REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8812/2018 **ACJC/465/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 AVRIL 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2020, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, Madame C_____, Monsieur D_____, domiciliés _____, intimés, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 avril 2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/598/2020 du 8 septembre 2020, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a constaté le défaut de légitimation passive de D_____ et C_____ et a débouté A_____ de ses conclusions prises à leur encontre (ch. 1 du dispositif), a débouté ce dernier de toutes ses conclusions (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte adressé le 12 octobre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation.

Il conclut à ce qu'il soit autorisé à transférer son contrat de bail à loyer portant sur les locaux commerciaux sis [no.] _____, place 1_____ à E_____ [GE] à F_____ à compter de l'entrée en force du jugement du Tribunal, respectivement de l'arrêt de la Cour.

b. Dans leur réponse du 16 novembre 2020, B_____, D_____ et C_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. L'appelant ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 8 janvier 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. Le 8 décembre 2005, B_____ et G_____, alors propriétaires, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local commercial au rez-de-chaussée de l'immeuble sis place 1_____ [no.] _____ à E_____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2016, et s'est renouvelé ensuite d'année en année, en l'absence de résiliation signifiée un an avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 31'697 fr. à partir du 11 janvier 2015.

b. Le locataire exploite dans ces locaux un kebab à l'enseigne H_____.

Il avait repris le fonds de commerce du précédent locataire pour un montant de 150'000 fr.

c. G_____ est décédé le _____ 2010, laissant pour héritiers, son épouse, B_____, usufruitière de la succession, D_____ et C_____, nu-propriétaires à raison de la moitié chacun de la succession. D_____ a été nommé représentant de l'hoirie.

d. Le 19 septembre 2016, F_____, comptable de A_____, s'est intéressé à reprendre le bail de ce dernier à la place 1_____ [no.] _____ à E_____. Il a sollicité de D_____ un transfert de ce bail pour dix ans. A l'appui de sa demande, il a expliqué être à la tête d'une fiduciaire, gérer un café-bar, un kiosque et un kebab et s'occuper de la comptabilité [du kebab] H_____. Il a remis son curriculum vitae, une copie de ses patentes et de sa pièce d'identité, un extrait du Registre du commerce de la société I_____ SARL et une attestation de non-poursuite de l'Office des poursuites de Genève.

e. F_____ est administrateur unique des sociétés suivantes :

- I_____ SARL, laquelle exploite un bar à café sis [no.] _____, rue 2_____ à Genève, mis en gérance depuis le 15 avril 2019;

- J_____ SARL, dont le but est l'exécution de tout mandat fiduciaire ainsi que le conseil, la comptabilité, la fiscalité, la gestion des salaires, la remise d'affaire commerciale et tout service informatique, dont il est salarié;

- L_____ SA, avec laquelle il est cotitulaire d'un bail portant sur un établissement public situé à la rue 3_____, exploité sous l'enseigne «K_____», remis en gérance depuis le 1er avril 2018.

f. F_____ est titulaire d'un bail, conjointement avec, successivement, les sociétés J_____ SARL et L_____ SA, portant sur des locaux sis [no.] _____, rue 4_____ à Genève, dans lesquels est exploité un bar-restaurant mis en gérance par lui depuis le 1er septembre 2018.

g. A_____ et F_____ ont signé un contrat de vente le 16 octobre 2017 fixant le prix de la vente de l'établissement H_____ à 200'000 fr., comprenant tous les biens matériels, tels que l'agencement, les installations et le matériel, ainsi que les biens immatériels, tels que le droit au bail des locaux, à l'enseigne et à la clientèle.

h. D_____ a reçu un courrier du locataire le 6 décembre 2017, l'informant de son souhait de transférer le contrat de bail à F_____. Etaient joints à sa demande trois fiches de salaire de ce dernier, établies par [la fiduciaire] J_____ SARL pour les mois de juillet à septembre 2017 et indiquant un salaire net de 6'523 fr. 80, une attestation de non-poursuite, un certificat de capacité civile délivré par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant et un certificat de bonne vie et mœurs.

