

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 avril 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Giroud et Mme Kühnlein  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 55 et 169 CPC ; 156 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **I. \_\_\_\_\_ SÀRL**, à Prilly, défenderesse, contre le jugement rendu le 11 décembre 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.S. \_\_\_\_\_**, à Lausanne, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 26 juillet 2013, dont les considérants ont été envoyés aux parties pour notification le 11 décembre 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis les conclusions de la demande d'A.S. \_\_\_\_\_ déposée le 7 novembre 2012 à l'encontre d'I. \_\_\_\_\_ Sàrl (I), dit qu'I. \_\_\_\_\_ Sàrl est reconnue débitrice d'A.S. \_\_\_\_\_ et lui doit immédiat paiement de la somme de 20'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 18 juin 2011 (II), dit que l'opposition formée au commandement de payer n° [...] notifié le 17 juin 2011 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois est définitivement levée (III), dit que les frais judiciaires sont arrêtés à 2'780 fr. à la charge de la défenderesse et sont compensés avec les avances versées à hauteur de 2'460 fr. par le demandeur et de 320 fr. par la défenderesse (IV), dit que la défenderesse est la débitrice du demandeur et lui doit immédiat paiement de la somme de 2'460 fr. à titre de remboursement de l'avance effectuée par le demandeur (V), dit que la défenderesse est la débitrice du demandeur et lui doit immédiat paiement de la somme de 1'700 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a retenu que la convention de remise du commerce de R. \_\_\_\_\_ à A.S. \_\_\_\_\_ n'était pas venue à chef, car la condition suspensive de l'article huitième selon laquelle un contrat de bail devait être conclu entre les propriétaires du X. \_\_\_\_\_ Bar et l'acheteur ne s'était pas réalisée. Cela étant, le premier juge a considéré que la somme de 20'000 fr. versée par A.S. \_\_\_\_\_ à I. \_\_\_\_\_ Sàrl était un acompte sur le prix de vente, nonobstant les termes utilisés à tort dans la convention, et qu'aucune commission n'était due à la société de courtage, dès lors que la remise du commerce n'avait pas eu lieu et qu'aucune faute n'était imputable à A.S. \_\_\_\_\_. Il en résultait qu'I. \_\_\_\_\_ Sàrl devait restituer à celui-ci la somme de 20'000 fr. versée à titre d'acompte.

**B.** Par acte du 27 janvier 2014, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa

réforme en ce sens que les conclusions prises par A.S.\_\_\_\_\_ au pied de sa demande du 7 novembre 2012 sont rejetées, les frais judiciaires de première instance, y compris une juste indemnité en dépens en sa faveur, étant mis à la charge d'A.S.\_\_\_\_\_. Subsidiairement, I.\_\_\_\_\_Sàrl a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants à intervenir.

Dans sa réponse du 24 mars 2014, A.S.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** La société I.\_\_\_\_\_Sàrl, à Prilly, a pour but le courtage et la gestion dans le domaine des transactions commerciales et immobilières. K.\_\_\_\_\_ en est le seul associé gérant avec signature individuelle.

La société [...], à Genève, a pour but le courtage, la gestion, l'exploitation et la gérance d'immeubles, les prestations de services financiers et de commercialisation liées à l'immobilier, la transmission de fonds de commerce et de remise de commerces, la transmission d'entreprises, ainsi que le conseil et l'assistance en matière administrative. La société a plusieurs agences en Suisse romande, dont celle de La Tour-de-Peilz dénommée C.\_\_\_\_\_.

**2.** Dans le courant de l'année 2010, A.S.\_\_\_\_\_ a mandaté I.\_\_\_\_\_Sàrl pour la recherche d'un bar à exploiter.

Durant cette même période, R.\_\_\_\_\_ a mandaté C.\_\_\_\_\_, plus particulièrement son courtier G.\_\_\_\_\_, afin de trouver un repreneur pour son bar, le X.\_\_\_\_\_ Bar, sis [...][...], qu'elle exploitait en raison individuelle depuis plusieurs années. L'établissement était la propriété commune de B.A.\_\_\_\_\_, C.A.\_\_\_\_\_ et D.A.\_\_\_\_\_ qu'ils louaient à leur père A.A.\_\_\_\_\_. R.\_\_\_\_\_ était la sous-locataire de A.A.\_\_\_\_\_ et la société Z.\_\_\_\_\_SA était la gérante de cet établissement.

**3.** Une « convention de remise de commerce » a été signée le 31 janvier 2011 par A.S.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_ pour le compte d'I.\_\_\_\_\_Sàrl et G.\_\_\_\_\_ pour le compte de C.\_\_\_\_\_.

