

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 février 2024

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Segura et de Montvallon, juges  
Greffier : M. Robadey

\*\*\*\*\*

**Art. 97 ss, 264 et 267 ss CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_ (anciennement [...]), à [...], contre le jugement rendu le 3 février 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**\_\_\_\_\_ **SA**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 3 février 2022, dont les motifs ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 3 février 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande introduite le 15 avril 2019 par N.\_\_\_\_\_ contre J.\_\_\_\_\_ SA (I), a dit que N.\_\_\_\_\_ devait verser à J.\_\_\_\_\_ SA les montants de 34'500 fr. sans intérêt (IIa), de 9'750 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 janvier 2020 (IIb), de 39'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 15 janvier 2020 (IIc) et de 3'590 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 19 mars 2020 (IId), a définitivement levé l'opposition totale formée par N.\_\_\_\_\_ au commandement de payer notifié dans le cadre de la poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges, à concurrence du montant indiqué au chiffre IIa ci-dessus (III), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 8'332 fr. 40, étaient provisoirement laissés à la charge de l'Etat (IV), a rappelé que le bénéficiaire de l'assistance judiciaire était tenu au remboursement des frais judiciaires mis provisoirement à la charge de Etat, dès qu'il serait en mesure de le faire (V), a dit que N.\_\_\_\_\_ devait verser à J.\_\_\_\_\_ SA la somme de 6'300 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont examiné si J.\_\_\_\_\_ SA, bailleresse, avait fait échouer le transfert de bail commercial de N.\_\_\_\_\_, locataire, à savoir si les arguments avancés pour écarter la candidature des potentiels repreneurs constituaient de justes motifs au regard de l'art. 263 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), et si elle lui devait paiement de dommages-intérêts à ce titre. Le tribunal a considéré qu'au vu des circonstances et de la complexité de l'affaire, il ne pouvait être reproché à J.\_\_\_\_\_ SA d'avoir négligé de traiter la demande du locataire dans un délai raisonnable et d'avoir écarté la candidature des époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_, dès lors que ceux-ci ne bénéficiaient pas de la solvabilité requise pour reprendre le fonds de commerce, et encore moins aux conditions négociées. N.\_\_\_\_\_ n'avait en outre pas réussi à établir que le refus de la bailleresse était lié à l'origine des époux

susnommés, comme il le prétendait. Ainsi, J.\_\_\_\_\_ SA n'ayant pas violé ses obligations contractuelles en lien avec l'art. 263 CO, la première condition de l'art. 97 CO faisait défaut, de sorte que les conclusions en dommages-intérêts de N.\_\_\_\_\_ devaient être rejetées. Les premiers juges l'ont en outre condamné au versement de différents montants résultant du contrat liant les parties.

**B.** Par acte du 8 mars 2023, N.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement, à la réforme intégrale du dispositif en ce sens que J.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'intimée) soit condamnée à lui verser un montant de 105'500 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 janvier 2019 et qu'elle soit condamnée au paiement de tous les frais et dépens de première instance, et subsidiairement, à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir. L'appelant a en outre requis l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel.

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

**1.** L'intimée est une société anonyme, dont le but est de procéder à des opérations immobilières. Elle est propriétaire d'un local sis au rez-de-chaussée du [...], à [...], dans lequel se situe un café-restaurant.

**2.** L'appelant était titulaire de l'entreprise individuelle [...] inscrite au registre du commerce le 4 juin 2014, dont le but était l'importation et la vente de produits, ainsi que l'exploitation d'un café-restaurant, jusqu'à sa radiation par suite de cessation d'activité le 28 octobre 2019.

**3. a)** Le 31 mai 2016, les parties ont conclu une convention de remise de commerce par laquelle l'intimée, vendeur, cédait à l'appelant, acquéreur, le café-restaurant « [...] ». Le prix de vente a été fixé à 75'000 fr., payable en deux fois : un premier versement de 37'500 fr. à la date de

l'exécution de la vente et un second versement de 37'500 fr. le 1<sup>er</sup> août 2016.

**b)** Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 20 juin 2016, [...] a pris en location le café-restaurant d'environ 170 m<sup>2</sup>, à l enseigne du « [...] » (ci-après : l'établissement litigieux), situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de l'intimée susmentionné. Le loyer net était de 3'000 fr. par mois, plus un acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires de 250 fr. par mois. Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> août 2016 pour se terminer le 31 juillet 2026. Il se renouvelait par la suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins douze mois à l'avance. Une augmentation à hauteur de 125 fr. du loyer mensuel était prévue annuellement dès la deuxième année, jusqu'à un plafond de 3'500 francs.

**c)** Par courriel du 23 juin 2017, W.\_\_\_\_\_, alors administrateur de l'intimée, a informé l'appelant qu'il renonçait à augmenter pour l'année 2017 le loyer d'un montant mensuel de 150 fr. [*sic*] comme prévu contractuellement.

**4.** Faute pour l'appelant de s'être acquitté du solde du prix de vente du fonds de commerce de 37'500 fr. à la date convenue, soit le 1<sup>er</sup> août 2017, les parties se sont rencontrées afin de trouver une solution.

Par échange de courriels des 12 et 18 octobre 2017, elles sont convenues que l'appelant paierait, dès le mois d'octobre 2017, un montant minimal de 5'000 fr. tous les trois mois jusqu'à l'extinction de la créance.

Dans son courriel du 12 octobre 2017, W.\_\_\_\_\_ a en outre indiqué ce qui suit :

« aucun intérêt ne vous sera demandé ceci afin de vous permettre de ne pas alourdir vos charges. Mais en revanche, il est évident que je serais heureux si vous pouvez solder ce montant plus rapidement. Je suis satisfait que nous ayons pu trouver un terrain d'entente (...) ».

Par la suite, l'appelant a versé à l'intimée un unique montant de 3'000 fr., le solde de la dette précitée s'élevant ainsi encore à un montant de 34'500 francs.

**5.** Dans un courriel du 17 septembre 2018, W.\_\_\_\_\_ a pressé l'appelant de lui rembourser ce qu'il lui devait encore à titre de solde de reprise du fonds de commerce, à savoir la somme de 34'500 francs.

Par retour de courriel du 27 septembre 2018, l'appelant a informé W.\_\_\_\_\_ qu'il n'était pas en mesure de lui verser cette somme mais qu'il cherchait une solution pour s'acquitter de sa dette et, qu'en particulier, il envisageait toujours la vente du restaurant. Il avait en effet déjà envisagé cette option au début de l'année 2018.

**6.** Le 29 novembre 2018, l'appelant a conclu une convention de vente portant sur le restaurant « [...] » avec les époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_. Le prix de vente s'élevait à 140'000 fr., comprenant un montant de 50'000 fr., payable au transfert de bail, et un montant de 90'000 fr., payable en 36 mensualités de 2'500 francs. La date d'exécution du contrat avait été fixée au 15 janvier 2019. Une clause d'annulation avait été prévue pour le cas où le transfert du bail ou un nouveau bail n'aurait pas pu être conclu. Il était précisé dans le contrat que les acheteurs avaient eu l'opportunité de visiter les installations et les machines et qu'ils avaient également pris connaissance du bail.

**7. a)** Le 3 décembre 2018, W.\_\_\_\_\_ a été informé de l'existence des candidats à la reprise du fonds de commerce et a requis de l'appelant qu'il produise différents documents au sujet de ceux-ci (identité, domicile, loyer actuel, profession/expérience professionnelle, salaire des six derniers mois, extrait du registre des poursuites et patente) pour se déterminer sur le transfert de bail.