i. D_____ a répondu le 18 décembre 2017 que des éléments essentiels manquaient pour se déterminer sur la demande de transfert de bail, soit les bilans et comptes de pertes et profits des autres commerces que le repreneur exploitait, un business plan pour l'exploitation du kebab et des renseignements sur les termes, montants et dates de la reprise du commerce. De plus, les fiches de salaire

ne constituaient pas une garantie de solvabilité du fait qu'un tel salaire n'existerait plus s'il devait exploiter lui-même le restaurant.

j. Par courrier du 22 février 2018, le locataire a adressé à D_____ un budget prévisionnel de l'établissement pour les années 2018-2020 laissant apparaître un loyer mensuel des locaux en question de 2'500 fr., le certificat de salaire 2017 de F_____ et sa déclaration fiscale 2017, ainsi que les comptes de pertes et profits et les bilans des sociétés J_____ SARL et L_____ SA dont ce dernier était unique actionnaire. Le locataire a précisé que le prix de la cession de commerce - portant sur tous les biens matériels et immatériels - était fixé à 200'000 fr., montant qui pouvait être discuté, et que le repreneur, également actionnaire unique de la société I_____ SARL gérant un autre établissement public, était prêt à payer le loyer par semestre d'avance. Le transfert serait effectué rapidement après l'accord de D_____.

k. D_____ a refusé le 13 mars 2018 le transfert de bail au motif que les documents remis n'étaient pas suffisants pour établir et garantir la solvabilité du repreneur et que le projet de reprise n'était pas viable compte tenu des autres activités professionnelles exercées par ce dernier.

l. Par pli du 3 avril 2018, le locataire a indiqué à D_____ que les sociétés J_____ SARL et L_____ SA acceptaient de se porter garantes du paiement du loyer en cas de transfert de bail et que le repreneur, titulaire du certificat de capacité, disposait du temps nécessaire pour s'occuper de l'arcade vu qu'il déployait une activité salariée à temps partiel (50%). Un tiers, M_____, acceptait également de se porter garant du paiement du loyer. Le certificat de salaire 2017 du précité et un extrait du Registre des poursuites, dont la deuxième page était manquante, étaient joints au courrier.

m. Par requête du 13 avril 2018 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), le locataire a conclu à ce que le transfert du bail en question soit autorisé en faveur de F_____ dès l'entrée en force du jugement.

n. Par courrier du 3 mai 2018, le représentant de B_____, qu'il a qualifiée de bailleresse, a maintenu le refus d'autoriser le transfert de bail, au motif que les questions concernant la gestion effective de l'arcade restaient sans réponse satisfaisante, que les documents remis ne permettaient pas d'établir une solvabilité suffisante, les lettres d'intention des sociétés détenues par le repreneur ne pouvant constituer une garantie acceptable, et que le garant présenté, M_____, faisait l'objet de poursuites.

o. Par courrier du 23 mai 2018, la bailleresse, tout en maintenant son refus d'autoriser le transfert de bail pour les motifs déjà exposés, a proposé au locataire de se substituer à F_____ en lui versant un montant de 175'000 fr.

p. F_____ s'est adressé le 11 octobre 2018 à D_____ pour obtenir le transfert du bail, tout en précisant qu'il était devenu dans l'intervalle le gérant du kebab. Un extrait du Registre du commerce de la société individuelle H_____/F_____, qu'il avait créée le _____ 2018 en vue de l'exploitation de l'établissement concerné, était annexé.