La convention disposait notamment ce qui suit :

« Article deuxième :

La vente aura lieu valeur le 31 janvier 2011. À 16h30

L'acquéreur s'acquittera de la somme de Frs 170 000 (Cent septante mille francs) de la manière suivante :

Frs 20'000.- (Vingt mille francs) à la signature de la présente convention au plus tard le 01 Février 2011. En mains d'I.\_\_\_\_\_Sàrl, BCV Lausanne IBAN (...) à titre de dédit (art. 158 CO al 3 CO) justificatif de versement à produire au vendeur ou son représentant.

Frs. 150 000.- (Cent cinquante mille francs) à la signature du nouveau bail ou du transfert de bail à l'acquéreur, mais au plus tard le jour de la reprise selon l'article quatrième, contre la remise des clés. Sur le compte de Mme. R.\_\_\_\_\_.

Le fond de commerce reste la propriété du vendeur jusqu'au paiement intégral du montant. Les profits et risques passent à l'acquéreur le jour de la remise des clefs (art. 185 al. 3 CO).

Article huitième :

La validité et l'existence de la présente convention sont subordonnées à la conclusion d'un nouveau bail ou le transfert de bail. En cas de refus du bailleur ou des propriétaires d'accorder un tel bail, les avances effectuées par l'acquéreur lui seront restituées moyennant que l'acquéreur n'aie commis aucunes fautes et apporte la preuve et la motivation du refus, si telle preuve n'est pas apportée ou si l'acheteur renonce à la conclusion pour d'autres motifs, les avances effectuées restent au vendeur au titre de dédite.

Article dixième :

I.\_\_\_\_\_Sàrl, et C.\_\_\_\_\_ ayant permis d'aboutir à la conclusion de la présente convention de vente, auront droit à une commission convenue de 14 000 chf (quatorze mille francs) selon notre entretien

du 17 janvier 2011 entre les parties citées dans cette convention. Les parties autorisent d'ores et déjà I. \_\_\_\_\_ Sàrl, à prélever ses frais de courtage convenu sur l'acompte et procéder au règlement de la part de C. \_\_\_\_\_ ».

Par ordre du 1<sup>er</sup> février 2011, B.S. \_\_\_\_\_ a versé 20'000 fr. à I. \_\_\_\_\_ Sàrl, la mention « X. \_\_\_\_\_ Bar » figurant sous la rubrique « communications ».

**4.** Le 2 février 2011, A.S. \_\_\_\_\_ a rempli un formulaire de « demande de location » de la gérance Z. \_\_\_\_\_ SA concernant la location du X. \_\_\_\_\_ Bar. Sous les rubriques « immeuble » et « locataire actuel », il a indiqué respectivement « MM. A. \_\_\_\_\_ et « Mme R. \_\_\_\_\_ ».

Figure au dossier un bail à loyer pour locaux commerciaux pour l'usage du X. \_\_\_\_\_ Bar, non signé et daté du 4 février 2011. La rubrique « bailleur » était barrée et remplacée par « locataire A.A. \_\_\_\_\_ » et la rubrique « locataire » était barrée et remplacée par « sous-locataire A.S. \_\_\_\_\_ »

Le 8 février 2011, I. \_\_\_\_\_ Sàrl a écrit à la gérance Z. \_\_\_\_\_ SA en ces termes :

« Par la présente, nous accusons réception de votre courrier du 04 février 2011 concernant le Bail à Loyer du X. \_\_\_\_\_ Bar pour Mr. A.S. \_\_\_\_\_.

En effet, après lecture du dossier, nous avons constaté qu'il s'agit d'un bail de sous-location, et non d'un transfert de bail ou alors un nouveau bail comme cela devait se faire (...) »

Le 14 février 2011, la gérance a répondu à I. \_\_\_\_\_ Sàrl comme suit :

« Nous accusons réception de votre honoré du 8 FEVRIER écoulé, dont le contenu a retenu toute notre attention et vous en remercions.

Ainsi que vous pourrez le constater dans le concerne, cet établissement est propriété de Messieurs B.A.\_\_\_\_\_, C.A.\_\_\_\_\_ et D.A.\_\_\_\_\_.

Monsieur A.A.\_\_\_\_\_ est donc leur locataire.

Lorsque Madame R.\_\_\_\_\_ vous a remis le dossier complet, pour la vente de son établissement, celui-ci comprenait précisément le bail à loyer qui spécifie clairement que c'est une sous-location entre Monsieur A.A.\_\_\_\_\_ et l'intéressée.

