

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 janvier 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Favrod et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Boryszewski

Art. 151, 156 et 263 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Blonay, défendeur, contre le jugement rendu le 10 août 2016 par la Présidente du Tribunal civil de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____, à Collombey, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 août 2016, envoyé pour notification le même jour, la présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande formée par M. _____ à l'encontre de S. _____ (I), a rejeté la demande reconventionnelle formée le 24 janvier 2014 par ce dernier (II), a dit que S. _____ devait immédiat paiement à M. _____ de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2013, sous déduction d'un montant d'au plus 30'000 fr. qui serait versé par [...] Sàrl selon le chiffre IV ci-dessous (III), a ordonné à [...] Sàrl de verser à M. _____ le montant actuellement consigné sur son compte à concurrence de 30'000 fr., dès jugement définitif et exécutoire (IV), a arrêté les frais judiciaires à 4'850 fr., les a mis à la charge de S. _____, les a compensés par 2'485 fr. avec les avances de frais versées par M. _____ et par 2'365 fr. avec les avances de frais versées par S. _____ et a condamné ce dernier à payer à M. _____ la somme de 2'485 fr. à titre de remboursement de son avance de frais judiciaires (V), a condamné S. _____ à payer à M. _____ la somme de 5'250 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (VII).

En droit, le premier juge a en substance retenu que dans le cadre de la convention de vente du fonds de commerce du Café-Restaurant-Tea room « [...] » conclue entre [...] Sàrl et le défendeur S. _____, l'art. 7 prévoyait que la validité de la convention était subordonnée à l'accomplissement d'une condition libellée « Obtention ou transfert du bail à loyer » et que le non-avènement de cette condition n'était pas imputable à [...] ni à [...] Sàrl, mais bien à S. _____ qui avait omis de produire les documents nécessaires à l'établissement de la situation financière, de sorte que, en application de l'art. 3 de ladite convention, le dédit d'un montant de 30'000 fr. était dû à la demanderesse M. _____.

B. Par acte du 14 septembre 2016, S. _____ a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement en ce sens que M. _____ doit paiement à S. _____ de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 décembre 2006 (I), qu'ordre soit donné à [...] Sàrl de libérer le montant actuellement consigné sur son compte à concurrence de 30'000 fr. en faveur de S. _____ dès décision définitive et exécutoire (II) et que les frais de première instance soient mis à la charge de M. _____ (III).

Par réponse du 3 janvier 2017, M. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appel.

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

1. En date du 28 avril 1998, le défendeur S. _____ a signé un bail à loyer pour locaux commerciaux avec [...] et [...], sis [...] à [...], commençant le 1^{er} mai 1998 pour se terminer le 1^{er} juillet 2003, renouvelable par la suite de 5 ans en 5 ans. Ledit contrat prévoyait notamment à l'art. 6.19 let. g que le bailleur devait se prononcer, cas de force majeure réservé, dans les soixante jours dès réception de la demande écrite indiquant les conditions du transfert de bail.

2. En 2006, le défendeur était propriétaire et exploitant du fonds de commerce du Café-Restaurant-Tea room « [...] », à [...], et titulaire du bail commercial de l'établissement, dans les locaux sis [...] à [...].

3. Le 20 novembre 2006, le défendeur a conclu une convention de vente du fonds de commerce du Café-Restaurant-Tea room « [...] » avec la société, alors en création, [...] Sàrl, représentée par [...]. Les intéressés avaient été mis en contact par [...] Sàrl.

Le prix de vente de 195'000 fr. était stipulé payable par consignation, à la signature de la convention, sur le compte détenu par [...] Sàrl auprès de la Banque [...] « à titre d'acompte, de garantie et de dédit », du montant de 30'000 fr., le solde de 165'000 fr. étant payable à l'entrée en jouissance, prévue le 1^{er} janvier 2007, ou auparavant, contre remise des clés du commerce, si la reprise des lieux intervenait avant cette date (art. 2). L'art. 3 de la convention précisait à cet égard que l'acheteur désirait reprendre l'exploitation du commerce pour le 1^{er} décembre 2006 et « s'engageait à reprendre le personnel et toutes les charges liées au commerce jusqu'à fin décembre 2006 ».