Par retour de courriel du 4 décembre 2018, l'appelant a répondu qu'il était en train de rassembler les documents requis et que, s'agissant de la patente, ce serait probablement sa compagne F.\_\_\_\_\_ qui la mettrait à disposition des repreneurs.

Par envoi recommandé du 6 décembre 2018, l'appelant a fait parvenir à W.\_\_\_\_\_ une lettre et des documents concernant A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_, dont il ressort les informations suivantes :

- A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ étaient mariés et vivaient ensemble, avec leur enfant né en 2007 ;

- Ils bénéficiaient d'un titre de séjour (permis C) ;

- Selon un certificat d'inscription émis par le service du contrôle des habitants de [...], ils s'étaient installés à [...] le 15 juillet 2018, avenue [...], en provenance de [...];

- Les époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ ainsi qu'H.\_\_\_\_\_ louaient un local commercial (magasin d'alimentation), sis [...], à [...]. Le montant du loyer n'était pas fourni ;

- Les époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ payaient un loyer mensuel net de 1'500 fr., plus 150 fr. d'acompte de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires pour leur appartement ;

- Les trois dernières fiches de salaire de M. A.O.\_\_\_\_\_ attestaient qu'en qualité de chauffeur de taxi à temps partiel, celui-ci avait gagné 2'190 fr. 40 en août 2018, 2'142 fr. 80 en septembre 2018 et 2'166 fr. 60 en octobre 2018 ;

- Selon des extraits du registre des poursuites émanant de l'Office des poursuites du district de Lausanne, aucune poursuite ni aucun acte de défaut de biens n'étaient enregistrés au nom des époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ ;

- L'appelant indiquait par ailleurs qu'il était prévu que F.\_\_\_\_\_, exploitante actuelle et titulaire de la patente, resterait en activité en qualité d'employée à 50 % du repreneur et que Mme B.O.\_\_\_\_\_ continuerait d'exploiter le magasin d'alimentation en gros situé au [...], à [...].

Le 12 décembre 2018, l'appelant a envoyé un courriel à W.\_\_\_\_\_, dont le contenu est le suivant : [sic]

« Bonjour,

Je vous joins un supplémentaire document reçu maintenant, c'est pour vous l'anticiper mais je vais même vous l'envoie. Pour mieux me expliquer j'ai aimerais nous rencontrer dans la semaine. Merci ».

Il lui a ainsi fait parvenir sans autre précision un ensemble de pièces destinées à démontrer la solvabilité et la capacité financière d'H.\_\_\_\_\_, comprenant :

- Un extrait du registre des poursuites de la République et du canton de Genève, attestant que la susnommée ne faisait l'objet d'aucune poursuite ni d'acte de défaut de biens auprès de l'Office des poursuites de Genève ;

- Un extrait du registre du commerce, selon lequel la susnommée exploitait une entreprise individuelle dont le but était l'exploitation d'un salon de coiffure « [...] » et d'une épicerie, l'import/export de marchandises avec [...], notamment de produits textiles et alimentaires, ainsi que l'exploitation d'un restaurant « [...] » ;

- Une copie du bilan 2017 et des comptes d'exploitation du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017, ainsi que des copies de documents fiscaux, dont il ressortait qu'en 2017 le revenu imposable d'H.\_\_\_\_\_ s'était élevé à 37'274 fr. et que celle-ci avait une famille à charge.

Le même jour, réagissant à la réception des documents susmentionnés, W.\_\_\_\_\_ a fait part de ce qui suit à Me Salomé Daina, qu'il avait mandatée pour gérer ses affaires avec l'appelant : [sic]

« Chère Maître Daina,

Voici maintenant les emails et documents reçus de la part de Monsieur N.\_\_\_\_\_, dont un dernier ce matin même.  
Je n'y comprends plus rien...un autre candidat ?

Je n'ai pas l'intention de me rendre à un rdv avec ce Monsieur.

Comment lui répondre ?

Pour information, il n'a toujours pas payé le solde de la reprise soit, 37'500.- Fs. Et je ne lui ai pas encore augmenté le loyer comme le prévoyait la convention de reprise me l'autorisait, ceci afin de lui permettre de développer son affaire.

Je reste à votre disposition pour en discuter à votre convenance. »

Le 13 décembre 2018, [...] a répondu à l'appelant qu'il avait dû s'absenter pour des raisons familiales, qu'il avait transmis le dossier à son avocate afin d'éviter des erreurs et des pertes de temps et que celle-ci le recontacterait.

Le 17 décembre 2018, l'appelant a informé [...] qu'il n'avait pas eu de nouvelles de son avocate et que, s'il lui transmettait ses coordonnées, il prendrait lui-même contact avec elle par l'intermédiaire de son propre conseil, cela afin d'accélérer les choses.

Le lendemain, [...] lui a répondu que, le jour même, il enverrait un courriel à son avocate pour la relancer.

**b)** Dans le courant du mois de décembre 2018, l'appelant a informé [...] lors d'une conversation téléphonique qu'il stopperait l'exploitation du restaurant à la fin du mois en cours, cela pour retourner au plus vite en [...] où son fils était désormais scolarisé.

Le 7 janvier 2019, l'appelant a écrit ce qui suit à [...] :

« Cher Monsieur,

Tout d'abord, je tiens à vous adresser tous mes meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Je vous écris à propos de la demande de transfert de bail que je vous ai adressée il y a plus de 30 jours, dès lors que je n'ai reçu aucune réponse de votre part ni aucune nouvelle de votre avocate. Le dossier que je vous ai transmis offre pourtant toutes les garanties nécessaires.

Comme je vous l'ai mentionné lors de notre dernière conversation téléphonique, j'ai décidé la clôture de mon restaurant au 31.12.2018, car à partir de cette date, je n'aurai que des préjudices économiques, étant entendu que seul le transfert du bail bloque encore l'exécution de la vente.

Fondé sur ce qui précède et conformément à l'art. 263 CO, je vous demande de bien vouloir me donner votre consentement au transfert de bail d'ici mercredi 9 janvier 2019, afin d'avoir le temps nécessaire pour exécuter le transfert et la vente correctement.

Le transfert du bail - et le produit de la vente que ce transfert autorisera - me permettra de vous régler tous les arriérés en suspens.

Je vous écris sincèrement parce que la situation actuelle, je ne vous le cache pas, me cause des préjudices tant économiques que personnels.

D'avance, je vous remercie pour votre prompt retour. »

Le 9 janvier 2019, le conseil de l'intimée a envoyé un courrier au conseil de l'appelant, dont la teneur est la suivante :

« Mon cher Confrère,

Je porte à votre connaissance que je suis consultée par J. \_\_\_\_\_ SA, suite à la demande de M. N. \_\_\_\_\_, qui indique vous avoir consulté, de transférer le bail qui le lie à ma cliente concernant un café-restaurant au [...] à [...].

Par courriel du 3 décembre 2018, ma mandante a requis diverses informations au sujet du candidat repreneur. Votre mandant n'a pas répondu de manière complète aux informations qui lui étaient demandées. Ainsi :

- L'identité précise du candidat repreneur, de même que ses coordonnées, ne sont pas connues ;
- On ignore si le candidat repreneur dispose d'un permis d'établissement valable ;
- On ignore quelle profession exerce précisément le candidat repreneur, quelle est son expérience professionnelle, et en particulier s'il est à même d'assumer l'exploitation d'un café-restaurant ;
- Aucune information n'est donnée au sujet de la patente dont pourrait bénéficier le repreneur.

A cela s'ajoute qu'aucun transfert de bail ne saurait intervenir sans que ma cliente dispose de la convention de remise de commerce projetée ou conclue entre votre mandant et le candidat repreneur. N. \_\_\_\_\_ est mis en demeure de transmettre à ma mandante, par retour de courrier, une copie de cette convention.