Par conséquent, il n'est pas possible de faire un contrat direct avec les propriétaires (...) »

Par courriel du 18 février 2011, G.\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit à K.\_\_\_\_\_ :

« Bonjour K.\_\_\_\_\_,

J'ai eu au tel R.\_\_\_\_\_ et Mr A.\_\_\_\_\_

Et je pense que tu as reçu la lettre de la Régie,

Alors je sais bien que ce n'est pas ce que Mr A.S.\_\_\_\_\_, souhaite, mais le bail est bien pour lui et en son nom, le seul chose c'est que le père et les enfants se font un Bail.

Ce bail est bien au nom du propriétaire du fonds de commerce. Alors je sais que Mr A.S.\_\_\_\_\_ est soucieux et inquiet, mais il a les même droits que R.\_\_\_\_\_.

Je compte sur toi pour finaliser ce dossier, avec ton client (...) »

**5.** Par courrier du 2 mars 2011, l'ancien conseil d'A.S.\_\_\_\_\_ a informé R.\_\_\_\_\_ qu'il avait reçu un bail de sous-location, ce qui ne correspondait pas à l'exigence de la condition suspensive de l'article huitième de la convention de remise de commerce. Il a dès lors résilié la convention, la considérant comme nulle et non avenue.

Par lettre du 10 mars 2011, R.\_\_\_\_\_ a notamment répondu en ces termes à l'ancien conseil d'A.S.\_\_\_\_\_ :

« (...) la remise du commerce devait avoir lieu au 01.03.2011, jusque là, j'avais entrepris les démarches nécessaires afin de

clôturer ma période (comptable, créancier, fiscal et etc.). Mais force m'est de constater qu'au 01.03.2011, je n'ai absolument eu aucun contact de la part de M. A.S.\_\_\_\_\_, de son courtier et voir de vous-même (...).

Par ailleurs, M. A.S.\_\_\_\_\_ n'a pas arrêté de démarcher mes employées afin de leur proposer des emplois et depuis la signature de la convention, il n'a cessé d'ébruiter qu'il avait racheté ce commerce. Vous comprendrez que cela n'est pas acceptable vis-à-vis de l'image pour l'établissement (...). »

**6.** Le 7 avril 2011, I.\_\_\_\_\_Sàrl a envoyé à A.S.\_\_\_\_\_ une facture de 14'000 fr., plus TVA de 1'064 fr., soit au total 15'064 francs. Il était indiqué ce qui suit : « Frais de courtage commissions dues selon la convention signée le 31 janvier 2011 ; N.B. : Le solde de Frs. 4936.- de la dédite de Fr. 20'000.- versée pour l'achat de l'établissement X.\_\_\_\_\_ Bar est en votre faveur ».

Le 14 juin 2011, A.S.\_\_\_\_\_ a fait notifier à I.\_\_\_\_\_Sàrl, par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, le commandement de payer n° [...] pour un montant de 20'000 fr., intérêt à 5 % dès le 1<sup>er</sup> mars 2011. Le titre de la créance était : « Non-remboursement d'un acompte de Fr. 20'000.00 dans le cadre d'une convention de remise de commerce ». K.\_\_\_\_\_ y a fait opposition totale le 17 juin 2011.

**7.** Figurent au dossier deux projets de convention pour la remise de deux bars à A.S.\_\_\_\_\_, lesquels sont toutefois restés sans suite. L'un avait été établi en novembre 2009 pour le Café Bar [...] à [...] et l'autre en octobre 2010 pour le [...] Bar à [...] (pièces 8 et 9).

L'article huitième de ces projets disposait que la validité et l'existence de la convention étaient subordonnées « à la conclusion d'un nouveau bail ou le transfert de bail ». L'article dixième prévoyait ce qui suit : « I.\_\_\_\_\_Sàrl, ayant permis d'aboutir à la conclusion de la présente convention de vente, aura droit à une pleine commission indépendamment de l'article huitième (...) ».

**8.** La procédure de conciliation introduite le 14 juin 2012 par A.S.\_\_\_\_\_ n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 15 août 2012.

Par demande du 7 novembre 2012, A.S.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'I.\_\_\_\_\_Sàrl soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 20'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 (I) et à ce que l'opposition formée par cette dernière au commandement de payer n° [...] notifié le 17 juin 2011 par l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois soit définitivement levée (II).

Dans sa réponse du 28 février 2013, I.\_\_\_\_\_Sàrl a conclu, sous suite de dépens, au rejet de la demande.

**9.** L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 3 juillet 2013. A.S.\_\_\_\_\_ était représenté par Me Xavier Rubli et I.\_\_\_\_\_Sàrl par Me Alain Vuithier. I.\_\_\_\_\_Sàrl a pris, avec dépens, la conclusion reconventionnelle suivante, à laquelle A.S.\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposé : « Ordre est donné au préposé de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois de procéder à la radiation de la poursuite n° [...] dirigée à l'encontre d'I.\_\_\_\_\_Sàrl ».