La validité de la convention était cependant subordonnée à l'accomplissement d'une condition libellée « Obtention ou transfert du bail à loyer » (art. 7). L'art. 8 de la convention prévoyait que l'acompte de 30'000 fr. versé par l'acheteur comme acompte et dédit serait restitué à ce dernier si la condition précitée n'était pas remplie. Enfin, il était prévu à l'art. 9 que si l'acheteur renonçait pour toute autre raison que celle mentionnée au chiffre 7 de la convention, le montant déjà versé de 30'000 fr. serait retenu comme dédit en faveur du vendeur (1^{er} §) et qu'à l'inverse, si le vendeur venait à refuser la vente pour toute autre raison que celle mentionnée au chiffre 7, il verserait le montant de 30'000 fr. comme dédit à l'acheteur, en plus de la restitution du même montant déjà versé (2^e §).

A teneur du chiffre 10, la convention déployait ses effets jusqu'au 1^{er} janvier 2007 ; cependant, il était prévu qu'elle était automatiquement prorogeable jusqu'à l'aboutissement de la condition stipulée à l'art. 7, « mais au plus tard au 31 janvier 2007 ».

Enfin, le chiffre 11 précisait que le vendeur déclarait avoir communiqué à l'acheteur toutes les informations nécessaires concernant l'objet de la transaction et les deux parties déclaraient donner décharge à [...] Sàrl pour son activité de courtage.

Le montant de 30'000 fr. représentant l'acompte et dédit a été versé comptant le 20 novembre 2006 à [...] Sàrl par [...] Sàrl, représentée par [...].

4. Le 22 novembre 2006, puis le 30 novembre 2006, le vendeur a sollicité auprès de la régie le transfert du bail en faveur de l'acheteur, respectivement a résilié les contrats de travail de ses employés avec effet au 31 décembre 2006 en leur indiquant notamment qu'ils travailleraient avec le nouveau propriétaire durant tout ce mois et que c'était avec ce dernier qu'ils devraient discuter pour la suite de leur engagement.

Par courrier du 27 novembre 2006 adressé à S._____, avec copie à [...], la régie a déclaré, en lien avec sa demande de transfert de bail du 22 novembre précédent, qu'il ne serait pas possible aux propriétaires de se déterminer à si bref délai et a rappelé le délai de détermination du bailleur de soixante jours prévu dans les dispositions générales pour locaux commerciaux intégrées au contrat de bail. Faisant état du droit de regard du bailleur sur la personne du bénéficiaire du transfert et sur les conditions de la remise du fonds de commerce, la régie a sollicité de S._____ la copie du contrat de vente signé avec [...] et l'a informé de ce qu'en parallèle, elle adressait à ce dernier, la lisant en copie, un formulaire de demande de location à lui retourner signé complété des annexes requises.

Le 1^{er} décembre 2006, [...], au nom de [...] Sàrl, a adressé à la régie une demande de location pour locaux commerciaux, ainsi que les différents documents requis d'eux.

[...] Sàrl a été constituée et inscrite au Registre du commerce le 8 décembre suivant ; ses associés gérants étaient [...], au bénéfice d'une patente, ainsi que la demanderesse M._____. La réquisition d'inscription de la société au Registre du commerce mentionnait l'adresse du Café-Restaurant-Tea room « [...]» à [...].

A la même période, [...] a exploité l'établissement durant huit jours. Selon la compréhension de la régie, il s'agissait d'une phase de test destinée à examiner l'état des locaux et le matériel, ce à quoi la régie n'a pas vu d'objection dans la mesure où elle souhaitait favoriser le transfert du bail. Toutefois, l'intention de [...] était clairement d'exécuter le plus rapidement possible la convention et de reprendre l'établissement. Il était en effet extrêmement pressé d'aboutir et d'entrer dans les locaux.