Dans ces circonstances, ma mandante ne peut pour l'heure autoriser le transfert de bail sollicité.

Ma cliente a par ailleurs reçu, le 7 janvier 2019, un courrier électronique de votre mandant dont le contenu l'a surprise. En particulier, elle souligne que votre mandant a l'obligation d'exploiter le local loué et de maintenir son exploitation conformément à son affectation [sic] pendant toute la durée du bail (art. 2 lettre a des Dispositions générales pour locaux commerciaux, auxquelles renvoie le bail). Votre client est ainsi mis en demeure, sans délai, de poursuivre l'exploitation des locaux loués.

Par ailleurs, M. N. \_\_\_\_\_ est mis en demeure, dans un délai au 21 janvier 2019, de s'acquitter du paiement du solde du prix de vente du fonds de commerce, par CHF 34'500.00. Votre client voudra bien s'acquitter du paiement de cette somme sur le compte en banque de mon Etude dont les coordonnées sont les suivantes :

- [...], [...], IBAN [...] (clearing [...])

Enfin, ma mandante m'informe que votre client ne s'est pas acquitté du paiement du loyer du mois de janvier 2019. Il est ici mis en demeure, par votre intermédiaire, de s'acquitter du paiement dudit loyer, soit CHF 3'000.00 plus l'acompte de charges de CHF 250.00, dans un délai de trente jours dès réception de la présente, sans quoi le bail sera résilié de manière anticipée, conformément à l'article 257d CO. En sus de la présente, ma mandante adressera directement à votre client une mise en demeure à ce sujet. »

Le 10 janvier 2019, le conseil de l'appelant a communiqué ce qui suit au conseil adverse :

« Mon mandant se réjouit de recevoir une réponse à son courrier électronique du 6 décembre 2018, dans l'attente de recevoir le consentement du bailleur. Il s'étonne cependant que ce courrier promis le 13 décembre 2018 par M. [...] ne nous parvienne que le 10 janvier 2019, ce d'autant que l'objectif affiché était de ne pas perdre de temps.

Avant toute chose, je vous confirme que le loyer du mois de janvier a été payé hier, le 9 janvier 2019. Mon mandant a eu du retard car il attendait de savoir s'il aurait à payer le mois entier ou juste la moitié, compte tenu de l'accord intervenu avec les repreneurs, dont je joins une copie à la présente. Comme vous pourrez le constater, la validité de la convention est conditionnée à l'accord du bailleur (article X). Elle doit être exécutée le 15 janvier 2019. Compte tenu de l'incertitude actuelle, le loyer entier a été payé hier.

A votre demande, je réponds comme suit aux précisions sollicitées dans votre courrier :

1. Identité du candidat repreneur et coordonnées : les repreneurs sont M. [...] et son épouse [...], qui sont domiciliés à l'avenue [...] Lausanne et sont joignables au [...] et au [...]. Ces informations et les pièces y relatives ont été transmises à votre mandante le 6 décembre 2018.

2. Titres de séjour : les repreneurs sont au bénéfice d'autorisations d'établissement (permis C) valables jusqu'au 30 mai 2022. Les repreneurs sont domiciliés en Suisse depuis plus de 17 ans. Cette information et les pièces y relatives ont été transmises à votre mandante le 6 décembre 2018.

3. Profession et expérience du repreneur : les repreneurs exploitent déjà un commerce à la rue [...] à [...]. Le fonds de commerce a été entièrement payé et le bail des locaux est géré par [...] SA. Comme confirmé par l'extrait du registre des poursuites, les repreneurs n'ont aucun arriéré de paiement. Le restaurant sera géré par les repreneurs et Mme [...], l'actuelle exploitante et épouse de mon mandant, qui sera employée à 50% par les repreneurs. Ces informations et les pièces y relatives ont été transmises à votre mandante le 6 décembre 2018.

4. Patente du repreneur : le restaurant serait géré par les repreneurs et Mme [...], l'actuelle exploitante et épouse de mon mandant, qui est titulaire de la patente et serait employée à 50% par les repreneurs. Cette information et les pièces y relatives ont été transmises à votre mandante le 6 décembre 2018.

Je n'entre pas en matière sur la mise en demeure faite à mon mandant d'exploiter le restaurant, cette obligation étant d'ordre négative et non positive. De plus, un restaurant a le droit à des vacances annuelles. Une telle mise en demeure est donc nulle et de nul effet.

Mon mandant a pris bonne note du délai imparti au 21 janvier 2019 pour s'acquitter de l'arriéré de CHF 34'500.00. Comme il l'a indiqué à plusieurs reprises oralement et par écrit à M. [...], ce montant ne pourra être réglé qu'avec le produit de la vente. Il n'a aujourd'hui pas les liquidités suffisantes.

En définitive, si la vente échoue, faute de consentement du bailleur, toutes les parties seront perdantes. J'enjoins donc votre mandante à donner son consentement d'ici au 14 janvier 2019, ce d'autant qu'aucun motif reconnu

par la loi ne justifie un refus : les repreneurs sont solvables et ont prouvé qu'ils avaient les compétences pour exploiter un commerce. Ils ont en outre un garant en la personne de Mme [...], qui exploite un salon de coiffure à Genève depuis 2006.

Je note enfin que, puisque tous les compléments d'information sollicités étaient en possession de votre mandante depuis le 6 décembre 2018, à l'exception de la convention, le délai de réflexion du bailleur est déjà supérieur à 30 jours. »

Des copies des documents suivants figuraient en annexe :

- la « Convention de vente » conclue entre l'appelant et les époux A.O. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_ le 29 novembre 2018 ;
- le courrier recommandé du 6 décembre 2018 que l'appelant avait expédié à [...], ainsi que les documents qui l'accompagnaient.

Par courriel du 15 janvier 2019, l'intimée a informé l'appelant qu'en l'état, le consentement au transfert de bail n'était pas donné et qu'elle devait encore se déterminer sur les différentes pièces transmises.

Le 17 janvier 2019, Me Daïna a fait parvenir un courrier à son confrère, dont la teneur est la suivante :

« J'accuse réception de votre correspondance du 10 janvier 2019, dont le contenu et les annexes n'ont pas manqué de surprendre ma mandante.

Ainsi, j'expose ce qui suit :

- Votre mandant a tergiversé s'agissant des candidats à la reprise de bail. Ainsi, Mme [...] était initialement mentionnée, puis M. [...] et Mme B.O. \_\_\_\_\_ ont été évoqués à un stade ultérieur. Pire, ce n'est qu'à réception de votre courrier précité que ma mandante a eu connaissance des conditions de la convention de reprise du fonds de commerce que votre mandant a cru bon de signer avec les candidats repreneurs.
- Les candidats repreneurs semblent domiciliés à [...] depuis juillet 2018, alors que les derniers certificats de salaire produits indiquent un domicile à [...] au moins jusqu'en octobre 2018. En toute hypothèse, l'extrait du Registre des poursuites produit n'établit pas la solvabilité des candidats repreneurs, domiciliés qu'ils sont depuis très peu de temps à [...].
- Il ressort des décomptes de salaire que le candidat repreneur effectue des courses de taxi pour le compte d'un autre chauffeur de taxi indépendant. Non seulement cette activité apparaît très précaire, mais le salaire mensuel net, d'à peine plus de CHF 2'000.00, ne permet manifestement pas d'assumer les charges liées au bail qui lie votre client à ma mandante.

- Enfin, la convention de vente du fonds de commerce du 29 novembre 2018 stipule un prix de vente de CHF 140'000.00, soit près du double du prix du même fonds de commerce cédé par ma cliente il y a à peine plus de deux ans. Votre mandant n'a effectué aucun investissement dans l'établissement justifiant le prix de vente convenu. Dans ce contexte, l'augmentation de CHF 65'000.00 du prix de vente du fonds de commerce correspond certainement à un pas de porte abusif.