Par pli du 15 octobre 2018, la bailleresse, considérant que F_____ avait été installé dans les locaux de manière illicite, a mis en demeure le locataire de rétablir une situation conforme au contrat avant le 15 novembre 2018, à défaut de quoi son bail serait résilié.

q. Le 25 octobre 2018, le locataire a mis en demeure F_____ de procéder au retrait de la raison de commerce inscrite en relation avec son activité dans l'arcade, tout en lui rappelant que contrairement à ce qu'il avait affirmé à la régie, il n'était au bénéfice d'aucun contrat de gérance.

r. Déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 29 octobre 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 26 novembre 2018, le locataire concluant à ce que le Tribunal autorise le transfert du bail concerné en faveur de F_____ à compter de l'entrée en force du jugement.

s. Dans leur réponse du 14 février 2019, B_____, D_____ et C_____ ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit dit et constaté que seule B_____ avait la légitimation passive dans la procédure et, principalement, au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont allégué que le refus d'autoriser le transfert du bail était justifié par plusieurs motifs, soit :

Qu'il était peu probable que le repreneur, contrairement au locataire en place, exploite lui-même l'établissement au vu de ses multiples activités commerciales.

Que la solvabilité du repreneur n'était pas établie, seules des fiches de salaire émanant de sa propre société, des bilans erronés et des déclarations fiscales également erronées et non signées ayant été produits.

Que les lettres d'intention des sociétés du repreneur n'avaient pas de valeur.

Que c'était uniquement dans le cadre de la procédure que le contrat de remise de commerce avait été produit et que le garant proposé faisait l'objet de poursuites, dont la liste n'avait pas été communiquée à la bailleresse.

t. A l'audience du Tribunal du 29 mai 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le locataire a formé des allégués et produit des pièces complémentaires, comprenant notamment les certificats de salaire de ses employés et les bilans et comptes de pertes et profits de son entreprise pour les

années 2015 à 2017. Ces derniers présentaient un bénéfice de 8'973 fr. 90 pour l'année 2015, une perte de 32'719 fr. 44 pour 2016 et un bénéfice de 3'028 fr. 75 pour 2017, ainsi que des éléments inexpliqués relatifs aux capitaux.

A_____ a exposé qu'il exploitait seul le kebab, lequel était ouvert sept jours sur sept, avec l'aide d'un employé à 100%. Il avait travaillé avec son épouse jusqu'en 2015/2016. Il n'était pas en possession de la patente de cafetier. Jusqu'au 31 mai 2019, le détenteur de ladite patente était N_____. Il devait être remplacé dès le 1er juin 2019 par F_____, lequel n'avait jusqu'alors joué aucun rôle dans l'exploitation du kebab. Le Service du Commerce avait donné son aval. F_____ serait ainsi amené à travailler quelques heures par jour dans l'établissement. Celui-ci avait fait radier sa société H_____/F_____ suite à l'injonction qu'il avait reçue du locataire le 25 octobre 2018.

D_____ a déclaré être en charge de la gestion du petit immeuble familial. La confiance était un élément déterminant pour lui. Depuis le début du bail, il entretenait d'excellentes relations avec le locataire, qui s'investissait énormément dans son travail. A la demande de ce dernier, il avait rencontré F_____, qui ne lui avait pas fait bonne impression, notamment en raison du fait qu'il était arrivé sans aucune pièce, qu'il avait dû lui demander, en vain, des compléments de documents ou des précisions, et que ce dernier lui avait fourni des bilans fantaisistes alors qu'il prétendait gérer une fiduciaire. Il était par ailleurs très dubitatif quant au fait que F_____ puisse exploiter personnellement l'arcade, en étant présent quotidiennement comme le locataire en place, alors qu'il disait gérer une fiduciaire et trois autres commerces. Le problème n'était pas le paiement du loyer, que F_____ avait proposé de payer avec six mois d'avance, voire douze, mais un manque de confiance. Le courrier comminatoire de F_____ du mois d'octobre 2018 avait scellé son opinion le concernant et aucun certificat de cafetier ne serait à même de changer son avis. Il venait d'apprendre que A_____ ne possédait pas ce certificat.

u. Le locataire a déposé un chargé de pièces complémentaire le 27 août 2019, comprenant notamment l'extrait complet du Registre des poursuites de M_____ laissant apparaître deux poursuites de 2014 et 2015 payées à l'Office des poursuites, ainsi que les bordereaux de taxation pour l'année 2017 de F_____, L_____ SA, M_____ et [la fiduciaire] J_____ SARL (taxée d'office) et faisant apparaître des divergences avec les comptes de pertes et profits et les bilans produits auparavant. Le bordereau de L_____ SA présentait des pertes de 11'906 fr. pour 2014, 8'314 fr. pour 2016 et 2'117 fr. pour 2017.