5. Par courrier du 11 décembre 2006, [...] Sàrl, par l'intermédiaire de [...], a déclaré à [...] Sàrl, avec copie à S._____ notamment, qu'elle n'entendait pas exécuter la convention du 20 novembre 2006, faisant état de sa volonté de la résilier et excluant de reprendre « le bail en cours de M. S._____ (avec échéance juin 2013) ». [...] y exposait avoir géré l'établissement sans solde durant huit jours et y faisait état d'une discussion du matin même avec [...] de [...] Sàrl – supposée œuvrer comme intermédiaire entre les parties – ainsi que de la remise à cette occasion à [...] d'une copie de la convention signée du 20 novembre 2006, annotée en p. 4, sous son nom, de la mention « Je dénonce la présente convention de vente pour dossier incomplet », avec la date du jour, document qui était destiné à être remis le matin même à S._____ par [...], afin que celui-là se détermine sur la suite de leurs relations contractuelles. A cet égard, le courrier précité laissait la porte ouverte à de nouvelles discussions sans l'intermédiaire de [...] Sàrl, en formulant deux alternatives, à savoir, pour la première, l'obtention d'un nouveau bail à d'autres conditions précises (notamment une durée de cinq ans) en lieu et place de la reprise du bail en cours ainsi que l'octroi de certaines garanties quant à l'état des installations, ou pour la seconde, la « résiliation nette », à savoir la restitution du « dépôt » de 30'000 fr., et impartissait à S._____ un délai au jour même à 11h00, prolongé à 15h00, pour se déterminer.

A la suite de ce courrier, S._____ a repris et poursuivi l'exploitation du tea-room jusqu'à sa reprise par un tiers, [...], selon convention du 11 mai 2007.

Par courrier du 18 décembre 2006, [...] Sàrl s'est adressée à la régie et a fait état de sa volonté de négocier le bail sans intermédiaire, en lui communiquant des documents et renseignements concernant l'état de ses finances, faisant état de la perte de toute confiance envers [...] de [...] Sàrl, qui devait encore lui fournir les bilans 2004-05 de l'exploitation du tea-room, et informant la régie que la convention de remise de commerce signée avec ce dernier « qui est l'intermédiaire pour la vente » avait été dénoncée le 11 décembre 2006. Dans ce courrier, [...] Sàrl mentionnait également le prix de vente de 195'000 fr. et faisait état de sa volonté de faire vérifier l'adéquation du prix, au besoin par une expertise.

Le 8 janvier 2007, S._____ a répondu au courrier précité en écrivant à [...] que toutes les informations lui avaient été fournies et que c'était au contraire son interlocuteur qui avait insisté pour une signature et une reprise en 2006, ce que lui-même avait trouvé prématuré. Il a en outre déclaré maintenir le prix de 195'000 fr. et lui a remis copie des bilans 2004-05.

L'appréciation qu'elle a faite du bilan 2005 a conduit la régie, le 27 janvier 2007, à communiquer aux propriétaires que seul un transfert du bail permettrait de sauver S._____ de la faillite et par là garantir le paiement du loyer.

Le 30 janvier 2007, S._____ et [...] Sàrl ont notamment écrit à [...] Sàrl que la régie tenait à sa disposition le bail à loyer et qu'ils attendaient une prise de position rapide quant à la reprise de cette affaire, faute de quoi ils feraient valoir l'art. 9 de la convention et retiendraient le montant de 30'000 francs.

Le 1^{er} février 2007, la régie a encore écrit à S._____ pour se plaindre de ce que celui-ci n'avait toujours pas produit les documents légitimement demandés, à savoir sa comptabilité pour les exercices 2003 et 2004, seule la comptabilité pour 2005 ayant été remise à [...], et a invité l'intéressé à lui communiquer ces informations par retour de

courrier, à défaut de quoi il supporterait seul les conséquences de sa négligence.

6. Le bail n'a en définitive jamais été transféré à [...] Sàrl, ni à [...].

Entendue comme témoin à l'audience de jugement, [...], employée de la régie, a déclaré à cet égard que [...] s'était rétracté et avait mis fin à la remise du commerce ; que sans cette rétractation, il aurait certainement obtenu l'accord du propriétaire pour la remise du bail, sous réserve de son courrier du 1^{er} février 2007 à S._____ faisant état de documents manquants pour finaliser l'étude de la candidature de [...], notamment la convention de remise de commerce, qui faisait toujours défaut à son dossier. Le témoin a également confirmé que jusqu'au moment où il avait testé les locaux, [...] était très motivé, et que c'était après avoir effectué ce test que ce dernier lui avait expliqué oralement que le prix du transfert était surfait. L'affaire aurait été conclue si ce dernier avait été satisfait du test et si les documents nécessaires avaient été transmis. Ce témoin a cependant exprimé l'opinion, plus loin dans son audition, que d'après les motifs qui l'avaient amené à se désister et que [...] lui avait exposés probablement le 5 février 2007, celui-ci aurait renoncé à signer le bail que la régie lui aurait présenté.