En toute hypothèse, la situation financière des candidats repreneurs, doublée du caractère exorbitant du prix de vente, indique qu'ils ne seront pas en mesure de faire face à leurs obligations découlant du bail. Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'ils ne disposent d'aucune expérience dans le domaine de la restauration.

Vu ce qui précède, le transfert requis par votre mandante est définitivement refusé.

Au surplus, les mises en demeure contenues dans mon courrier du 9 janvier 2019 demeurent intégralement maintenues. Ainsi, votre mandant est sommé de reprendre sans délai l'exploitation de l'établissement. En outre, il dispose d'un délai au 21 janvier 2019 pour s'acquitter du paiement du solde du prix du fonds de commerce, par CHF 34'500.00. »

**8.** Courant janvier, l'intimée a appris que le restaurant était fermé et que le demandeur déménageait du matériel. Par courrier du 21 janvier 2019, l'intimée a requis de l'Office des poursuites du district de Lausanne qu'il inscrive en sa faveur une réserve de propriété à hauteur de 75'000 fr. sur le fonds de commerce de l'appelant.

**9.** Par requête de conciliation du 23 janvier 2019, l'appelant a pris des conclusions devant la Commission de conciliation du district de Lausanne (ci-après : l'autorité de conciliation) tendant à la validation du transfert de bail du local litigieux, au versement par l'intimée d'un montant de 200'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 16 janvier 2019, ainsi qu'à la condamnation de l'intimée à tous les frais et dépens. Ayant constaté l'échec de la conciliation, l'autorité de conciliation a délivré à l'appelant une autorisation de procéder le 13 mars 2019.

**10.** Par courrier du 15 février 2019, l'intimée a mis l'appelant en demeure de régler le loyer du mois de février 2019 s'élevant à un montant de 3'250 fr., dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

**11.** Par courrier du 15 mars 2019, l'appelant a rappelé à l'intimée que les époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_ étaient toujours candidats à la reprise du bail et qu'ils se tenaient à sa disposition pour fournir tous les compléments prouvant leur solidité financière. L'appelant a, en outre, invité une nouvelle fois le bailleur à rencontrer les candidats pour s'assurer de la viabilité de leur projet. Il précisait que, si la bailleuse persistait dans son refus, l'appelant restituerait l'objet avec effet au 15 janvier 2019.

L'intimée a répondu par courrier du 19 mars 2019 qu'elle s'estimait suffisamment renseignée pour refuser le transfert de bail, en faisant référence à son courrier du 17 janvier 2019, et que l'appelant restait tenu du contrat de bail à loyer.

**12.** Sur réquisition de l'intimée du 12 mars 2019, l'Office des poursuites du district de Morges a fait notifier à l'appelant un commandement de payer, le 17 avril 2019, portant sur la somme de 34'500 fr. réclamée à titre de « prétention en paiement du solde du prix du fonds de commerce selon contrat du 31.05.2016 » (poursuite n° [...]). L'appelant y a fait opposition totale.

**13. a)** Par courrier recommandé du 28 mars 2019, l'intimée a informé l'appelant qu'elle résiliait le contrat de bail à loyer qui les liait au 30 avril 2019, en invoquant l'art. 257d CO, les loyers dus n'ayant toujours pas été acquittés malgré sa mise en demeure. Elle a enjoint l'appelant de restituer les locaux à cette date, libres de tout occupant et de tous biens mobiliers lui appartenant.

Par courrier du 26 avril 2019, l'intimée a informé l'appelant qu'un état des lieux de sortie se tiendrait dans les locaux le 3 mai 2019 et que, dans cette perspective, celui-ci était à nouveau enjoint de procéder à l'évacuation de l'intégralité de ses biens mobiliers.

**b)** Par courrier du 20 mai 2019, l'appelant a informé l'intimée qu'il n'avait aucunement la volonté d'abandonner, sans contrepartie financière, la propriété des objets mobiliers entreposés dans les locaux

litigieux. Il expliquait par ailleurs qu'il n'avait pas procédé au retrait des biens en question, cela pour ne pas augmenter le montant de son dommage causé, de son point de vue, par le refus, sans justes motifs, de l'intimée de consentir au transfert de bail et parce que celle-ci avait demandé l'inscription d'une réserve de propriété.

Par courrier du 6 juin 2019, l'intimée a imparti un dernier délai au demandeur fixé au 14 juin 2019 pour renoncer à la propriété de ces biens, cela afin qu'elle puisse s'en débarrasser, ou pour qu'il puisse les récupérer dans le même délai.

Par courrier du 14 juin 2019, l'appelant a informé l'intimée qu'il renonçait à revendiquer la propriété des biens laissés dans les locaux.

**14. a)** Le 16 juillet 2019, l'intimée a conclu un contrat de courtage avec [...] Sàrl pour gérer la vente du fonds de commerce litigieux. Celui-ci a été proposé à un prix de 55'000 fr. à au moins 31 candidats entre fin juillet et décembre 2019, sans succès.

**b)** A défaut de repreneurs, fin 2019, [...] Sàrl a finalement proposé à l'intimée que le café-restaurant soit repris sans achat du fonds de commerce sous la forme d'une franchise [...], dont le droit d'entrée a été fixé à 15'000 francs.

Des pourparlers se sont tenus avec [...] et [...], candidats à la reprise d'exploitation sous la franchise [...] dans le courant du mois de juillet 2020. Le 28 juillet 2020, l'intimée était en possession de l'intégralité des documents permettant d'attester de la solvabilité et de l'expérience professionnelle des potentiels repreneurs.

Le contrat de bail conclu avec les candidats [...] a débuté le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

**15. a)** Par demande du 15 avril 2019 déposée devant les premiers juges, l'appelant a pris les conclusions suivantes :

- « I. J. \_\_\_\_\_ SA est condamnée à verser à N. \_\_\_\_\_ un montant de CHF 105'500.- (cent cinq mille cinq cents francs suisses), avec intérêts à 5% l'an dès le 16 janvier 2019.
- II. J. \_\_\_\_\_ SA est condamnée en tous les frais et dépens. »

**b)** Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 13 septembre 2019, l'intimée a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais judiciaires et dépens :

- « I. Les conclusions prises par l'appelant au pied de sa Demande du 15 avril 2019 sont rejetées.
- II. N. \_\_\_\_\_ est reconnu débiteur de J. \_\_\_\_\_ SA et lui doit l'immédiat paiement d'un montant de CHF 34'500.00 (trente-sept [recte : trente-quatre] mille cinq-cents francs suisses), plus intérêts à 5% l'an dès le 2 août 2017, à titre du solde du prix de vente du fonds de commerce sis [...], à [...].
- III. L'opposition formée par l'appelant N. \_\_\_\_\_ au commandement de payer du 14 mars 2019, dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon [sic], est définitivement levée.
- IV. N. \_\_\_\_\_ est reconnu débiteur de J. \_\_\_\_\_ SA et lui doit l'immédiat paiement d'un montant qui sera déterminé en cours d'instance, mais qui s'élève au moins à CHF 36'000.00 (trente-six mille francs suisses), plus intérêt à 5%, échéance moyenne.
- V. Ordre est donné à [...] SA de verser à J. \_\_\_\_\_ SA, sur le compte auprès de [...] [...], la somme de CHF 20'000.00 (vingt mille francs suisses) correspondant à la garantie de loyer n° [...]