v. Par écritures du 17 octobre 2019, B_____, D_____ et C_____ ont répondu aux allégués complémentaires du locataire.

w. A l'audience du 9 janvier 2020, le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

F_____ a déclaré être l'administrateur d'une société fiduciaire, laquelle lui prenait 30% de son temps, ainsi que deux restaurants, un qu'il gérait en personne depuis le 1er janvier 2020 et le deuxième, mis en gérance, dont il ne s'occupait que de l'aspect administratif. Il vivait des revenus provenant de «sa» société ainsi que de la gérance de ses deux restaurants, ainsi que des revenus de sa compagne, professeur de _____. Il touchait ainsi mensuellement 2'570 fr. pour l'arcade de la [rue 4_____] et 2'600 fr. environ pour celle de la rue 2_____. S'agissant de l'arcade située à la rue 3_____, il percevait auparavant 3'750 fr. mais ne touchait plus rien car il exploitait lui-même ce commerce. Les revenus de 41'600 fr. figurant dans le bordereau de taxation 2017 provenaient uniquement de la fiduciaire. Ses autres revenus, liés aux autres établissements, étaient gérés et déclarés par les différentes sociétés. Le locataire exploitait à cette époque personnellement son arcade. Il passait deux à trois heures par jour dans l'établissement de A_____ où il gérait la comptabilité et s'occupait des questions administratives, étant le comptable du locataire depuis longtemps. La législation l'obligeait à être présent dans l'arcade puisque c'était sa patente qui était exploitée. Il avait toujours le souhait de reprendre cet établissement et envisageait de cesser son activité fiduciaire pour y parvenir. Il savait pouvoir compter sur l'aide de ses employés au restaurant pour lui laisser le temps d'exploiter le commerce du locataire. Concernant l'achat du fonds de commerce, il a assuré avoir les moyens de payer à A_____ le montant de 200'000 fr., au moyen d'économies personnelles provenant notamment d'un héritage en Turquie. Cet héritage ne figurait pas dans sa déclaration d'impôts 2017 car il pensait avoir reçu l'argent en 2018. Il avait d'ores et déjà versé 60'000 fr. au locataire pour la reprise de ce commerce. Il était prêt à verser six à douze mois d'avance pour le loyer ainsi qu'une garantie d'une année de loyer si nécessaire. Il était même prêt à payer un loyer plus élevé. Avec sa compagne, ils gagnaient suffisamment d'argent pour ce faire et ils ne payaient pas de loyer puisqu'elle était propriétaire de l'appartement dans lequel ils vivaient avec leurs trois enfants dont il s'occupait. Il avait également 50'000 fr. sur son compte et sa compagne avait des économies. Si le transfert était accepté, il ne changerait rien ni à l'activité, ni aux horaires, ni au concept. Il était d'accord qu'il y ait une condition dans le bail prévoyant qu'il devait exploiter personnellement le kebab.

M_____, directeur de la société O_____ SARL, productrice de kebab, est le fournisseur de F_____. Il a exposé que dans l'éventualité d'un transfert de bail en faveur de ce dernier, il était question qu'il soit garant du paiement du loyer, de même que sa société. S'agissant de sa situation financière, il gagnait 6'000 fr. bruts treize fois l'an en tant que salarié de sa société et n'avait pas d'autres sources de revenus. Il avait 10'000 fr. d'économies. O_____ SARL, qui n'avait pas «vraiment» de fortune, avait une surface financière suffisante pour payer le loyer

de F_____ si elle devait le faire. Il était d'accord de fournir des pièces attestant de la situation financière de la société, étant précisé que ni lui ni la société ne faisaient l'objet de poursuites.

A l'issue de l'audience, B_____, D_____ et C_____ ont produit des pièces complémentaires nouvelles.