7. [...] est décédé le 26 septembre 2007, ce qui a débouché lors de l'assemblée générale extraordinaire du 2 octobre 2009 sur la dissolution de la [...] Sàrl et sur la nomination de M._____ comme liquidatrice, avec signature individuelle.

Le 10 septembre 2011, [...] Sàrl en liquidation a cédé sa créance contre S._____ portant sur le montant consigné de 30'000 fr. à M._____ personnellement. La société a été radiée du Registre du commerce le 22 avril 2013.

Le 24 juillet 2013, par son conseil, M._____ a mis en demeure S._____ de lui restituer d'ici au 31 juillet suivant le montant de 30'000 fr. versé à titre d'acompte et dédit.

Par courrier du 30 juillet 2013, S._____ a répondu en disant son étonnement compte tenu de ce que [...] avait à l'époque refusé de signer le bail que la régie [...] SA était disposée à lui accorder et qu'il avait donc rompu ses engagements résultant des art. 7 et 9 de la convention.

8. Par requête de conciliation du 6 août 2013 M._____ a ouvert action contre S._____.

Ensuite de l'échec de la conciliation, M._____ a déposé une demande le 22 octobre 2013, en concluant, avec suite de frais, à ce que S._____ lui doive immédiat paiement de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2013, sous déduction de toute somme versée par [...] Sàrl en exécution de la conclusion II ci-dessous (I), et à ce qu'ordre soit donné à [...] Sàrl de verser à M._____ le montant actuellement consigné sur son compte, à concurrence de 30'000 fr., et ce dès jugement définitif et exécutoire (II).

Par réponse et demande reconventionnelle du 24 janvier 2014, S._____ a conclu à ce que les conclusions de la demanderesse soient rejetées et à ce que la somme de 30'000 fr. consignée en mains de [...] Sàrl à titre de dédit lui revienne (I) et à ce qu'ordre soit donné à [...] Sàrl de libérer en sa faveur, dès le jugement définitif et exécutoire, le montant consigné sur son compte à concurrence de 30'000 fr. (II).

Le 10 août 2016, le jugement entrepris a été rendu.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelant conteste l'état de fait retenu par le premier juge s'agissant du « paragraphe à cheval entre les pages 15 et 16 » du jugement entrepris, selon lequel ce dernier ne pourrait pas être suivi « lorsqu'il affirme que [...] Sàrl avait exploité l'établissement avant de se rétracter ». Il se prévaut à cet égard des témoignages de [...] et de [...], dont il ressortirait que [...] – pour la société en création [...] Sàrl – serait bien entré dans les locaux afin d'y exploiter le café.

3.2 En l'espèce, le passage concerné figure en réalité non dans l'état de fait, mais dans les considérants en droit. Cela étant, l'appréciation du premier juge s'appuie sur les faits constatés sous chiffre 11 de l'état de fait du jugement attaqué, lequel retient que « A cette période, [...] a œuvré dans l'établissement durant huit jours pour une phase de test non rémunéré ; il s'agissait d'examiner la clientèle et l'état des locaux et du matériel. Ce test a été annoncé à la régie qui n'y a pas vu d'objections, dans la mesure où elle souhaitait favoriser le transfert de bail », faits qui résultent en l'occurrence directement du témoignage de [...] à l'audience de jugement.

Il n'y a donc pas matière à modifier l'état de fait dans le sens requis, sauf à le préciser, pour tenir compte du contenu de la pièce 110 (2^e §), soit que [...] a lui-même exposé à [...] Sàrl avoir géré l'établissement sans solde durant huit jours, ainsi que de l'admission des allégués 19 et 52, dont il ressort que l'intention de [...] était clairement d'exécuter le plus rapidement possible la convention et de reprendre l'établissement. En outre, on précisera que la circonstance selon laquelle [...] aurait œuvré dans le cadre d'une phase de test résulte de la compréhension qu'a eue la régie de la situation, à la lumière des explications de [...] lui-même et sans disposer de la convention de remise de commerce.