**c)** Dans sa réponse du 17 décembre 2019 à la demande reconventionnelle de l'intimée, l'appelant a pris, avec suite de frais judiciaires et dépens, les conclusions suivantes :

« A. Sur Demande du 29 mars 2019

- I. J. \_\_\_\_\_ SA est condamnée à verser à N. \_\_\_\_\_ un montant de CHF 105'500.- (cent cinq mille cinq cents francs suisses), avec intérêts à 5% l'an dès le 16 janvier 2019.

B. Sur Conclusions reconventionnelles

- II. Les conclusions prises par J. \_\_\_\_\_ SA au pied de sa Réponse du 13 septembre 2019 sont intégralement rejetées. »

**d)** La présidente a tenu une audience d'instruction le 16 septembre 2021, au cours de laquelle les témoins [...] et [...] ont notamment été entendus.

Entendu le 16 septembre 2021 par la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente), le témoin [...], directeur de [...] Sàrl, a expliqué que, pour fixer le prix d'une reprise de commerce, deux facteurs étaient pris en considération, soit la valeur des biens mobiliers et installations encore dans le local commercial et la valeur du marché correspondant à celle des autres biens vendus aux alentours dans la même catégorie. Même s'il n'avait pas géré personnellement ce mandat, il a estimé qu'un prix de 50'000 fr. environ pour l'objet en cause était plausible compte tenu du matériel présent dans le local litigieux, en particulier dans la cuisine. Il a encore exposé que le prix d'un fonds de commerce variait en fonction de facteurs matériels et immatériels, comme notamment son positionnement ou le fait qu'il soit déjà affecté en café-restaurant et que, de plus, selon une pratique qui peut varier d'une agence à l'autre, [...] Sàrl n'attribuait pas de valeur à la clientèle si le concept de restauration changeait.

Entendu le même jour, le témoin [...], qui avait été mandaté par l'appelant pour la reprise du fonds de commerce comme courtier indépendant, a estimé qu'au printemps 2020, la bailleuse aurait été en mesure de trouver un repreneur à brève échéance au prix de 55'000 fr., étant donné que l'équipement du local litigieux était en conformité. Il a en effet jugé que « c'était bon marché pour ce type de petit local où des personnes cherchent à faire des spécialités ».

Également entendu à cette occasion, le témoin [...], précédant exploitant, a spontanément indiqué que sa relation avec la bailleuse avait été respectueuse et que malgré les soucis rencontrés ils avaient réussi à s'entendre pour trouver une solution à leurs difficultés, l'intimée s'étant engagée à lui verser la somme de 100'000 fr. pour mettre fin à leurs litiges.

Concernant la candidature des époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_, le témoin [...] a indiqué que, lorsqu'il avait mentionné les repreneurs, on lui avait répondu « je ne veux pas de ces gens-là ».

Le tribunal a tenu une audience d'instruction et de plaidoiries finales le 27 janvier 2022, au cours de laquelle l'appelant et [...] ont été entendus en qualité de parties.

[...] a reconnu avoir eu l'échange évoqué par le témoin [...] en expliquant qu'à ce moment-là, il avait déjà reçu le dossier des candidats en question qui, de son point de vue, ne contenait pas grand-chose, que ceux-ci ne semblaient pas qualifiés, que leurs revenus étaient faibles, qu'ils n'avaient pas de patente et venaient d'ouvrir une épicerie qui devait générer des charges. Le ton était monté et le témoin [...] lui avait dit qu'il serait forcé de les accepter. Il avait répondu que personne ne lui dicterait sa conduite en précisant que « ces gens-là » n'étaient pas qualifiés pour reprendre le local litigieux. La seule chose qui lui importait tenait aux compétences des repreneurs dès lors qu'il avait déjà eu dans le passé des expériences compliquées avec ce local. Il a ajouté que les propos à caractère raciste qu'on lui avait attribués lui avaient beaucoup déplu et ne correspondaient pas à la réalité. Il a encore indiqué que le local litigieux avait eu plusieurs tenanciers successifs de nationalités très différentes, mais jamais suisse.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A\_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3)

## **2.2**

**2.2.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les réf. cit.).

**2.2.2** L'appelant produit une pièce nouvelle, à savoir un extrait du registre du commerce concernant l'entreprise individuelle « [...] - A.O. \_\_\_\_\_ », lequel était l'un des candidats qu'il avait proposés pour la reprise du contrat de bail commercial passé entre les parties. Cette entreprise individuelle est inscrite au registre du commerce depuis le 5 août 2020. Or, l'appelant n'explique pas pourquoi il ne lui a pas été possible de se prévaloir de cette pièce devant l'autorité de première instance en faisant preuve de la diligence requise. Partant, cette pièce est irrecevable.

**2.3** Dans son mémoire d'appel, l'appelant a tout d'abord procédé à un rappel de ce qu'il considère comme étant « les faits importants de la présente cause ». Cette partie de l'écriture est irrecevable. En effet, l'appelant n'indique pas, pour chacun des faits qu'il y mentionne ou non,

les motifs pour lesquels il s'est éventuellement écarté des constatations de l'autorité précédente. Un tel procédé ne satisfait pas aux prescriptions de motivation de l'art. 311 CPC (cf. notamment TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 5.1 ; TF 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.1 ; TF 4A\_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4 ; CACI 19 janvier 2024/26 consid. 2.2 et les réf. cit.). Dans la mesure où il n'appartient pas, selon la jurisprudence, à la Cour de céans de comparer l'état de fait présenté par les parties avec celui retenu par les premiers juges pour y déceler d'éventuelles divergences, ni, le cas échéant, de supputer les motifs pour lesquels il y aurait lieu de modifier l'état de fait dans le sens indiqué par ces divergences, il ne sera tenu aucun compte de cette partie de l'écriture.

### **3.**

**3.1** L'appelant se plaint tout d'abord d'une constatation inexacte des faits. Il reproche aux premiers juges d'avoir considéré à tort que sa demande de transfert de bail était « lacunaire », qu'il n'avait pas été « proactif » au moment de fournir les informations nécessaires à l'intimée et qu'il ne revenait pas à celle-ci de réunir elle-même le dossier des candidats. L'appelant estime avoir entrepris toutes les démarches qui pouvaient être exigées de lui pour mener à bien le transfert du bail commercial, fournissant tous les documents et toutes les informations utiles. Il soutient que l'intimée avait décidé de ne pas entrer en matière avant même d'examiner les documents transmis, ce que démontreraient son absence de réaction durant plus d'un mois, soit entre le 6 décembre 2018 et le 9 janvier 2019, la manifestation tardive de son avocate, son refus de se rendre à un rendez-vous avec les candidats repreneurs, le libellé de la procuration en faveur de son conseil qui mentionnait l'existence d'un litige alors qu'il n'en était rien, l'entretien téléphonique de l'intimée avec le courtier de l'appelant où celle-ci aurait déclaré ne pas vouloir « de ces gens-là », l'absence de sollicitation de documents complémentaires de la part de l'intimée pour s'assurer de la solvabilité des repreneurs notamment et enfin l'absence de demande de délai supplémentaire pour se déterminer sur la demande de transfert dans le

délai que l'appelant lui avait imparti. L'appelant fait encore valoir que le tribunal aurait omis de constater que l'intimée avait adopté une attitude contradictoire en laissant penser le 3 décembre 2018 que le transfert du bail sollicité pourrait se conclure. L'appelant invoque que l'intimée a tout d'abord prétexté ne pas avoir reçu l'ensemble de la documentation, alors qu'elle lui avait été remise le 6 décembre 2018 à l'exception de la convention de remise de commerce, avant d'opposer des motifs incohérents et injustifiés. L'appelant en déduit que le tribunal aurait dû retenir que le refus de l'intimée consistait en réalité en de vagues appréhensions ou en une antipathie irrationnelle vis-à-vis des candidats repreneurs, comme le confirmeraient l'attitude de celle-ci dans le processus d'analyse du dossier et l'audition du témoin [...], de tels éléments devant exclure en tout état de cause l'existence de justes motifs au sens de l'art. 263 al. 2 CO, respectivement le refus de transfert du contrat de bail. L'intimée aurait ainsi été de mauvaise foi, contribuant à l'aggravation du dommage de l'appelant en violation de son obligation contractuelle, ce dont celui-ci ne devrait pas avoir à en supporter les conséquences.