**a)** A.S.\_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit :

« (...) Ad all. 10 [réd. : Ayant consulté sur internet une annonce relative à la remise du bar précité, le demandeur a invité son courtier à le mettre en contact avec R.\_\_\_\_\_] : c'est exact.

Ad all. 27 : tous les intervenants étaient au courant que je souhaitais un contrat de bail à mon nom et non un contrat de sous-location.

(...)

Ad all. 42 [réd. : Lorsque le demandeur a fait part à la défenderesse de son intérêt au X.\_\_\_\_\_ Bar, celle-ci lui a indiqué qu'elle ne bénéficiait pas des pouvoirs de négociation nécessaires à l'acquisition de ce bar, lequel ne faisait pas partie de son

portefeuille] : c'est inexact. Je précise que je ne voulais pas traiter avec le courtier de Mme R. \_\_\_\_\_ que je ne connaissais pas et que l. \_\_\_\_\_ Sàrl a pu trouver un accord avec ce courtier, M. G. \_\_\_\_\_.

Ad all. 45 [réd. : Dans le dossier remis au demandeur par Mme R. \_\_\_\_\_ figuraient notamment des documents comptables, des photographies et un plan de l'établissement...] : je me souviens qu'il y avait des documents mais je ne me souviens plus lesquels. Je précise que ce n'est pas Mme R. \_\_\_\_\_ qui m'a remis le dossier complet, mais M. K. \_\_\_\_\_. Les deux courtiers travaillaient ensemble.

Ad all. 46 [réd. : ... de même que le contrat de sous-location conclu le 30 septembre 2005 entre le locataire A.A. \_\_\_\_\_ et la sous-locataire R. \_\_\_\_\_] : c'est exact.

Ad all. 47 [réd. : ... et les deux notifications de hausses de loyer adressées les 10 décembre 2007 et 10 novembre 2008 par les bailleurs B.A. \_\_\_\_\_, C.A. \_\_\_\_\_ et D.A. \_\_\_\_\_ à A.A. \_\_\_\_\_] : je ne m'en souviens pas.

Pour répondre à Me Rubli, s'agissant du bar [...], j'avais l'impression que M. K. \_\_\_\_\_ défendait les intérêts du vendeur et je ne le trouvais pas net. Pour le bar de [...], M. K. \_\_\_\_\_ et le propriétaire ont voulu me faire signer un contrat ce que j'ai fait, mais le propriétaire du [...] Bar a refusé de le signer.

On ne m'a pas rendu attentif au fait que l'article dixième de la convention de remise de commerce (pièce 7) était rédigé différemment de celui figurant dans les conventions produites sous pièces 8 et 9.

J'ai compris que la commission de courtage était due à la signature des contrats mais seulement si le contrat venait à chef.

S'agissant de la pièce 8, je précise que j'ai lu le contrat avant de le signer. S'agissant du contrat relatif au X. \_\_\_\_\_, M. K. \_\_\_\_\_ m'a dit que je devais verser les 20'000 fr. pour réserver l'affaire. Pour moi, la commission serait payée en suite. J'avais également effectué un versement de 20'000 pour réserver le [...] Bar, versement qui m'a été restitué ensuite puisque le contrat n'a pas été signé par le propriétaire.

Dans mon esprit, la commission n'était due que si l'affaire aboutissait et que je reprenais le bar.

Pour répondre à Me Rubli, A.A. \_\_\_\_\_ s'est présenté à moi comme le propriétaire, la gestion étant assurée par ses fils. M. K. \_\_\_\_\_ a profité du fait que je lui ai signalé des bars à vendre pour conclure l'affaire avec d'autres. Je lui ai gardé ma confiance en dépit de ce fait car je n'étais pas spécialement intéressé à reprendre les bars en question. Il a donc gagné de l'argent grâce à moi. »

**b) K. \_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit :**

« (...) Ad all. 42 [réd. : Lorsque le demandeur a fait part à la défenderesse de son intérêt au X. \_\_\_\_\_ Bar, celle-ci lui a indiqué qu'elle ne bénéficiait pas des pouvoirs de négociation nécessaires à l'acquisition de ce bar, lequel ne faisait pas partie de son portefeuille] : Le demandeur est venu me trouver alors que C. \_\_\_\_\_ lui avait déjà remis un dossier complet relatif à l'achat du X. \_\_\_\_\_ Bar. Il m'a indiqué qu'il ne voulait traiter que par mon intermédiaire car il me faisait confiance. J'ai alors pris contact avec Mme R. \_\_\_\_\_ pour lui expliquer ce qu'il en était, nous nous sommes rencontrés le demandeur, Mme R. \_\_\_\_\_ et moi-même. A la suite de cette entrevue, nous nous sommes retrouvés au bar avec le courtier de C. \_\_\_\_\_, le demandeur et Mme R. \_\_\_\_\_. A cette occasion, nous avons signé un accord entre I. \_\_\_\_\_ Sàrl et C. \_\_\_\_\_.