Enfin, certaines erreurs de date sont rectifiées d'office.

4.

4.1 L'appelant fait valoir que le 11 décembre 2006, oralement puis par écrit, [...] aurait manifesté sa volonté de se départir de la convention et aurait résolu la convention pour une autre raison que celle visée à l'art. 7 (soit l'accomplissement de la condition d'obtention ou de transfert du bail), de sorte que le dédit lui serait dû. Il fait en outre valoir que si la condition de l'obtention ou du transfert du bail n'était pas venue à chef, c'est parce que [...] l'en aurait empêché. Il invoque ainsi l'application de l'art. 156 CO (Code des obligations ; RS 220).

L'intimée conteste de son côté que l'art. 156 CO soit applicable et soutient, en se prévalant en particulier de l'appréciation de la situation par la régie reposant essentiellement sur la lecture qu'elle propose du témoignage de [...], que l'échec du transfert de bail serait imputable à l'appelant qui n'aurait pas satisfait à son devoir de renseigner le bailleur.

4.2

4.2.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Bruno Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 133 III 675 consid. 3.3, JdT 2008 I 508). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1).

Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012, consid. 10.2). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 précité).

4.2.2 En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO). Le contrat assorti d'une condition est conclu mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Au moment de l'avènement de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. La condition peut faire défaut pour deux raisons : l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., nn. 40-41, 48-49, 54-58 ad art. 151 CO et les réf. cit.). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO; ATF 129 III 264 consid. 3.2.2 ; TF 4C_25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.3).

Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale. Les conditions d'application de l'art. 156 CO sont les suivantes : l'existence d'une condition ; l'empêchement de l'avènement de la condition ; le comportement répréhensible d'une personne liée par l'expectative renforcée ; la violation des règles de la bonne foi ; un lien de causalité adéquate entre le comportement et le défaut de la condition, étant précisé qu'il suffit que le comportement ait favorisé de façon déterminante le défaut de la condition (Pichonnaz, op. cit., nn. 1, 4-16 ad art. 156 CO).

Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou une abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie. Tel est notamment le cas, pour le Tribunal fédéral, si une partie a un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (ATF 117 II 273 consid. 5c, JdT 1992 I 290). Il faut toutefois se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO). L'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement déloyal. Selon la jurisprudence fédérale, on ne saurait cependant à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit (TF 4C_281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.5 et les réf. cit.). Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi, de la relation de causalité entre ce comportement et le défaut de la condition incombe à la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu, soit à celle qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière

pas accomplie (TF 4C_281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.5 et les réf. cit.).

4.2.3 Le dédit réel (Reugeld) est une somme d'argent (ou un objet) que le débiteur remet au créancier à la conclusion du contrat et qui a pour but de permettre au débiteur de se départir du contrat en abandonnant la somme versée et au créancier de se départir du contrat en la restituant au double (art. 158 al. 3 CO) (Couchepin, La clause pénale, Etude générale de l'institution et de quelques applications pratiques en droit de la construction, Zürich 2008, n. 1089, p. 219). Lorsqu'un dédit réel a été stipulé, chacun des contractants (donc également la partie à qui le dédit a été versé) est, sauf convention contraire, censé pouvoir se départir librement et sans forme du contrat. Il bénéficie d'une faculté alternative : il n'y a pas de cumul entre le versement du dédit et l'exécution de l'obligation principale. Lorsque le débiteur exécute sa prestation, il renonce à faire usage de la clause de dédit : le montant versé au titre de dédit réel ne devrait pas être porté en compte, par une application analogique de l'art. 158 al. 2 CO. Le dédit n'est dû que si la partie se dégage volontairement (en vertu d'un acte formateur) du contrat ou, en l'absence de déclaration de résolution, si elle en empêche l'exécution par sa faute. Le cas échéant, le montant du dédit déjà versé est censé correspondre à des dommages-intérêts forfaitaires et ne peut faire l'objet d'une réduction au sens de l'art. 163 al. 3 CO. En revanche, les sommes versées au titre de dédit doivent être remboursées en cas de nullité ou d'inexécution du contrat principal pour une raison autre que le retrait, notamment si le contrat souffrait d'un vice de forme ou d'un vice du consentement, ou si l'inexécution est la conséquence de faits extérieurs (Mooser, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, nn. 6-7 ad art. 158 CO et les réf. cit. ; TF 4C_301/2006 du 23 avril 2007, consid. 6).