**3.2** L'action en transfert du bail commercial à un tiers est prévue par l'art. 263 CO. Aux termes de cette disposition, le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à un tiers avec le consentement écrit du bailleur (al. 1) et 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) et le locataire est libéré de ses obligations envers le bailleur (al. 4, 1<sup>ère</sup> phr.). Ces règles sont absolument impératives. Le transfert du bail commercial est un accord tripartite : le locataire initial passe un contrat avec le locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire ; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé aux droits du locataire initial et reprend l'ensemble des droits et obligations du locataire initial, c'est-à-dire prend sa place dans le contrat de bail (TF 4A\_253/2022 du 29 août 2023 consid. 4.1.1 et la jurisprudence citée).

Le locataire a envers le bailleur un devoir d'information et de documentation. Il doit lui fournir des renseignements complets et étayés. En particulier, le bailleur peut exiger la production du contrat de remise de commerce. En cas de données fragmentaires, le bailleur peut exiger qu'elles soient complétées dans un délai raisonnable, car il doit pouvoir se déterminer en toute connaissance de cause. Le bailleur doit disposer d'un délai suffisant pour prendre sa décision. Si le contrat de bail ne contient pas de clause précisant dans quel délai le bailleur doit répondre, un délai de réponse peut être proposé par le locataire ; il doit être fonction de la complexité de l'affaire et de l'ensemble des circonstances (enjeux économiques ; date souhaitée pour la prise d'effet du transfert de bail ; expérience en affaires du bailleur, etc.). Qu'il soit mentionné dans le bail ou non, le délai court à partir du moment où le bailleur dispose de tous les éléments nécessaires à sa prise de décision (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, nn. 3.3 s., pp. 763 s.). La majorité des auteurs préconisent un délai de quatre semaines au minimum dès la réception de la demande de transfert par le bailleur (Bise/Planas, *Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle 2017, n. 39 ad art. 263 CO).

Lorsque les conditions légales sont réunies, l'art. 263 CO confère au locataire initial un droit subjectif à transférer son bail commercial au locataire reprenant, le bailleur ne pouvant refuser de donner son consentement qu'en présence de justes motifs (TF 4A\_253/2022 précité consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée). 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 (Lachat, *op. cit.*, n. 4.1, p. 766). Pour déterminer si le refus du bailleur repose sur de justes motifs, il convient de manière générale de faire appel aux mêmes critères que ceux qui permettent de juger si un locataire de remplacement peut raisonnablement être refusé au sens de l'art. 264 CO (Bises/Planas, *op. cit.*, n. 43 ad art. 263 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'article en question, un bailleur peut refuser une personne avec laquelle il a une inimitié, une rivalité commerciale ou s'il existe un danger qu'elle cause des désagréments pour les autres locataires, ou encore s'il a des doutes

fondés sur sa solvabilité. Tel n'est cependant pas le cas lorsque le bailleur a de vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes (TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid 3a ; Bise/Planas, *op. cit.*, n. 44 ad art. 263 CO). Le bailleur peut notamment refuser son consentement si l'insolvabilité du bénéficiaire est prouvée, si sa solvabilité est compromise par le montant exagéré de la remise de commerce, si le montant du loyer est trop élevé pour le bénéficiaire du transfert ou encore si le bénéficiaire du transfert ne dispose pas des autorisations officielles nécessaires à l'activité commerciale déployée dans les locaux (certificat de capacité pour un café-restaurant par exemple) ou qu'il n'a pas les compétences requises pour exploiter le commerce (Lachat, *op. cit.*, n. 4.1, pp. 767 s.). Le montant convenu pour la remise de commerce peut être considéré comme excessif lorsqu'il ne peut pas objectivement être amorti durant le bail ou si, ajouté au loyer, les intérêts et amortissements du prêt y relatifs sont de nature à compromettre la viabilité du commerce, faisant ainsi craindre des répercussions négatives sur les obligations à charge du tiers reprenant. Un refus du bailleur serait également justifié si le transfert est en réalité lié à un pas-de-porte abusif (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 51 ad art. 263 CO). Constitue ainsi un juste motif le fait que le locataire initial et le locataire reprenant sont convenus d'un pas-de-porte, soit une contre-prestation pour la seule cession du droit d'user des locaux. Lorsqu'une telle indemnité est payée à l'occasion d'un transfert de bail, le bailleur peut objecter qu'elle est surfaite et s'opposer au transfert (TF 4A\_253/2022 précité consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée ; Lachat, *op. cit.*, n. 2.3, pp. 762 s.).

De manière générale, le locataire et le bailleur doivent se conformer aux règles de la bonne foi dans l'exercice de leurs droits et obligations découlant de l'art. 263 CO (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Ainsi, tout comme dans le cadre de l'institution voisine de la restitution anticipée (art. 264 CO), le bailleur qui reçoit une demande de transfert doit collaborer loyalement aux démarches nécessaires à celui-ci ; il ne peut, par une attitude contraire à la bonne foi, entraver le locataire dans l'exercice de ses droits (Bise/Planas, *op. cit.*, n. 94 ad art. 264 CO). Si le bailleur viole ce devoir de

loyauté, son comportement, tout comme un défaut de réponse ou un refus de consentement injustifié, permettra au locataire d'obtenir la réparation d'un éventuel préjudice aux conditions des art. 97 ss CO.

### **3.3**

**3.3.1** Les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait être reproché à l'intimée d'avoir négligé de traiter la demande de transfert de bail du locataire dans un délai raisonnable. Ils ont retenu qu'un laps de temps compris entre le 6 décembre 2018, correspondant à l'envoi des documents, et le 13 janvier 2019, soit la date d'exécution de la convention, avait été donné à l'intimée pour se déterminer. Si, à première vue, ce délai semblait conforme au minimum de quatre semaines requises par la jurisprudence, il devait être pris en compte que le dossier transmis le 6 décembre 2018 était lacunaire, ne comportant en particulier pas la convention de remise de commerce transmise seulement le 10 janvier 2019, que les fêtes de fin d'année avaient lieu durant cette période et que le bailleur devait pouvoir s'assurer, avec au besoin l'aide de professionnels, que les futurs repreneurs disposaient des qualifications et de l'expérience nécessaires à la reprise d'un restaurant.

Le tribunal a ensuite considéré que l'intimée avait de justes motifs, au sens de l'art. 263 CO, de refuser la candidature des époux A.O.\_\_\_\_\_ et B.O.\_\_\_\_\_. Il a estimé que sur la base des documents transmis à l'intimée, soit les fiches de salaire de M. A.O.\_\_\_\_\_ qui faisaient état d'un revenu mensuel net d'un peu plus de 2'000 fr., le loyer mensuel de l'appartement du couple de 1'650 fr., les extraits du registre des poursuites les concernant, la situation financière de la garante H.\_\_\_\_\_, qui avait déclaré un revenu imposable de 37'274 fr. en 2017 et qui était d'ores et déjà garante des dettes des époux découlant de leur exploitation d'un magasin d'alimentation, ainsi que la convention prévoyant la reprise du fonds de commerce pour un montant de 140'000 fr., celle-ci était fondée à considérer que les candidats proposés ne bénéficiaient pas de la solvabilité requise, et donc à les refuser. L'autorité inférieure a relevé que l'intimée s'était prononcée avec les

éléments à sa disposition et qu'il incombait au locataire d'être proactif dans la fourniture d'informations.