Ad all. 43 [réd. : Le demandeur s'est dès lors adressé personnellement à Mme R. \_\_\_\_\_, laquelle l'a avisé qu'elle avait confié la remise de son bar à la société C. \_\_\_\_\_] : c'est exact. Je me réfère à ce que j'ai dit ad allégué 42.

Ad all. 44 [réd. : A cette occasion, Mme R. \_\_\_\_\_ a remis au demandeur le dossier complet relatif à la remise du « X. \_\_\_\_\_ Bar »] : je suppose que c'est le courtier de C. \_\_\_\_\_ qui a remis au demandeur le dossier complet relatif au bar.

Ad all. 45 [réd. : Dans le dossier remis au demandeur par Mme R. \_\_\_\_\_ figuraient notamment des documents comptables, des photographies et un plan de l'établissement...] : c'est exact.

Ad all. 46 [réd. : ... de même que le contrat de sous-location conclu le 30 septembre 2005 entre le locataire A.A.\_\_\_\_\_ et la sous-locataire R.\_\_\_\_\_] : c'est exact.

Ad all. 47 [réd. : ... et les deux notifications de hausses de loyer adressées les 10 décembre 2007 et 10 novembre 2008 par les bailleurs B.A.\_\_\_\_\_, C.A.\_\_\_\_\_ et D.A.\_\_\_\_\_ à A.A.\_\_\_\_\_] : c'est exact. Je précise que le demandeur était au courant du contrat de sous-location. Il voulait absolument acheter ce bar quelles que soient les conditions du bail. Selon moi, le demandeur s'est désisté et a renoncé à acheter le bar. Il a saisi le prétexte de bail de sous-location pour renoncer. Il a déjà renoncé à d'autres achats, notamment celui du Bar [...] à Vevey, après cinq entrevues. Dans le cas du [...], je lui ai rendu l'argent car le propriétaire n'a pas voulu signer le contrat. Nous avons longuement discuté de cet article dixième. En effet, le demandeur ne voulait pas verser de commission à C.\_\_\_\_\_. Mais nous nous étions arrangés avec C.\_\_\_\_\_ si bien que nous avons spécifié à l'article dixième le montant de la commission. Selon moi, il était clair pour le demandeur que la commission était due à la signature du contrat, que celui-ci arrive à chef ou non. Si la commission avait été calculée selon les pourcentages en général en vigueur pour ce genre d'affaires, elle se serait élevée à Fr. 17'500.-. Nous avons longuement discuté de ce montant puisque nous l'avons réduit. Nous l'avons fait pour que l'affaire puisse se conclure. En effet, Mme R.\_\_\_\_\_ souhaitait obtenir un certain montant et elle devait le montant de la commission.

Pour répondre à Me Rubli, en général, si une affaire n'aboutit pas, dans la mesure où les conditions sont réalisées, la commission est due. En règle générale, pour des remises de commerce, la commission due est de 10'000 fr. forfaitaire jusqu'à 100'000 fr. et ensuite de 10 % du prix.

S'agissant de la lettre de mon précédent conseil du 8 avril 2011 (pièce 21), j'explique qu'il était incompétent.

La différence de rédaction de l'article huitième dans le contrat signé avec le demandeur s'explique par l'intervention de C.\_\_\_\_\_. Cet article a été discuté entre les parties. Il correspond à la volonté des parties. »

**c)** Le témoin G.\_\_\_\_\_, né en [...], courtier en immobilier, domicilié à [...], a déclaré ce qui suit :

« J'ai été mandaté par Mme R.\_\_\_\_\_ pour vendre son bar.

Ad all. 42 [réd. : Lorsque le demandeur a fait part à la défenderesse de son intérêt au X.\_\_\_\_\_ Bar, celle-ci lui a indiqué qu'elle ne bénéficiait pas des pouvoirs de négociation nécessaires à l'acquisition de ce bar, lequel ne faisait pas partie de son portefeuille] : c'est à nous que le demandeur s'est adressé en premier lieu et nous lui avons proposé cette affaire parmi d'autres. Il a signé un bon de confidentialité, ce qui nous garantit que le client est entré en contact par notre intermédiaire avec nos clients. Nous avons eu des discussions avec le demandeur, Mme R.\_\_\_\_\_, M. A.A.\_\_\_\_\_. Au moment de conclure l'affaire, le demandeur nous a dit qu'il voulait bien signer à condition qu'I.\_\_\_\_\_Sàrl fasse mon travail. Je devais donc partager mes honoraires avec I.\_\_\_\_\_Sàrl. J'ai donc été contraint d'accepter pour que l'affaire se fasse.