4.2.4 Aux termes de l'art. 263 CO, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers moyennant l'accord écrit du bailleur (al. 1). Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs (al. 2). Si le bailleur donne son consentement, le tiers est subrogé au

locataire (al. 3). Le locataire est alors libéré de ses obligations envers le bailleur. Il répond toutefois solidairement avec le tiers jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi mais, dans tous les cas, pour deux ans au plus (al. 4).

En cas de transfert, le locataire reprenant acquiert les droits et obligations du locataire sortant et prend la place du locataire précédent dans le rapport contractuel (ATF 139 III 353 consid. 2.1.1). Cette opération se définit ainsi comme le remplacement d'une partie au contrat par une autre (Barbey, *Le transfert du bail commercial*, in *SJ* 1992 33 ss, spéc. p. 44). Le consentement du bailleur est une condition de validité du transfert, sans laquelle les droits et obligations du transférant ne passent pas au bénéficiaire du transfert (Lachat, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2^e éd. 2012, nn. 5 et 8, pp. 1780 s). Les justes motifs de refus sont toutes les circonstances qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent pas d'imposer au bailleur une relation contractuelle avec le bénéficiaire du transfert, notamment : l'insolvabilité du bénéficiaire du transfert ; le prix de la remise de commerce exagéré, compromettant la solvabilité du bénéficiaire du transfert ; l'incapacité ou la moralité douteuse de ce dernier ; le bail conclu *intuitu personae* ; le projet de modification importante des locaux (Lachat, *op. cit.*, n. 6, p. 1780). La loi ne prescrit aucun délai au bailleur pour répondre à la requête de transfert émanant du locataire, mais une partie de la doctrine estime qu'un délai de l'ordre de deux semaines à deux mois est adéquat (Burkhalter/Martinez, *Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT*, 2011, n. 11 ad art. 263 CO ; Barbey, *op. cit.*, p. 52, et les réf. cit.).

4.3 Le premier juge a considéré que la non-réalisation de la condition de l'obtention ou du transfert du bail par [...] Sàrl n'était imputable ni à celle-ci ni à [...]. Bien au contraire, le défendeur n'avait démontré aucun empressement à produire les pièces établissant sa situation financière. Par ailleurs, la comptabilité produite le 8 janvier 2007 s'était avérée catastrophique.

Le premier juge en a ainsi déduit, s'agissant de la clause de dédit, que le défendeur avait agi en proie à des difficultés financières et « en ignorant le délai de 60 jours prévu par son contrat de bail » et qu'il avait résilié les contrats de travail de ses employés sans même attendre l'échéance de la condition suspensive, alors que la régie avait refusé de souscrire au transfert de bail. L'accord du bailleur n'ayant jamais été obtenu, le dédit était dû à la demanderesse. La même solution se justifiait en tenant compte de ce qu'en ne produisant pas à la régie les documents lui permettant d'apprécier le bien-fondé du montant de la remise de commerce, des informations essentielles n'avaient été transmises ni à [...], ni, dans un second temps, à [...] Sàrl, en violation de l'art. 11 de la convention, alors que de son côté, la société avait fourni un dossier complet répondant aux exigences de la régie.

4.4 Le raisonnement du premier juge ne saurait être suivi. En procédant à une interprétation objective des déclarations et des comportements des parties selon le principe de la confiance – la volonté réciproque et concordante des parties n'ayant pas pu être établie –, il convient de relever que, contrairement à ce que le comportement subséquent de [...] peut laisser penser, l'engagement résultant de la convention de remise de commerce était ferme, de même que celui de S._____, sous réserve de la seule condition visée à l'art. 7, à savoir l'obtention ou (mis en évidence par le réd.) le transfert du bail. Il n'était pas question d'exploitation de l'établissement à l'essai, ni de prix de remise fixé à dire d'expert et surtout pas de l'obtention d'un bail soumis à des conditions précises ; en particulier, le texte clair de l'art. 7, stipulant l'obtention ou le transfert du bail, démontre que la reprise de celui-ci aux mêmes conditions suffisait à remplir la condition. Il résulte également tout à fait clairement de l'art. 10 de la convention de remise de commerce que celle-ci déployait ses effets jusqu'au 1^{er} janvier 2007, mais était prorogeable au plus tard jusqu'au 31 janvier 2007 pour permettre l'aboutissement de la condition, soit l'obtention ou le transfert de bail. Ainsi, contrairement à ce que retient le premier juge, le fait que le transfert du bail ait été sollicité dès le 1^{er} décembre 2006 n'est pas déterminant, puisque les parties ont expressément prévu que le transfert