Les premiers juges ont encore retenu que l'appelant n'était pas parvenu à établir que le refus du bailleur serait lié à l'origine des candidats, les propos tenus à cet égard par W. \_\_\_\_\_ ayant été sortis de leur contexte et mal interprétés.

**3.3.2** En l'espèce, le problème du transfert du contrat de bail en faveur des deux candidats repreneurs proposés par l'appelant ne se situe pas au niveau de la qualité des informations qui ont été communiquées à l'intimée ni de la diligence avec laquelle elles ont été transmises, mais au niveau de la qualité des candidats eux-mêmes. En dépit de l'exploitation du restaurant concerné durant plusieurs années, l'appelant n'a pas été en mesure de s'acquitter de la totalité du prix du fonds de commerce de 75'000 fr. en faveur de l'intimée, ne respectant pas l'arrangement passé avec elle en octobre 2017 notamment. Pourtant, quant à eux, les candidats repreneurs proposés par l'appelant auraient été tenus de s'acquitter d'un prix de 140'000 fr. alors qu'ils ne faisaient état d'aucun moyen financier particulier et qu'ils ne possédaient aucune expérience dans la restauration. Le prix de vente fixé par l'appelant pour la reprise de commerce apparaît très largement excessif lorsqu'il est mis en perspective avec l'état du marché tel qu'il peut être apprécié à cette époque, ensuite des très nombreuses démarches accomplies en vain par la société de courtage [...] Sàrl. Certes, celle-ci a été mandatée par l'intimée, mais l'appelant n'a pas remis en question ni sa compétence ni la qualité des services fournis pour trouver des repreneurs après son départ en [...]. Il faut rappeler que l'appelant a abandonné le mobilier du restaurant derrière lui et qu'il n'a pas été en mesure de proposer d'autres repreneurs, éléments qui confirment que la valeur du fonds de commerce n'était manifestement pas très élevée. Or, le restaurant a finalement été remis sans vente du fonds de commerce, ce qui révèle, mieux que toute autre démonstration, à quel point le prix de vente fixé par l'appelant était disproportionné et intégrait à l'évidence une indemnité injustifiée correspondant à un pas-de-porte. La très modeste situation financière des

candidats proposés par l'appelant et leur inexpérience dans le domaine de la restauration constituaient ainsi de justes motifs pour refuser le transfert du contrat de bail en raison du seul risque d'insolvabilité qu'ils faisaient courir à l'intimée pour le paiement des loyers, mais également au regard de la viabilité même du commerce. Les documents fournis par l'appelant permettaient aisément de s'en rendre compte sans qu'il puisse être reproché à l'intimée de ne pas avoir procédé à des investigations complémentaires pour s'en convaincre. Sur ce point, il faut donner acte à l'appelant qu'il a effectivement fourni tous les documents utiles. Les informations à disposition étaient indiscutablement à même de légitimer le refus de l'intimée. On ne discerne par ailleurs aucun comportement contradictoire de la part de l'intimée dans le cadre du processus de discussion avec l'appelant. Le raisonnement tenu par l'autorité de première instance qui a concentré son analyse sur le risque d'insolvabilité des candidats repreneurs doit être confirmé (cf. jugement, pp. 23 à 25).

Pour le reste, l'appelant ne fait qu'affirmer, sans nullement le démontrer, que l'intimée aurait nourri dès le départ un préjugé à l'encontre des candidats repreneurs, se fondant essentiellement sur une prétendue absence de réaction de celle-ci ou l'emploi des termes : « je ne veux pas de ces gens-là ». C'est le lieu de préciser que la nature raciste des propos en question a été fermement contestée par l'intéressé (cf. PV audience du 27 janvier 2022, p. 3 *in fine*), qui a déclaré s'être uniquement préoccupé de la solvabilité des repreneurs, expliquant avoir eu plusieurs tenanciers de nationalités très différentes dont aucune n'était suisse (*ibidem*, p. 4 *ab initio*), ce qui apparaît être confirmé par l'audition du précédent exploitant (PV audience du 16 septembre 2021, p. 5 *in fine*). En outre, les propos litigieux ont été rapportés par le témoin [...], courtier de l'appelant au moment des faits pour la cession du fonds de commerce, dont la crédibilité doit être fortement relativisée compte tenu des intérêts financiers qui sont les siens dans cette affaire. L'appelant se livre également à une conjecture nébuleuse sur l'absence d'intervention du courtier mandaté par l'intimée vis-à-vis des candidats qu'il proposait dont il n'est pas possible de tirer une conclusion pertinente. Les autres éléments présentés par l'appelant n'ont pas plus de poids. Compte tenu

des fêtes de fin d'année, la réponse de l'intimée en date du 9 janvier 2019 par l'intermédiaire de son conseil est parvenue à l'appelant dans le délai raisonnable d'un mois (envoi des premiers documents le 6 décembre 2018, puis d'un complément d'informations le 12 décembre 2018, et enfin de la convention de reprise de commerce le 10 janvier 2019), étant rappelé que ce délai commence à courir lorsque le bailleur dispose de toutes les informations nécessaires à sa prise de décision (cf. consid. 3.2 ci-dessus). Dans son courrier du 7 janvier 2019, l'appelant a fixé un délai de réponse à l'intimée au 9 janvier 2019, délai que cette dernière a respecté. Il ne saurait donc être reproché à l'intimée d'avoir tergiversé ni d'avoir manœuvré de manière à porter préjudice à l'appelant. Quant au fait que le représentant de l'intimée ait préféré laisser agir son conseil plutôt que de rencontrer l'appelant pour discuter directement avec lui des conditions de reprise du commerce, cet élément est dénué de pertinence dès lors que l'appelant a lui-même fait intervenir son propre avocat. On ne discerne ainsi aucune attitude contradictoire de la part de l'intimée dans le cadre de ses discussions avec l'appelant ni la moindre existence de préjugés qu'elle aurait nourris à l'encontre des candidats repreneurs qui lui étaient proposés.

Les moyens sont dès lors mal fondés.

#### **4.**

**4.1** L'appelant se plaint ensuite de ce que le jugement retient à tort la date du 13 janvier 2019 (cf. consid. 3.3.1 ci-dessus) pour l'exécution de la convention de remise de commerce alors qu'il s'agissait du 15 janvier 2019, ce qui aurait une incidence sur le raisonnement des premiers juges qui auraient considéré de manière erronée que l'intimée n'avait pas eu suffisamment de temps pour analyser la documentation remise par l'appelant compte tenu des fêtes de fin d'année.

**4.2** Même si l'erreur de date relevée par l'appelant est exacte (cf. P. 20, ch. V, p. 3 ; à la décharge du tribunal, l'impression du document produit par l'appelant est défectueuse), celui-ci ne démontre pas en quoi

cette très légère imprécision aurait une incidence sur le raisonnement tenu par le tribunal. L'appelant fait une lecture partielle du jugement. Dans le paragraphe en question (cf. jugement, p. 23), les premiers juges s'attachent principalement à constater que la réponse donnée à l'appelant par l'intimée a été communiquée dans un délai conforme à ce qui pouvait être exigé d'elle dans un tel contexte. L'erreur de date est parfaitement marginale au regard de la problématique examinée.

Le grief tombe dès lors à faux.