La question du contrat de sous-location a été abordée pendant les discussions. Le demandeur savait qu'il s'agissait d'un contrat de sous-location. Il a demandé à signer un contrat de location. Cela a été accepté tant par les propriétaires bailleurs, représentés par la régie Z.\_\_\_\_\_SA à Vevey, que par les cédants, savoir A.A.\_\_\_\_\_ et Mme R.\_\_\_\_\_. C'était une condition posée par le demandeur pour que l'affaire se fasse.

J'ai entendu dire par la régie Z.\_\_\_\_\_SA et M. A.A.\_\_\_\_\_ que le demandeur s'est adressé à A.A.\_\_\_\_\_ pour obtenir que le contrat de bail ne soit pas établi, ce qui permettait au demandeur de se départir de l'affaire. Je ne vois pas d'autres raisons pour lesquelles l'affaire a échoué.

La commission de remise de commerce a été établie par I.\_\_\_\_\_Sàrl. J'ai participé à la rédaction de certaines clauses. L'article dixième a été préalablement discuté entre I.\_\_\_\_\_Sàrl et moi-même, et les clients.

Selon moi, rien ne s'opposait à ce que le contrat vienne à chef en l'espèce. Je sais que le montant de Fr. 20'000.- a été payé, j'ignore à qui. Pour ma part, je n'ai absolument rien touché dans cette affaire.

Dans mon esprit, la commission n'est pas due en l'espèce si la condition suspensive de transfert du bail ou d'établissement d'un nouveau bail n'est pas réalisée, du fait du bailleur. En l'espèce, je pense que le demandeur a délibérément fait échouer l'affaire. Cependant, vu cet échec, aucune commission n'est due. Je me souviens que nous devions partager moitié-moitié avec I. \_\_\_\_\_ Sàrl le montant de la commission. Le montant de la commission ainsi que le principe du partage ont été discutés préalablement. Etaient présents, Mme R. \_\_\_\_\_, M. A.A. \_\_\_\_\_, M. K. \_\_\_\_\_, M. A.S. \_\_\_\_\_, moi-même et peut-être, lors de la première entrevue, Mme B.S. \_\_\_\_\_.

Pour répondre à Me Vuithier, je me souviens avoir renoncé en janvier 2012 à toute rémunération dans cette affaire, vu que l'affaire ne s'est pas réalisée et que l'affaire allait aboutir devant les tribunaux. Je confirme que, selon moi, la vente n'a pas pu avoir lieu car M. B.S. \_\_\_\_\_ n'a pas respecté ses engagements. Lors de remises de commerce, il arrive que des contrats de sous-location soient passés entre les parties.

Pour répondre à Me Rubli, s'agissant du courriel que j'ai envoyé le 18.02.2011, je ne comprends toujours pas pourquoi M. A.S. \_\_\_\_\_ s'est retiré de cette affaire. M. A.S. \_\_\_\_\_ voulait un contrat de bail à son nom, pas en sous-location. Cela a été accepté sur le principe par M. A.A. \_\_\_\_\_. Celui-ci m'a dit que le demandeur voulait se retirer et a demandé qu'on ne lui fasse pas de bail.

Je travaille souvent avec la famille A. \_\_\_\_\_. J'ai une relation particulière avec A.A. \_\_\_\_\_ et sa famille, plus proche que celle que j'ai avec n'importe quel client. J'attache donc du crédit à ce qu'il me dit.

Pour répondre à Me Rubli, les 14'000 fr. iraient plus facilement chez Mme R. \_\_\_\_\_ que chez M. A.S. \_\_\_\_\_, selon moi. Jusqu'à maintenant, je ne savais pas où ces fonds avaient été consignés. Sachant qu'ils sont toujours chez I. \_\_\_\_\_ Sàrl, je n'ai pas à juger les méthodes d'I. \_\_\_\_\_ Sàrl. Entretemps, j'ai revendu ce commerce et j'ai récupéré une partie de mon gain manqué.