puisse ne pas aboutir avant cette date en prévoyant d'emblée une prorogation de l'exécution de la convention tenant compte du délai de détermination du bailleur. D'ailleurs, il résulte de l'instruction que [...], respectivement [...] Sàrl, était pressé d'exploiter et que, dans ce contexte, la résiliation des contrats du personnel à fin 2006 est intervenue dans le cadre de la convention des parties, selon ce qui était stipulé à l'art. 3, et non du fait d'un acte précipité de l'appelant.

A fin janvier 2007, soit à l'échéance stipulée pour l'exécution de la convention, le bailleur n'avait pas refusé le transfert du bail et il ressort au contraire du courrier du 27 janvier 2007 de la régie aux propriétaires que le transfert du bail permettait de garantir le versement des loyers, alors que le locataire actuel, l'appelant, courait à la faillite. Lors de son audition, le témoin [...] a par ailleurs fait état du fait que sans la rétractation de [...], le transfert du bail aurait très certainement été avalisé. Le témoin a certes également dit que l'affaire aurait été conclue si les documents nécessaires avaient été transmis à la régie. L'appréciation du témoin sur ce point n'est cependant pas déterminante, d'une part parce que [...] a donné à cet égard des renseignements contradictoires qui s'expliquent par le fait qu'elle ignorait les conditions stipulées entre les parties quant à la remise de commerce et d'autre part parce que dès avant l'échéance du délai stipulé à fin janvier 2007 pour l'avènement de la condition, la solvabilité du repreneur était connue de la régie, de même que le prix de la remise de commerce, et que seuls faisaient éventuellement défaut la comptabilité complète du locataire pour 2003 et 2004, ce qui n'avait cependant pas empêché la régie d'apprécier l'intérêt du transfert du bail sollicité, au vu de la situation proche de la faillite résultant des comptes 2005.

Il n'est dès lors pas possible de considérer que c'est parce que l'appelant aurait tardé à produire la convention de remise de commerce ou encore sa comptabilité 2003-04 que le transfert de bail ne serait pas venu à chef. Au contraire, l'appréciation du témoin [...], selon laquelle le transfert aurait été avalisé si [...] ne s'était pas rétracté, est corroborée par d'autres éléments, à savoir le contenu de la lettre du 11 décembre

2006 de [...], pour [...] Sàrl, adressée à [...] avec copie à l'appelant, qui démontre que [...] excluait de reprendre le bail en cours et dénonçait la convention, ainsi que son courrier subséquent à la régie, du 18 décembre 2006, faisant également état de sa dénonciation de la convention de remise de commerce et enfin le témoignage de [...] quant au fait qu'après avoir exploité l'établissement durant huit jours en décembre 2006, [...] n'était plus satisfait du prix de la remise de commerce.

L'appelant ne s'y est pas trompé, qui a exclu de baisser le prix de vente par courrier du 8 janvier 2007, puis a requis l'exécution de la convention par courrier du 30 janvier suivant, sous peine d'encaisser le dédit.