Le locataire a conclu à l'irrecevabilité de ces pièces, a renoncé à l'audition des témoins encore à entendre et a sollicité la ré-audition de D_____ ainsi que la production de pièces concernant O_____ SARL.

x. Par ordonnance du 18 février 2020, le Tribunal a renoncé à ordonner la production de pièces complémentaires relatives aux situations financières de F_____ et M_____ et la ré-audition de D_____, a déclaré irrecevables les pièces déposées à l'audience du 9 janvier 2020, a constaté que l'administration des preuves était terminée et a clôturé les débats principaux.

y. Par écritures des 20 et 25 mai 2020, B_____, D_____ et C_____, respectivement le locataire, ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

z. Suite à la réplique de B_____, D_____ et C_____ du 8 juin 2020, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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 telle qu'envisagée entre l'ancien locataire et le repreneur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2008 du 17 mars 2009 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, le prix du transfert de bail convenu entre l'appelant et le repreneur s'élève à 200'000 fr. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

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

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir refusé le transfert de son bail. Selon lui, le projet de reprise de son commerce est viable et la solvabilité du repreneur et des garants proposés est suffisante.

2.1 Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur. Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (art. 263 al. 1 et 2 CO). Lorsque les conditions légales sont remplies, le bailleur ne peut pas s'opposer au transfert du bail commercial. L'art. 263 CO instaure ainsi une obligation pour le bailleur de conclure un contrat avec le bénéficiaire du transfert (LACHAT/GROBET THORENS, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 760). Cependant, 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 : insolvabilité du bénéficiaire du transfert, prix de la remise de commerce exagéré et compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert, incapacité professionnelle ou moralité douteuse du bénéficiaire, bail conclu *intuitu personae*, projet de modification importante de la destination des locaux. Ne constituent pas de justes motifs la proximité de l'échéance du bail ou le fait que celui-ci est en phase de prolongation judiciaire (LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 769, contra : BARBEY, Le transfert du bail commercial, SJ 1992, p. 56, HIGI, Commentaire zurichois, n. 19 ad art. 263 CO, GIGER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zurich, 1995, p. 142-143).

La notion de justes motifs est plus large que celle des "inconvénients majeurs" permettant au bailleur de s'opposer à la sous-location (art. 262 al. 2 let. c CO) : les Chambres ont modifié le projet du Conseil fédéral, qui évoquait des "inconvénients considérables" (FF 1985 I p. 1425), pour rétablir le concept de "justes motifs" (BARBEY, op. cit., p. 33 ss, not. p. 52/53 n. 38; BO CE 1988 p. 158 cité par LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 767). Le transfert de bail a en effet pour conséquence d'imposer au bailleur un partenaire contractuel qu'il n'a pas choisi alors même que le locataire cédant sera à terme (art. 263 al. 4 CO) libéré de ses obligations envers le bailleur (JACQUEMOUD-ROSSARI, Le transfert du bail

commercial, 8ème séminaire Neuchâtel 1994, p. 12). Il y a de justes motifs dès qu'il y a un risque de détérioration de la situation du bailleur (LACHAT/GROBET THORENS, op. cit., p. 767). Pour déterminer s'il y a justes motifs, il convient généralement de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de déterminer si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO.

Le bailleur peut notamment refuser son consentement lorsque le montant de la remise du commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du bénéficiaire du transfert (ZMP 1998 n. 6 consid. 3.5.b et 7, et 7) ou si le transfert est lié à une opération de pas-de-porte abusive (WEBER, Commentaire bâlois, 4ème éd., 2007, n. 5 ad art. 263 CO).

La question se résout de cas en cas, au regard de l'ensemble des circonstances, les motifs peuvent porter, par exemple, sur la personne du reprenant, comme sa solvabilité ou celle du bailleur, mais également sur des éléments relatifs au bail lui-même et à son affectation. Ainsi, la notion de juste motifs recouvre aussi bien des motifs objectifs ayant trait au bail que des raisons liées aux personnes (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, n. 45 ad art. 263 CO; ATF 119 II 36 consid. 3d).

Le bailleur peut ainsi refuser un transfert lorsque le candidat ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux, lorsque le montant du loyer est trop élevé pour qu'il puisse raisonnablement l'honorer ou que son insolvabilité est prouvée, lorsque le candidat est de moralité douteuse, lorsqu'il entend déployer une activité illicite ou immorale dans les locaux ou n'entend pas utiliser les locaux conformément à l'affectation prévue dans le bail, etc. (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 44, 50 ss ad art. 263 CO). Le bailleur peut demander au transférant de lui fournir les renseignements lui permettant de se prononcer en toute connaissance de cause. Il peut notamment exiger la production du contrat de remise de commerce. A cet égard, le bailleur ne pourra toutefois refuser son consentement que lorsque le montant de la remise de commerce est exagéré et aurait pour conséquence de compromettre la solvabilité du tiers (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 38 et 51 ad art. 263 CO).

La solvabilité du candidat de remplacement, au sens de l'art. 264 CO - respectivement au sens de l'art. 263 CO par analogie (arrêt du Tribunal fédéral 4C_246/2003 du 30 janvier 2004 consid. 4) - est une notion juridique propre au contrat de bail, qui doit être déterminée en fonction des circonstances du cas d'espèce et ne peut reposer sur des principes rigides. Elle ne peut notamment être interprétée uniquement au regard du droit des poursuites (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 43 ad art. 264 CO). Dans ce contexte, toutes les autres sources de revenus du candidat doivent être prises en considération, ceci quelle que soit leur

origine. La personne qui a fait l'objet d'actes de défaut de biens n'est par définition pas solvable. Quant aux mentions dans le registre des poursuites, elles peuvent constituer un indice d'insolvabilité mais ne permettent pas d'écarter d'emblée, sans examen approfondi, un candidat. Il sied enfin de souligner que la condition de solvabilité du locataire implique non seulement le paiement de l'intégralité du loyer convenu, mais également son versement au terme légal stipulé. Du point de vue du bailleur, la ponctualité dans le versement du loyer constitue en effet un élément capital pour le choix d'un locataire, à plus forte raison d'ailleurs lorsqu'il doit se laisser imposer, indirectement en tout cas, quelqu'un qu'il n'a pas choisi (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 49 ad art. 264 CO, Cahiers du bail, n. 3, septembre 2015, pp. 79 et 80).

Si le bailleur ne donne pas de réponse ou si, sans juste motif, il refuse son consentement, il appartient au locataire de saisir le juge en se plaignant du caractère injustifié du refus et pour lui demander d'autoriser le transfert (ATF 125 III 229; SJ 1992, p. 57-58).

Il incombe au bailleur de prouver l'existence d'un juste motif de refus (ACJC/557/2010 du 17 mai 2010).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que le représentant de l'hoirie avait refusé le transfert du bail en question en raison, premièrement, de l'absence de viabilité du projet de reprise du commerce.

Les premiers juges ont considéré à raison que les informations sur la personne amenée à gérer effectivement le commerce après le transfert n'ont eu de cesse de varier au sujet notamment du taux d'occupation réel du repreneur dans sa fiduciaire.

Les fiches de salaires et la déclaration d'impôts 2017 du repreneur laissaient à penser qu'il travaillait à plein temps pour sa société fiduciaire, alors que sur la base du bordereau de taxation 2017 et des explications du repreneur fournies par courrier de l'appelant du 3 avril 2018, il en est ressorti que ce dernier déployait une activité salariée à temps partiel à hauteur de 50%.

Finalement, le repreneur a expliqué au Tribunal, lors de son audition, travailler au taux d'activité de 30% pour sa fiduciaire, s'occuper de ses trois enfants, gérer un restaurant à la rue 3_____, sa mise en gérance ayant pris fin à la fin de l'année 2019, et traiter les questions administratives d'un autre restaurant qu'il avait mis en gérance. Il a également indiqué au Tribunal vouloir cesser son activité fiduciaire pour parvenir à reprendre le commerce de l'appelant, alors que ce dernier a soutenu dans son mémoire d'appel que le repreneur envisageait de réduire le taux de son activité au sein de sa fiduciaire sans plus d'explications.

Deuxièmement, les premiers juges ont retenu à raison une solvabilité insuffisante du repreneur et des garants proposés. Les seuls revenus déclarés par le repreneur à même d'établir sa capacité financière étaient ceux de son activité au sein de sa fiduciaire. Or, ceux-ci étaient deux fois moins élevés dans le bordereau 2017 que ceux allégués par l'appelant et le repreneur dans leurs courriers des 6 décembre 2017 et 22 février 2018 et donc insuffisants pour couvrir le loyer des locaux concernés.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, sur la base de ses comptes produits dans la procédure, il n'est pas certain que le paiement du loyer des locaux litigieux puisse être assumé par le chiffre d'affaires du commerce, étant précisé qu'il y a lieu de prendre en compte en plus le paiement du montant du transfert de bail.

Le budget prévisionnel du repreneur produit par l'appelant intègre un loyer erroné de 2'500 fr., alors que l'état de fait du Tribunal, que les parties n'ont pas remis en cause, fait état d'un loyer annuel fixé par le contrat à 31'697 fr. à partir du 11 janvier 2015, soit 2'641 fr. 40 par mois, montant d'ailleurs repris par l'appelant dans son mémoire d'appel.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les revenus provenant des mises en gérance des autres établissements que le repreneur déclare posséder, sont rattachés aux sociétés par le biais desquelles il les exploite, de sorte qu'il ne saurait directement s'en prévaloir. De plus, la procédure n'a pas permis d'établir que ces sociétés auraient des ressources suffisantes pour couvrir le loyer, étant précisé qu'il y a lieu de déduire à ces revenus le loyer des différents établissements mis en gérance. La société L_____ SA a présenté des pertes en 2014, 2016 et 2017.

La fiduciaire, où le repreneur est administrateur, a quant à elle été taxée d'office pour l'année 2017 et les comptes de pertes et profits et le bilan de cette société portant sur l'année 2017 fournis le 22 février 2018 contiennent des erreurs. De plus, les montants ressortant desdits comptes et ceux ressortant de la taxation d'office divergent sensiblement.

Le repreneur a par ailleurs échoué à établir ses allégations au sujet de son héritage en Turquie, ses économies ou encore les revenus de sa concubine. Le fait qu'il s'est dit prêt à payer les loyers par semestre d'avance, voire par année d'avance et à payer une garantie de loyer d'une année si nécessaire, n'est donc d'aucun secours à l'appelant. L'absence de poursuites du repreneur le 26 juin 2019 ne permet pas d'en déduire nécessairement que sa solvabilité serait suffisamment solide pour régler le loyer du commerce en question et le montant convenu pour le transfert de bail à hauteur de 200'000 fr., contrairement à ce que soutient l'appelant.

A l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir encore que le revenu mensuel allégué de M_____ à hauteur de 6'000 fr. ne permet pas de couvrir le loyer des

locaux en question. De plus, l'extrait du Registre des poursuites le concernant laisse apparaître deux poursuites de 2014 et 2015 réglées à l'office des poursuites.

Quoi qu'il en soit, l'appelant n'avait pas communiqué toutes les pièces utiles pour que la propriétaire puisse se déterminer en connaissance de cause sur le transfert de bail, notamment le contrat de remise de commerce indiquant les conditions du transfert de bail qui a été produit dans la procédure de conciliation, ainsi que les nombreuses autres pièces produites dans la procédure.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'expérience et la formation du repreneur dans la gestion d'établissements publics et sa possession d'une patente ne suffisent pas à pallier ce qui précède.

Par conséquent, l'appelant a échoué à établir la viabilité du projet de reprise du commerce et la solvabilité du repreneur et des garants proposés. Le refus de la bailleresse d'autoriser le transfert de bail à F_____ est donc fondé sur de justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO. Le jugement entrepris sera confirmé dans son intégralité, dans la mesure où l'appelant n'a pas formulé de grief sur le défaut de légitimation passive de D_____ et C_____.

3. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 12 octobre 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/598/2020 rendu le 8 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8812/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1.2.