## **5.**

**5.1** L'appelant se plaint d'une violation des art. 8 CC et 263 CO, estimant qu'il avait entrepris toutes les démarches qui pouvaient être exigées de lui pour mener à bien le transfert du contrat de bail commercial. Il fait à nouveau valoir que l'intimée aurait d'emblée refusé les candidats repreneurs sur la base de préjugés sans même examiner les documents transmis. Il soutient que l'intimée ne disposait pas de justes motifs pour refuser son consentement.

**5.2** Il convient de se référer à ce qui a été dit plus haut (cf. consid. 3.3.2 ci-dessus). Les préjugés prétendument nourris par l'intimée ne sont pas démontrés. Celle-ci a répondu dans un délai raisonnable à l'appelant, non sans prendre le temps d'argumenter sa position et de réclamer des informations complémentaires dans sa lettre du 9 janvier 2019. On ne saurait lui reprocher d'avoir violé ses obligations contractuelles à cet égard. Au surplus, la problématique liée aux démarches accomplies par l'appelant pour informer l'intimée est très secondaire par rapport à l'importance du risque d'insolvabilité des candidats repreneurs proposés et au versement injustifié du pas-de-porte exigé par l'appelant.

## **6.**

**6.1** L'appelant se plaint ensuite d'arbitraire estimant que les faits auraient été établis de façon erronée et incomplète. Il revient encore une

fois sur les reproches qui lui ont été faits de ne pas avoir été « proactif » et d'avoir présenté un dossier « lacunaire ». Il reprend également son argumentation sur les prétendus préjugés attribués à l'intimée vis-à-vis des candidats repreneurs, sur l'erreur de date d'exécution de la convention de remise de commerce et fait valoir que l'intimée avait la possibilité de réclamer un délai supplémentaire si elle estimait ne pas disposer de suffisamment de temps pour se déterminer.

**6.2** Comme nous l'avons vu, le comportement de l'appelant quant aux démarches accomplies pour renseigner l'intimée ont une portée toute relative en comparaison du problème de solvabilité présenté par les candidats repreneurs et la problématique du pas-de-porte (cf. consid. 3.3.2 ci-dessus). L'intimée était légitimée à refuser son consentement au transfert du bail. L'erreur de date quant à l'exécution du contrat de reprise de commerce ne joue aucun rôle dans le raisonnement tenu par l'autorité de première instance (cf. consid. 4.2 ci-dessus). La question du temps laissé par l'appelant à l'intimée pour rendre réponse n'est pas plus pertinente. En outre, le dossier remis en décembre 2018 était lacunaire, le contrat de transfert étant manquant.

Les griefs sont par conséquent rejetés.

## **7.**

**7.1** L'appelant conteste encore le risque d'insolvabilité des candidats repreneurs tel que l'a retenue l'autorité de première instance ainsi que la valeur des déclarations du représentant de l'intimée. Il reproche à l'intimée de ne pas avoir réclamé de pièces complémentaires, à lui-même ou à des tiers, ce qui traduirait l'existence de préjugés démontrant que le refus ne serait lié qu'à la personnalité des candidats repreneurs. L'appelant considère que l'intimée ne pouvait contester l'extrait du registre des poursuites qui lui a été présenté, celle-ci ayant la possibilité le cas échéant d'en requérir un elle-même. Il soutient que l'exploitation du restaurant devait permettre aux candidats repreneurs d'obtenir un revenu, de sorte que les premiers juges ne pouvaient se fonder sur le salaire modeste de M. A.O. \_\_\_\_\_ pour mettre en cause leur

solvabilité. Il rappelle que la valeur du fonds de commerce acquis par l'intimée résultait de ce que le restaurant avait été fermé par la police du commerce et qu'il ne bénéficiait plus d'aucune clientèle, au contraire du restaurant que devaient acquérir les époux A.O. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_ qui bénéficiait d'une clientèle et d'une renommée, limitant d'autant les risques entrepreneuriaux. Il fait valoir qu'en cas de difficulté le restaurant pouvait à nouveau être vendu ou qu'il pouvait être fait appel à H. \_\_\_\_\_ qui se portait garante. L'appelant allègue que M. A.O. \_\_\_\_\_ a finalement ouvert un restaurant de cuisine [...] et [...], ce qui démontrerait que les candidats repreneurs étaient solvables et leur projet solide. Il relève qu'il restait solidairement responsable du loyer durant 2 ans en vertu de l'art. 263 al. 4 CO. Enfin, l'appelant indique que le prix de vente de 140'000 fr. n'était pas excessif dès lors que l'intimée avait versé la somme de 100'000 fr. à l'ancien exploitant alors que le restaurant était fermé par la police du commerce et qu'il n'avait plus de clientèle.

**7.2** Tout d'abord, il convient de se référer une fois de plus à ce qui a été dit sous considérant 3.3.2 ci-dessus ; l'intimée détenait suffisamment d'informations pour se déterminer valablement sur le transfert du contrat de bail. Ensuite, lorsqu'il affirme que les candidats repreneurs auraient été en mesure d'assumer leurs obligations financières vis-à-vis de l'intimée en exploitant le restaurant dont il cédait le fonds de commerce, l'appelant se livre à une simple spéculation qui ne saurait remettre en question l'appréciation étayée des premiers juges sur le risque d'insolvabilité qu'ils ont retenu (cf. jugement, pp. 23-24). En particulier, pour ce qui concerne la situation actuelle des candidats repreneurs, l'argumentation de l'appelant se résume à des allégations sans preuve qui ne peuvent être qu'écartées. Quant à l'argument de l'appelant selon lequel il serait resté solidairement responsable du paiement du loyer durant 2 ans, celui-ci est dénué de consistance dès lors qu'il était lui-même en défaut de paiement par rapport au solde du fonds de commerce et qu'il avait décidé de quitter la Suisse. On ajoutera que le montant de 100'000 fr. auquel il se réfère concerne une somme versée par l'intimée à l'exploitant précédent pour mettre fin à plusieurs procédures qui les opposaient (cf. all. 158 de la réponse, PV audience du

16 septembre 2021, p. 5), ce qui est donc sans rapport aucun avec la vente d'un fonds de commerce ou la solvabilité des candidats repreneurs, son argumentation étant là encore dépourvue de pertinence.

Les griefs sont dès lors mal fondés.

## **8.**

**8.1** Pour terminer, l'appelant revient une ultime fois sur la prétendue mauvaise foi de l'intimée vis-à-vis des époux A.O. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_ contre lesquels elle aurait nourri des préjugés. Il reproche à l'autorité de première instance d'avoir privilégié les déclarations de cette partie au détriment des déclarations faites par le témoin [...] (PV audience du 16 septembre 2021, p. 2).

**8.2** On se référera à ce qui a été dit au sujet de ce témoin, courtier de l'appelant au moment des faits (cf. consid. 3.3.2 ci-dessus). Contrairement à ce que soutient l'appelant, les premiers juges ne se sont pas limités à prendre pour argent comptant les déclarations du représentant de l'intimée, mais ont expliqué de manière détaillée et précise les raisons pour lesquelles celle-ci avait été fondée à refuser son consentement (cf. jugement, pp. 23 à 25).

Au surplus, le tribunal a statué sur d'autres prétentions, sur lesquelles il n'y a pas lieu de revenir compte tenu de ce qui précède.

**9.** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement querellé confirmé.

**9.1** L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait

renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

**9.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'923 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**9.3** Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder (art. 312 al. 1 *in fine* CPC).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. La demande d'assistance judiciaire de l'appelant N. \_\_\_\_\_ est rejetée.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'923 fr. (deux mille neuf cent vingt-trois francs), sont mis à la charge de l'appelant N. \_\_\_\_\_.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Samuel Campiche (pour N. \_\_\_\_\_),
- Me Salomé Daïna (pour J. \_\_\_\_\_ SA),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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).

Le greffier :