Ainsi, [...], alors qu'il était pressé d'exploiter, a signé une convention de remise de commerce à des conditions clairement exposées, puis a dénoncé la convention sous réserve de la renégociation des conditions du bail ainsi que de l'obtention de garanties quant à l'état des locaux qu'il n'avait pas négociées préalablement à la signature de la convention, qu'il prétendait imposer. Face à ce comportement, l'appelant a réagi en refusant de renégocier les clauses de la remise de commerce et en rappelant ses engagements à son partenaire contractuel. Compte tenu de la jurisprudence en la matière, de la répartition du fardeau de la preuve et du fait que la haute vraisemblance est suffisante (cf. TF 4C_281/2005 précité), il y a lieu d'admettre que, par sa rétractation et sa volonté clairement exprimée de ne pas exécuter la convention sans la renégocier, [...] a dissuadé l'appelant d'œuvrer plus activement au transfert du bail, de sorte qu'il est malvenu de lui reprocher le non-avènement de cette condition ; il est au contraire hautement vraisemblable que la condition aurait pu être réalisée – y compris avant fin janvier 2007, la régie étant en possession des renseignements nécessaires et disposée à favoriser le transfert du bail dans l'intérêt des propriétaires – si [...] n'avait pas déclaré résilier la convention et formulé des exigences nouvelles de façon à décourager l'appelant de fournir les renseignements manquants, ni laissé croire à la régie que son engagement n'était qu'éventuel. L'appelant est donc fondé à se prévaloir de l'application de l'art. 156 CO.

Le non-avènement de la condition étant imputable au représentant qualifié de [...] Sàrl, celle-ci, respectivement la cessionnaire de la créance litigieuse, n'était pas fondée à se prévaloir du non-avènement de la condition sans faute de sa part pour solliciter sur la base de l'art. 8 de la convention la restitution du dédit réel de 30'000 francs. Au contraire, en application de l'art. 9 de la convention, le dédit versé peut être retenu en faveur du vendeur, soit en faveur de l'appelant.

4.5 Par sa conclusion I, l'appelant conclut à la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 décembre 2006, alors que dans sa conclusion II, il revendique la libération en sa faveur du dédit consigné sur les comptes de [...] Sàrl (II). La première de ces conclusions est formellement nouvelle, en tant qu'elle tend à condamner l'intimée au paiement de 30'000 fr., alors que par la conclusion II, l'appelant revendique dans le même temps, apparemment en sus, la libération du montant consigné auprès de [...] Sàrl. Elle est donc irrecevable. A supposer recevable, elle devrait au surplus être rejetée, la clause de dédit stipulée à l'art. 9 de la convention de remise de commerce ne permettant au vendeur, soit l'appelant, que de retenir le dédit versé, non de prétendre en sus à des dommages-intérêts, dont la justification et la quotité n'ont au demeurant pas même été invoquées.

Seule la libération en faveur de l'appelant du montant de 30'000 fr. consigné sur les comptes de [...] Sàrl doit donc être ordonnée, sans intérêt, l'appelant n'ayant formulé aucune conclusion correspondante, ni en première, ni en seconde instance.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis dans la mesure des conclusions II et III, soit dans la mesure de sa recevabilité, le jugement querellé étant réformé en ce sens que le montant actuellement consigné sur le compte bancaire de [...] Sàrl est libéré en faveur de l'appelant.

Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 4'850 fr. (art. 18 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et celle-ci doit être astreinte à verser à l'appelant la somme de 7'615 fr. à titre de dépens de première instance (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) et de restitution d'avances de frais.

Vu l'admission de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), seront entièrement mis à la charge de M._____.

La charge des dépens est évaluée à 1'700 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC), de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'intimée, celle-ci versera la somme de 2'600 fr. (900 + 1'700) à l'appelant.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel de S._____ est admis dans la mesure où il est recevable.

- II.** Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I.** La demande formée le 22 octobre 2013 par M._____ est rejetée.
 - II.** La demande reconventionnelle formée le 24 janvier 2014 par S._____ est admise.
 - III.** Le montant de 30'000 fr. (trente mille francs) actuellement consigné sur le compte bancaire de [...] Sàrl, à Lausanne, est libéré en faveur de S._____.
 - IV.** Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 4'850 fr. (quatre mille huit cent cinquante francs), sont mis à la charge de M._____.
 - V.** M._____ versera à S._____ la somme de 7'615 fr. (sept mille six cent quinze francs) à titre de restitution de son avance de frais et de dépens de première instance.
 - VI.** Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'intimée M._____.

- IV.** L'intimée M._____ doit verser à l'appelant S._____ la somme de 2'600 fr. (deux mille six cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Denis Sulliger pour S. _____,
- Me Michel Dupuis pour M. _____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :