert de bail n'avait toujours pas pu avoir lieu et elle continuait de travailler au salon comme elle le pouvait. Il avait personnellement trouvé le repreneur, une connaissance de son fils, qui était dans le commerce et lui avait dit s'être toujours intéressé au domaine de la coiffure. Le repreneur avait effectivement exploité le salon de coiffure pendant une période pour éviter une fermeture, sans qu'un loyer soit toutefois encaissé. Il était tout à fait capable de gérer l'établissement et conservait un intérêt pour le projet de reprise de bail. Lors de l'entretien du 18 novembre 2019 auprès de la régie, ils avaient été mal reçus et avaient compris que la problématique du loyer conduisait la bailleresse à refuser le transfert. La propriétaire n'avait jamais dépensé un centime dans les locaux et eux-mêmes avaient tout entrepris.

L_____, employé depuis 2016 à la régie B_____ en tant que comptable et depuis 2018 en tant que gérant administratif, a déclaré se souvenir avoir été impliqué dans la problématique du transfert de bail. La demande avait été refusée, car, à son souvenir, le repreneur n'avait, d'une part, aucune expérience en matière de coiffure et, d'autre part, l'inventaire était surévalué par rapport aux photos soumises. En outre, par rapport à la clientèle existante et au vu des chiffres de 2015 à 2017 du commerce qui étaient en baisse, il leur avait semblé que le montant du chiffre d'affaires pris en compte n'était pas conforme à la réalité. Le goodwill ne pouvait valoir ce qui était prévu pour la transaction. Il n'était pas allé voir le salon de coiffure et se basait sur les photos qu'il avait vues et sur des

renseignements pris sur internet pour affirmer que le matériel inventorié avait été surévalué. Un rendez-vous avait été organisé dans les locaux de la régie dans le but d'expliquer aux locataires de vive-voix le motif du refus de transfert de bail auquel il n'avait pas directement participé hormis les premières minutes. Les discussions étaient assez vives et la négociation avait été conduite par I_____, ce qui était tout à fait courant. Le fait qu'il s'agissait d'un ancien bail et que le loyer était très bas avait pesé dans la décision de refuser le transfert, car le loyer était vraiment bas. Il ne pouvait indiquer si la bailleresse aurait accepté le transfert si un loyer plus élevé avait été négocié avec le repreneur. Peut-être que cela aurait été le cas mais il ne savait pas.

F_____ a déclaré avoir connu les locataires car il s'intéressait au domaine de la coiffure et avait répondu à une annonce sur [le site internet] N_____ pour la reprise de leur salon. Il bénéficiait d'horaires irréguliers de par son emploi à l'aéroport ce qui lui laissait du temps pour faire des choses à côté, notamment développer ses projets entrepreneuriaux; il avait ainsi depuis presque six ans une entreprise de traitement de nuisibles disposant de trois employés. S'il reprenait le salon de coiffure, son objectif était de mettre les personnes compétentes en place et d'arrêter de travailler à l'aéroport, ce qui aurait été faisable d'après ses calculs. Il ne souhaitait pas mettre l'établissement en gérance, mais le gérer lui-même et employer des coiffeurs. Malgré l'âge de la locataire, le commerce offrait beaucoup d'opportunités, étant pourvu de huit places de coiffure, une onglerie et un espace pour les soins esthétiques, potentiel qui n'était pas exploité. La clientèle était fidèle et le salon marchait bien selon les chiffres que la locataire lui avait donnés, étant précisé qu'il n'avait pas requis les documents comptables concernant les résultats de l'entreprise. Il estimait qu'avec son projet d'exploiter l'onglerie et les soins esthétiques en sus de la coiffure, il aurait pu facilement doubler le chiffre d'affaires. Le montant de la remise du fonds de commerce était plus que correct et il n'avait jamais vu un tel salon à ce prix lors de ses recherches antérieures. Toutes les installations étaient fonctionnelles, le salon bénéficiait d'une cuisine séparée, de trois coins de lavage et d'une remise. Il avait négocié le prix pour le faire baisser de 50'000 fr. à 40'000 fr. et cette somme lui paraissait très raisonnable. Les négociations avaient eu lieu entre lui-même, les locataires et H_____. Il avait en outre participé à l'établissement de l'inventaire et tout lui paraissait correspondre. C'était H_____ qui déterminait la valeur de chaque objet et lui-même s'était renseigné sur la valeur du matériel sur internet et avait vu que ses estimations correspondaient. Il était prévu de faire une passation en douceur, D_____ devant former la nouvelle coiffeuse et faire en sorte que les clients fidèles restent. F_____ a admis avoir exploité lui-même le salon de coiffure, jusqu'en septembre 2020, sans payer de loyer, dans le but d'éviter la perte de la clientèle, surtout durant la période de Covid. S'agissant du rendez-vous à la régie, il y était allé avec les locataires et leur fils. Le directeur et son bras droit étaient restés tous les deux tout au long de l'entretien. Il avait les moyens de payer les 40'000 fr. convenus et ne comprenait pas en quoi ce montant était problématique. Au fil des discussions,