Je ne sais pas pour quelle raison, M. A.A. \_\_\_\_\_ a accepté de ne pas établir de bail à la demande de M. A.S. \_\_\_\_\_. Selon moi, la question pouvait se poser pour lui de garder un locataire qui commençait à lui chercher des noises avant même la signature du contrat de bail. »

**d)** A.A. \_\_\_\_\_, né en [...], retraité, domicilié à [...], a déclaré ce qui suit :

« Je n'ai été présent que lors de la signature de la convention de remise de commerce. Toutes les parties paraissaient d'accord sur les termes de la convention, y compris la question du contrat de bail, qui devait être établi au nom de l'acheteur. J'ai rencontré à diverses reprises M. G. \_\_\_\_\_ dans le cadre de cette affaire. Le fonds de commerce m'appartenait encore un peu car je l'avais remis en leasing à Mme R. \_\_\_\_\_ qui me le payait sur cinq ans sous forme de mensualités. Lorsqu'elle a décidé de vendre, il restait une soulte.

J'étais locataire de mes fils, propriétaires depuis 2005, pour refaire le bar. Ces questions ont été abordées par la gérance Z. \_\_\_\_\_ SA, mes fils et le repreneur.

Le lendemain de la signature du bail, quelqu'un m'a téléphoné pour me dire que cela les arrangerait qu'il n'y ait pas de bail pour cette affaire. J'ai dit que cela ne dépendait pas de moi, mais de la gérance et de mes fils. Les termes exacts étaient : « Après réflexion, cela nous arrangerait que vous ne fassiez pas de bail ». Je ne sais plus qui m'a téléphoné. Je n'ai pas eu d'autres interventions.

A la signature du nouveau bail, j'étais libéré de mon bail vis-à-vis de mes fils. J'avais un bail de base, avec une sous-locatrice, mais il est absolument certain que j'aurais été libéré de mon bail à la vente du bar.

Dans l'immeuble, une locataire a fait un bar pour son hôtel. A son départ, elle a tout démonté. Mes fils ne voulaient pas refaire de tels investissements dans l'hôtel. Je leur ai proposé de me faire un bail pour que je puisse refaire tous les investissements que je leur laissais par la suite. Un bar a été créé et vendu sous forme de

leasing à Mme R.\_\_\_\_\_. Celui qui reprenait le bar de Mme R.\_\_\_\_\_ pouvait signer un contrat de bail avec mes fils.

Vous me soumettez la correspondance de la gérance Z.\_\_\_\_\_SA (réd. : lettre du 14 février 2011), je confirme que je ne serais pas resté locataire à la vente du bar. J'ai toujours pensé qu'un repreneur aurait fait directement un bail avec la gérance et mes fils. Je ne me souviens pas de cette lettre. Lors de la vente ultérieure de l'établissement, le repreneur a eu un contrat de bail à son nom, cela était prévu.

Pour répondre à Me Rubli, je ne connais pas le prix de vente de l'établissement. Le montant a été versé à M. G.\_\_\_\_\_. Il m'a téléphoné pour me dire qu'il avait fait les décomptes et qu'il allait me verser la soulte de Mme R.\_\_\_\_\_.

Pour répondre à Me Vuithier, je n'ai pas parlé à mes fils du coup de téléphone me demandant de ne pas établir de bail. Cela ne me concernait pas. »

### **En droit :**

**1.** Formé en temps utile compte tenu des feries de Noël (art. 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance attaquée a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance, singulièrement par les lettres du 2 mars 2011 de l'ancien conseil d'A.S. \_\_\_\_\_ à R. \_\_\_\_\_ et de la réponse de celle-ci du 10 mars 2011 (cf. supra, let. C, ch. 5).

### **3.**

**3.1.** Il y a tout d'abord lieu d'observer que l'appelante ne conteste pas qu'il avait été convenu que l'intimé reprendrait le commerce de R. \_\_\_\_\_ par la signature d'un contrat de bail directement avec les propriétaires du bar, à savoir B.A. \_\_\_\_\_, C.A. \_\_\_\_\_ et D.A. \_\_\_\_\_, et non pas par la signature d'un contrat de sous-location avec A.A. \_\_\_\_\_, père des propriétaires, comme cela avait été le cas pour R. \_\_\_\_\_. L'appelant admet dès lors que la condition suspensive de l'article huitième de la convention de remise de commerce n'était pas réalisée et que celle-ci n'était pas venue à chef, seule restant litigieuse en appel la question de savoir si l'intimé en a empêché l'accomplissement (c. 3.2 ci-dessous).

**3.2 a)** Le premier juge a retenu que l'appelante avait réussi à rendre vraisemblable que quelqu'un avait téléphoné à A.A. \_\_\_\_\_ pour lui annoncer qu'il souhaitait se départir du contrat de bail, mais qu'elle avait échoué à apporter la preuve que ce coup de téléphone émanait d'A.S. \_\_\_\_\_. L'appelante fait valoir une constatation inexacte des faits en ce sens que seul l'intimé avait intérêt à faire une telle demande à A.A. \_\_\_\_\_ et que le premier juge a passé sous silence le témoignage de G. \_\_\_\_\_, lequel confirmerait, avec celui de A.A. \_\_\_\_\_, que l'intimé a empêché l'avènement de la condition suspensive de l'article huitième de la convention. L'appelante soutient aussi que ce témoignage serait probant dans la mesure où G. \_\_\_\_\_ n'avait aucun intérêt dans l'affaire ni de lien particulier avec l'appelante, étant bien au contraire bien plus proche de l'intimé.

**b) aa)** Selon l'art. 156 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si une condition est convenue et que son accomplissement

dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 c. 5.2 ; ATF 117 II 273 c. 4c).

**bb)** L'art. 55 CPC consacre la maxime des débats comme celle devant en principe s'appliquer en procédure civile. Les parties doivent donc alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent. La conséquence et la sanction de cette obligation résident dans le fait que le tribunal ne pourra pas tenir compte dans son jugement des faits qui ne sont pas allégués et prouvés (Halde, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 1 et 3 ad art. 55 CPC). Cette disposition de procédure est un corollaire du principe du fardeau de la preuve consacré à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210).

En ce qui concerne la preuve par témoignage, l'art. 169 CPC dispose que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe. La preuve par ouï-dire est notamment exclue (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, spéc. p. 6930 ; Reinert, ZPO, Handkommentar, Baker & McKenzie Hrsg, Berne 2010, n. 7 ad art. 169 CPC, p. 682).

**c)** En l'espèce, dès lors qu'il est admis que la conclusion d'un contrat de bail et non de sous-location était une condition suspensive clairement identifiée entre les parties mise à la conclusion du contrat de remise de commerce (jugement pp. 15-16, non contesté en appel), le

refus de signer le contrat de sous-location ne saurait être considéré comme une attitude déloyale de l'intimé et le contrat de remise de commerce ne saurait être considéré comme venu à chef pour ce motif.

Il reste à examiner si, comme le soutient l'appelante, les témoignages de G.\_\_\_\_\_ et de A.A.\_\_\_\_\_ apportent la preuve que l'intimé a empêché l'avènement de la condition stipulée pour un autre motif. Le premier déclare avoir entendu dire que l'intimé s'était adressé au père des propriétaires pour obtenir que le contrat de bail ne soit pas établi et que celui-ci lui aurait dit que l'intimé voulait se retirer et qu'on ne lui fasse pas de bail. A cet égard, le témoignage de G.\_\_\_\_\_ doit être écarté dès lors que la preuve par oui-dire est exclue. Au surplus, son témoignage est sujet à caution dès lors que, selon ses propres déclarations, il a été mandaté par l'intimé comme courtier et devait percevoir la moitié des honoraires qui revenaient à l'appelante pour le cas où l'affaire était conclue. A.A.\_\_\_\_\_, quant, à lui, a déclaré que quelqu'un lui aurait téléphoné pour lui dire que ça l'arrangerait, après réflexion, qu'il ne fasse pas de bail. Il ne se souvenait cependant pas qui était son interlocuteur. Ce témoignage ne suffit cependant pas à établir que l'intimé avait l'intention de se retirer de l'affaire. Il n'est en effet corroboré par aucune autre pièce du dossier, bien au contraire. En effet, l'intimé a entrepris plusieurs démarches pour que la remise du bar se finalise : il a versé les 20'000 fr. d'acompte le 1 février 2011, rempli une demande de location de la gérance Z.\_\_\_\_\_SA le 2 février 2011, s'est étonné auprès de la gérance, le 8 février 2011, par l'intermédiaire de l'appelante, d'avoir reçu un bail de sous location au lieu d'un bail de location, montrant ainsi qu'il était encore désireux de procéder à la remise du commerce. Il a même démarché les employées de R.\_\_\_\_\_ afin de leur proposer des emplois et ébruité qu'il avait racheté le commerce (cf. supra, let. C, ch. 5). Ainsi, comme le premier juge, il y a lieu d'admettre que l'appelante n'a pas prouvé que l'intimé aurait délibérément empêché l'accomplissement de la condition suspensive prévue à l'article huitième de la convention.

En conclusion, il n'y a pas lieu de considérer que la convention de remise de commerce est venue à chef par la fiction prévue à l'art. 156 CO. Le moyen est mal fondé.

**4.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante doit verser à l'intimé la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante I. \_\_\_\_\_ Sàrl.
- IV.** L'appelante I. \_\_\_\_\_ Sàrl doit verser à l'intimé A.S. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Vuithier (pour I. \_\_\_\_\_ Sàrl)
- Me Xavier Rubli (pour A.S. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 20'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois

La greffière :