ils avaient compris que la régie voulait qu'ils fassent une offre dans le sens d'une augmentation de loyer ou d'une remise d'argent pour que la transaction soit acceptée, ce qui les avait conduits à quitter la séance. Il ne s'agissait pas de discuter d'une augmentation de loyer de 10 ou 15% qu'il aurait pu comprendre car le loyer était bas; la discussion n'était pas du tout raisonnable. Il était toujours intéressé à reprendre le salon qui correspondait tout à fait au projet qu'il développait car le montant de 40'000 fr. était raisonnable par rapport aux autres offres, notamment celles de la régie B_____. Son business plan pour ce salon de coiffure portait sur la coiffure, l'esthétique et l'onglerie et les prévisions des chiffres qu'il pouvait tirer du commerce avaient été établis en fonction de ces activités.

H_____, agente en fonds de commerce agrée auprès du Conseil d'Etat et disposant d'une formation en comptabilité, en droit et en matière de courtage immobilier, a déclaré avoir été mandatée par les locataires en 2018 ou 2019 pour procéder à une évaluation de leur fonds de commerce et préparer le dossier à soumettre à la bailleresse en vue d'une reprise de bail. Elle n'avait pas le mandat pour vendre le fonds de commerce puisque les locataires avaient déjà trouvé un acquéreur eux-mêmes. Elle s'était rendue sur place pour évaluer le fonds de commerce, avait pris connaissance de l'historique du commerce, ainsi que des bilans et comptes de pertes et profits. L'inventaire du 18 septembre 2019 avait été établi au moment de faire le contrat entre les vendeurs et l'acquéreur, et celui du 25 novembre 2019, chiffré, avait été établi à la demande de la bailleresse qui contestait le prix de vente convenu. Elle avait établi elle-même les montants, relevant qu'il ne s'agissait pas du premier salon de coiffure dont elle s'occupait; elle disposait d'éléments de référence en termes de prix pour le matériel utilisé et avait aussi réalisé une étude en matière de création de salons de coiffure. Son évaluation tenait compte de la vétusté du matériel, néanmoins bien entretenu et ne portait que sur le matériel et non pas le prix du fonds de commerce qu'elle estimait initialement à 70'000 fr ou 80'000 fr. Toutefois, les locataires avaient déjà trouvé un acheteur et avaient eux-mêmes fixé le prix de vente. Elle n'avait pas participé aux négociations à cet égard mais n'avait fait que rédiger le contrat. La baisse du chiffre d'affaires du salon était liée à l'âge du locataire et à son état de santé mais les époux C_____/D_____ avaient une clientèle fidèle; des clients étaient toujours présents lorsqu'elle venait sur place et D_____ aimait son métier, ce qui se ressentait. Le repreneur avait présenté un projet concret au bailleur et avait été très transparent. Elle exerçait son métier depuis huit ans et le rendez-vous qui s'était déroulé dans les locaux de la régie l'avait marquée car tout ce qui intéressait la bailleresse était de savoir ce qu'elle obtiendrait en retour si elle acceptait le transfert. Son unique préoccupation était de savoir si elle pouvait augmenter le loyer. Cette attitude indigne l'avait choquée. Ils avaient coupé court à l'entretien car la discussion ne pouvait être poursuivie, rien n'étant en lien avec la demande de transfert; la situation des locataires et le projet du repreneur ne l'intéressait pas. F_____ avait un bon dossier et les capacités d'exploiter le commerce en sorte

qu'il n'y avait aucune raison de refuser le transfert. Le business plan qu'il avait établi était réaliste et n'avait même pas été évoqué lors de la réunion à la régie. F_____, qui connaissait le fils des locataires, gérait déjà des entreprises et sa prétendue absence de compétences pour exploiter le salon n'avait même pas été évoquée lors de la séance.

I_____, administrateur et directeur administratif auprès de la régie B_____ entre 1996 et 2021, a déclaré avoir été impliqué dans les discussions relatives à la remise du commerce. A son souvenir, le montant de la vente, qu'il situait à 70'000 fr., était trop élevé par rapport à la valeur du fonds de commerce. Il était allé une fois sur place aux alentours de 2016 ou 2017, soit bien avant la reprise. Son expérience en matière de transfert de baux commerciaux le conduisait à penser que le montant de la reprise était trop élevé. Au demeurant, si sa mémoire était bonne, il se souvenait que le repreneur n'avait pas d'expérience dans le domaine de la coiffure. En outre, à son souvenir, les locaux étaient peu fournis avec un mobilier vieillissant. Alors qu'ils avaient demandé une liste du mobilier, ils n'avaient jamais reçu de justificatifs y relatif et il évaluait le matériel à 10'000 fr. au maximum. Il avait le sentiment que le transfert de bail avait été valorisé car le loyer était très bas. Le rendez-vous avec les locataires s'était mal passé car ceux-ci tenaient à encaisser le prix de vente convenu qu'il persistait à trouver trop cher. Il lui semblait qu'il avait fait une proposition d'augmentation de loyer afin que chaque partie soit gagnante, qui n'avait toutefois pas abouti.

K_____, commercial de la société J_____ SARL, a déclaré que les locataires étaient ses anciens clients et qu'il était en affaires avec eux pour tout ce qui concernait le mobilier et les produits de coiffure. Il avait établi l'estimation chiffrée du 4 août 2020 concernant la valeur du matériel en fonction de son état, relevant qu'il avait lui-même vendu initialement ce matériel aux locataires et qu'il s'agissait d'affaires qui coûtaient cher. Il a confirmé que le prix auquel il l'avait estimé était conforme à la réalité et aux prix du marché que les locataires auraient pu en tirer s'ils l'avaient vendu à ce moment-là. Il était allé voir le matériel directement sur place. Sous la ligne « valuation du magasin » il incluait le petit matériel comme les sèche-cheveux, les brosses, les peignes, etc. Il ignorait pour quelle raison les locataires lui avaient demandé de faire cette évaluation.

v. A l'issue de l'audience du Tribunal du 18 novembre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

S'agissant d'un litige portant sur la validité d'un transfert de bail, le Tribunal fédéral a considéré que la valeur litigieuse correspondait au prix de la remise des locaux tel qu'envisagé entre l'ancien locataire et le repreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2018 du 17 mars 2009 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, le prix du transfert de bail convenu entre la locataire et le repreneur s'élève à 40'000 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 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 ainsi 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante a produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante allègue des nouveaux faits, à savoir que le salon de coiffure aurait été entièrement rénové et la majorité du matériel remplacé, ce qui ressortirait de photographies du salon consultées sur internet au mois de janvier 2022 qu'elle produit, mais qui portent la date de février et novembre 2020. Elle allègue également de manière nouvelle que les recherches réalisées par ses soins sur internet au mois de janvier 2022 démontreraient que du matériel neuf a un coût inférieur à celui devisé par K_____ et produit le résultat de ses consultations.

Les allégués nouveaux et pièces nouvelles produites en appel par l'appelante sont irrecevables, celle-ci n'indiquant pas pour quelle raison elle n'aurait pu les invoquer ou les produire en première instance. Il apparaît au contraire que les recherches qu'elle a réalisées sur internet en janvier 2022 auraient pu l'être antérieurement, lorsque la procédure était pendante devant le Tribunal. L'appelante avait en effet reçu l'évaluation de J_____ SARL du 4 août 2020 lors de l'audience du 17 décembre 2020 et, si elle souhaitait critiquer le rapport établi

par celle-ci, elle aurait été en mesure de le faire à ce stade de la procédure. Il en va de même des allégués et pièces concernant l'état du salon de coiffure et les prétendus travaux de rénovation réalisés récemment, étant relevé que les photographies des locaux qu'elle produit portent des dates comprises entre février et novembre 2020.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, sous l'angle de l'obligation de motivation du jugement et sous l'angle du droit à la preuve.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence dans l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve doive être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile (BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 9 ss ad art. 152 CPC).

Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu. Il comprend pour l'intéressé le droit de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 133 III 295 consid. 7.1).

L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; ACJC/33/2022 consid. 4.1). Le juge peut ainsi renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

Les ordonnances d'instruction se rapportent à la préparation et à la conduite des débats; elles statuent en particulier sur l'opportunité et les modalités de l'administration des preuves, ne déploient ni autorité ni force de chose jugée et peuvent en conséquence être modifiées ou complétées en tout temps. Il en va ainsi notamment lorsque le tribunal émet une ordonnance de preuve (art. 154 CPC) (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 14 ad art. 319 CPC).

Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2).

Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1)

Lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

Toute violation du devoir de motivation ne justifie pas une annulation d'une décision inférieure. Lorsqu'elle applique librement et d'office le droit, la juridiction supérieure peut parfois simplement la corriger en substituant une autre motivation à celle, manquante ou déficiente, du premier juge (ACJC/1829/2020 consid. 2).

3.2 En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal de ne s'être pas prononcé expressément sur sa demande d'expertise judiciaire telle que requise dans son mémoire réponse, à savoir qu'après avoir réservé ce moyen de preuve dans son ordonnance de preuve du 18 janvier 2021, il n'en a plus fait mention dans celle du 18 juin 2021, ni traité dans son jugement. Elle ignorait donc le motif qui avait guidé les premiers juges et sur lequel ils s'étaient fondés pour refuser celle-ci.

L'appelante relève en outre avoir persisté dans la mise en œuvre de l'expertise judiciaire lors de ses plaidoiries finales orales, ce que contestent les intimés.

Bien que la Cour ne puisse se prononcer sur ce dernier point, s'agissant de plaidoiries finales orales dont le contenu n'a pas été retranscrit dans le procès-verbal, cette question n'est pas déterminante.

En effet, le refus non expressément motivé d'ordonner la réalisation d'une expertise judiciaire sur le prix de la remise de commerce ne constitue pas pour autant une violation du devoir de motivation. En effet, l'appelante était en mesure de comprendre ce refus en ce sens que l'appréciation anticipée des preuves déjà administrées avait suffisamment renseigné le Tribunal sur cette question, rendant

inutiles des mesures probatoires supplémentaires. Au demeurant, l'appelante n'a pas réagi à l'ordonnance du 18 juin 2021 par laquelle l'audition complémentaire de trois autres témoins était admise et les plaidoiries finales orales fixées à leur suite.

Par ailleurs, l'appelante a été en mesure de contester l'absence de mise en œuvre de l'expertise judiciaire sollicitée par ses soins dans son appel en expliquant pour quelles raisons la réalisation de cette expertise était selon elle nécessaire.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas violation du droit d'être entendue de l'appelante sous l'angle de la motivation du jugement entrepris.

Quant à la violation alléguée de son droit à la preuve, ce grief doit également être rejeté.

L'appelante argumente en premier lieu que H_____ aurait toujours considéré que le fonds de commerce valait dans son ensemble 40'000 fr., soit tant pour ce qui concernait la valeur du matériel et des aménagements que le droit à la clientèle, à l'enseigne « G_____ » et au numéro de téléphone puisque ce prix figurait dans la convention de remise de commerce signée entre la locataire et le repreneur qui portait sur tous ces éléments et qui avait été rédigée par ses soins. Cet argument se heurte néanmoins aux déclarations de la précitée lors de son audition. Celle-ci a en effet alors déclaré que son évaluation ne portait que sur le prix du matériel et non pas le prix du fonds de commerce qu'elle évaluait initialement à 70'000 - 80'000 fr. en précisant qu'elle n'avait pas participé aux discussions entre les locataires et le repreneur concernant le prix final de la reprise de bail, les premiers ayant trouvé seuls le second. Il n'apparaît dès lors pas surprenant que la convention de remise de commerce fasse état d'un prix inférieur à l'évaluation globale de H_____, celle-ci ayant acté de l'accord des intimés et du repreneur à cet égard.

Le fait que l'inventaire du 25 novembre 2019 aurait été établi après le refus de l'appelante au transfert de bail et de concert entre les intimés et le repreneur n'a en outre rien d'inhabituel et ne permet pas de remettre en cause ses conclusions.

Concernant l'affirmation selon laquelle le matériel serait vétuste, ce qu'aurait admis H_____, mais ne ressortirait pas de ses évaluations ni de celles de J_____ SARL, cet élément n'est pas décisif, les témoins entendus ayant également relevé que bien qu'ancien, le matériel était parfaitement entretenu et fonctionnel.

Concernant l'estimation de la valeur des biens réalisée par J_____ SARL, les griefs formulés par l'appelante sont sans consistance, le fait qu'il existe certaines différences avec l'évaluation de H_____ n'étant à nouveau pas inhabituel, mais conforme à l'expérience de la vie.

Les autres griefs de l'appelante portant sur la valeur plus élevée démesurée que les installations auraient eue lors de leur acquisition relève de la pure spéculation, tandis que les comparatifs qu'elle réalise avec les prétendus prix du marché

relevés par ses soins sur internet, fondés sur des pièces irrecevables, n'ont pas à être prises en compte.

Par conséquent, contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal était tout à fait fondé à se référer aux documents et déclarations de H_____ et K_____, deux professionnels du métier, pour se prononcer sur l'adéquation du prix de la remise de commerce, ce d'autant plus que l'appelante n'y oppose que de vagues objections, basées sur le point de vue de ses mandataires, qui n'avaient toutefois aucune connaissance directe des locaux et, pour l'un d'entre eux, avait même prétendu à tort que la régie n'avait pas reçu d'inventaire du mobilier.

La demande d'expertise judiciaire requise par l'appelante n'apparaissait dès lors pas pertinente pour trancher le litige et, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal était en droit de clôturer l'administration des preuves.

Pour les mêmes raisons, la Cour s'estime suffisamment renseignée sur les faits de la cause et dispose des éléments nécessaires pour statuer, en sorte que la conclusion subsidiaire visant à ce que l'expertise soit ordonnée en seconde instance sera également rejetée.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les conditions pour un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO étaient réalisées.

4.1 Aux termes de l'art. 263 al. 1 et 2 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.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_30/2020 du 23 mars 2021 consid. 3.1.2).

Pour déterminer s'il y a de justes motifs, on fait généralement appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de juger si un locataire de remplacement peut être raisonnablement refusé au sens de l'art. 264 CO. La question se résout de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. Outre des motifs touchant par exemple à la personne du reprenant, ou du bailleur, comme la solvabilité du premier, il est des circonstances concernant le bail lui-même et son affectation (arrêt du Tribunal fédéral 4C_246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.3).

Déterminer si le bailleur dispose de justes motifs est une question de droit. En revanche, établir les motifs du refus relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_466/2014 du 5 février 2015 consid. 2.1).

Le bailleur peut notamment refuser son consentement en cas d'insolvabilité prouvée du bénéficiaire du transfert (si sa solvabilité est par exemple compromise par le montant exagéré de la remise de commerce, soit lorsque le montant de la reprise ne peut être amorti jusqu'à la fin du bail; il s'agit d'apprécier l'importance

de la reprise au regard de la marge prévisible du commerce du bénéficiaire du transfert (business plan) en tenant compte des sûretés fournies par lui et de la responsabilité solidaire du transfert durant deux ans au maximum), lorsque le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert, sa solvabilité devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant, lorsque le bénéficiaire du transfert n'a pas les compétences requises pour exploiter le commerce ou lorsque le bénéficiaire du transfert veut modifier de manière importante la destination des locaux (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 767 et 768 et les références citées).

La preuve de l'existence d'un ou de plusieurs justes motifs de refus incombe au bailleur. S'il ne parvient pas à en démontrer la réalité, le transfert du bail commercial doit être admis. S'il doit se prononcer sur l'existence d'un juste motif, le juge dispose d'une marge d'appréciation; il doit statuer sur la base de tous les éléments du dossier et, si nécessaire, trancher en équité (art. 4 CC) (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 769).

Les al. 1 et 2 de l'art. 263 CO sont de droit absolument impératif en sorte qu'une clause du contrat de bail interdisant le transfert du bail ou le limitant au-delà des justes motifs est nulle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 3.1.1). En revanche, les parties peuvent valablement expliciter dans le bail la notion de justes motifs, ces précisions ne pouvant cependant pas rendre illusoire le privilège du locataire d'imposer un repreneur au bailleur (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 776).

En pratique, le transfert d'un bail commercial est souvent précédé par la conclusion d'un contrat de remise de commerce entre le transférant et le repreneur, contrat de nature *sui generis*, qui porte d'ordinaire sur la cession des droits et des obligations découlant du bail et d'autres contrats (assurances, contrat de travail, etc.), mais également sur du mobilier, des installations, du stock, de la clientèle et des éléments immatériels liés au commerce (localisation, enseigne, organisation, relation avec les fournisseurs). Le contrat de remise de commerce doit être distingué du pas-de-porte par lequel le transférant « vend du vent » au bénéficiaire du transfert, c'est-à-dire exige de lui une somme ne correspondant à aucune contre-prestation (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 761 et 762).

Il est controversé en doctrine de savoir jusqu'à quand le bailleur peut motiver son refus à la demande de transfert de bail. Quoi qu'il en soit, il s'agira de tenir compte de l'éventuelle réaction tardive dans l'appréciation du juste motif (LACHAT/ GROBET THORENS, op. cit., p. 770 et 771 et les références citées).

Il est également controversé de savoir si le fait que le bail est proche de son terme, ou a déjà été résilié voire prolongé judiciairement, serait constitutif d'un juste motif s'opposant à la demande de transfert de bail (arrêt de Tribunal fédéral 4C.246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 5.3).

4.2 En l'espèce, l'appelante soutient en premier lieu que le prix de la reprise de commerce, de 40'000 fr., serait spéculatif et sans rapport avec la valeur réelle du commerce et constituerait donc un pas-de-porte.

Les arguments de l'appelante sont infondés. Contrairement à ce qu'elle prétend, c'est à juste titre que le Tribunal s'est fondé sur les estimations et déclarations de H_____ et K_____ pour admettre que le prix réclamé de 40'000 fr. était en adéquation avec le bien proposé, ce montant couvrant uniquement la valeur du matériel se trouvant dans le commerce. Le Tribunal a à juste titre tenu compte de l'expérience professionnelle de ces deux témoins, de leurs bonnes connaissances de l'arcade dans laquelle ils s'étaient rendus plusieurs fois, contrairement aux représentants de la bailleresse qui ne s'étaient pas rendus sur place au moment de la demande de transfert et qui, au surplus, n'ont amené aucun élément concret permettant de soutenir leur point de vue selon lequel la valeur du matériel n'excéderait pas 10'000 fr. En outre, le fait que les installations et le mobilier n'avaient plus de valeur comptable et fiscale selon les documents produits à ce titre n'est pas déterminant, seule la valeur vénale des biens étant déterminante. Quant à l'allégation selon laquelle le prix de la reprise de commerce ne pourrait tenir compte de la clientèle et du goodwill, en raison d'exercices déficitaires depuis quelques années, les explications fournies par les intimés à cet égard aux termes desquelles la baisse du chiffre d'affaires était intervenue suite à une baisse du taux d'activité en raison de leurs problèmes de santé sont crédibles. Les témoins H_____ et F_____ ont par ailleurs confirmé que le salon disposait toujours d'une clientèle fidèle et était bien rempli lorsqu'il était ouvert. Dès lors, contrairement à ce que soutient l'appelante, le salon dispose bien d'une clientèle, tout comme d'éléments immatériels ayant encore une valeur, tels son enseigne et son numéro de téléphone, qui faisaient précisément l'objet de la reprise de commerce. En tout état, compte tenu du fait que la somme de 40'000 fr. convenue dans la convention de reprise de commerce couvrait uniquement la valeur du mobilier et des installations présentes dans le salon de coiffure, les griefs de l'appelante à cet égard son infondés. Il en va de même de la comparaison qu'elle fait entre le loyer de l'arcade et ceux du quartier, ce seul élément ne permettant pas de retenir que les intimés vendraient uniquement leur droit au bail à loyer.

En deuxième lieu, l'appelante argue que la demande de transfert de bail ne pouvait être approuvée, au motif que le repreneur n'avait pas de formation dans le domaine de la coiffure. Or, cet élément n'est pas déterminant. En effet, l'appelante ne plaide pas, à juste titre, que ladite profession est soumise à l'obtention d'autorisations officielles qui l'empêcherait d'exercer ce métier. Le repreneur a par ailleurs fourni un business plan et des explications lors de son audition devant le Tribunal démontrant qu'il entendait s'entourer des personnes compétentes pour la tenue de son salon. Que D_____ fasse ou non finalement partie de l'équipe de coiffeurs en raison de ses problèmes de santé n'est pas déterminant, puisque rien n'empêche le salon de poursuivre son activité avec du nouveau personnel. Par

ailleurs, le repreneur a démontré avoir une fibre entrepreneuriale qu'il exploite déjà dans le cadre de la société qu'il a créée, active dans le domaine de la lutte contre les nuisibles. Partant, il dispose des connaissances professionnelles suffisantes pour pouvoir exploiter et gérer le salon, étant précisé que l'art. 6 du bail - pour autant qu'il impose des exigences supplémentaires quant aux qualifications du repreneur, ce qui n'est pas évident à sa lecture - ne saurait être plus strict que le régime légal applicable, de nature impérative.

Le fait que le repreneur a indiqué vouloir diversifier les activités dans l'arcade ne constitue pas, contrairement à ce que soutient l'appelante, un changement d'affectation de celle-ci. Les activités de « barber shop », soit non seulement de coupe de la barbe mais, plus largement, de coiffure masculine, sont des activités classiques de coiffure, tandis que les activités d'onglerie et de soins esthétiques y sont apparentées. Les locaux disposaient de plus déjà d'espaces dédiés à ces activités, sans que cette affectation ait été critiquée par la bailleresse. Enfin, dans le cas d'espèce, il sied de souligner que, selon le bail, les locaux sont destinés à l'usage commercial, en sorte que l'ensemble des activités que le repreneur voudrait y exercer ne contrevient pas à la destination formelle de celui-ci.

Par ailleurs, la Cour n'a pas à trancher la question de savoir si l'argument tiré de la situation financière du repreneur, non invoquée initialement par l'appelante, est formellement recevable. Dans tous les cas, cet argument est en effet infondé. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le repreneur est solvable. Les documents produits démontrent qu'il a des revenus mensuels constants, ne fait pas l'objet de poursuites ou d'actes de défaut de biens et qu'il disposait des fonds nécessaires pour l'achat du fonds de commerce, sans qu'il ait besoin de recourir à un prêt. Le fait que sa situation financière serait moins favorable que celle des intimés n'est pas pertinent, la solvabilité du repreneur devant être appréciée par rapport au loyer dû et non en comparaison de la solvabilité du transférant. L'ensemble des éléments produits permet d'affirmer que la solvabilité du repreneur était suffisante pour garantir les obligations découlant du bail, soit le paiement du loyer. De surcroît, en ne mentionnant pas ce motif dans ses divers courriers de refus, l'appelante a laissé entendre que cet élément n'était pas réellement pertinent pour elle.

Enfin, la Cour relève que l'argument qui a été énoncé par l'appelante dans ses courriers de refus à la demande de transfert de bail, selon lequel l'échéance de celui-ci serait proche, ne permet pas non plus de s'opposer audit transfert. En effet, outre que la possibilité même que cet élément soit constitutif d'un juste motif selon l'art. 263 CO est controversée, l'appelante n'explique pas en quoi l'éventuelle proximité de la prochaine échéance du bail serait constitutive d'un risque pour elle. De plus, contrairement à ce qu'elle soutient, le bail se renouvelle de cinq ans en cinq ans selon les termes du procès-verbal de conciliation du 12 décembre 2007 - celui de 2011 n'ayant pas modifié les échéances du contrat - et, lors de la demande de transfert de bail, sa prochaine échéance était le 31 mars 2023.

En définitive, alors qu'il lui incombait de prouver l'existence d'un juste motif de refus, l'appelante n'a pas démontré l'existence d'éventuels motifs lui permettant de s'opposer au transfert de bail. Au contraire, les critiques générales qu'elle a formulées, fondées sur la seule expérience de ses mandataires – dont il est à relever qu'ils n'avaient aucune connaissance précise du commerce, ne s'étant pas rendus sur place – et le fait que les témoignages ont mis en avant la volonté de l'appelante d'obtenir une majoration de loyer, laissent plutôt à penser, comme le Tribunal l'a relevé, qu'elle entendait subordonner son accord au transfert de bail à la condition qu'une telle augmentation de loyer soit acceptée par le repreneur, procédé contraire à l'art. 263 CO.

En conclusion, mal fondé, l'appel sera rejeté et le jugement du Tribunal confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 janvier 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1061/2021 rendu le 21 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3660/2020.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.