

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 janvier 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN , présidente  
M. Hack et Mme Cherpillod , juges  
Greffière : Mme Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 24, 28, 30 et 263 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 25 septembre 2023 par le  
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, à  
[...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 25 septembre 2023, dont les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 20 août 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que J.\_\_\_\_\_ devait payer à la défenderesse Q.\_\_\_\_\_ les sommes de 34'819 fr. 15 avec intérêt à 5 % l'an dès le 16 mai 2019 et de 405 fr. 85 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> novembre 2019 (I), que la garantie locative constituée à hauteur de 58'000 fr. le 5 novembre 2012 par J.\_\_\_\_\_ (...) était libérée en faveur de Q.\_\_\_\_\_ à hauteur des montants en capital et intérêt alloués sous chiffre I, le solde étant libéré en faveur de J.\_\_\_\_\_ (II), a arrêté les frais judiciaires à 4'360 fr. et les a mis à la charge de J.\_\_\_\_\_ (III), a dit que J.\_\_\_\_\_ devait verser à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 12'403 fr. 10 à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que contrairement à ce que soutenait la demanderesse J.\_\_\_\_\_, la convention litigieuse ne portait pas sur une prestation qui ne pouvait objectivement pas être exécutée. Ils ont écarté les moyens de J.\_\_\_\_\_ selon lesquels celle-ci était victime au moment de la passation de la convention d'un vice du consentement, qu'il s'agisse d'un dol, d'une erreur essentielle ou d'une crainte fondée. J.\_\_\_\_\_ faisait en effet valoir que Q.\_\_\_\_\_ l'avait astreinte à l'indemniser indûment, en passant sous silence le fait qu'elle avait en réalité déjà consenti au transfert du bail à R.\_\_\_\_\_. Or les premiers juges ont constaté que l'on n'était pas en présence d'un transfert de bail (lequel constitue un accord tripartite). Il n'avait en réalité, malgré une terminologie hasardeuse employée par les parties, jamais même été question d'un transfert de bail, qui supposerait que J.\_\_\_\_\_ demeure solidairement responsable du loyer. La demanderesse soutenait également que la défenderesse et R.\_\_\_\_\_ avaient déjà conclu un nouveau bail le 3 avril 2019. J.\_\_\_\_\_ aurait alors jugé qu'elle n'avait pas d'autre échappatoire que de signer la convention des 3 et 7 mai 2019. A ce sujet, les premiers juges ont considéré que le nouveau bail avait été

conclu le 15 mai 2019. L'échange de courriels du 27 mars et 3 avril 2019 entre la défenderesse et R.\_\_\_\_\_ ne constituait en effet clairement pas un contrat de bail. Enfin, les premiers juges ont écarté l'argumentation de la demanderesse selon laquelle elle était victime d'une crainte fondée. Ils ont considéré que la convention litigieuse était valable.

**B.** Par acte du 20 septembre 2024, J.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement et prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais :

*« Principalement*

I. - L'appel est recevable.

II. - L'appel est admis et le Jugement entrepris réformé comme suit :

« I. - La Convention du 3 mai 2019 signée par J.\_\_\_\_\_ (*sic*) d'une part, et Q.\_\_\_\_\_ alors représentée par [...] SA d'autre part est nulle, subsidiairement invalidée, et partant :

II. - La garantie locative constituée à hauteur de CHF 58'000. (*sic*) (cinquante-huit mille francs suisses), le [...] 2012, par la demanderesse [l'appelante] sur le compte [...] ouvert auprès du [...] est libérée en faveur de J.\_\_\_\_\_

III. - Dire que Q.\_\_\_\_\_ est débitrice de J.\_\_\_\_\_ et lui doit prompt paiement d'un montant de CHF 16'085.85 au titre du trop-perçu relatif aux frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

IV. - Les frais judiciaires, arrêtés à CHF 7'860.-, sont mis à la charge de la défenderesse [l'intimée].

V.- La défenderesse doit verser à la demanderesse la somme de CHF 14'700.- à titre de dépens.

VI.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.  
»

*Subsidiairement*

III.- L'appel est recevable.

IV. - L'appel est admis et le Jugement entrepris réformé comme suit :

« I. - (montant diminué, subsidiairement inchangé)

II. - (montant à libérer diminué, subsidiairement inchangé)

III. - Les frais judiciaires, arrêtés à CHF 7'860.-, sont mis à la charge de la défenderesse par CHF 5'502.-, le solde à la charge de la demanderesse étant précisé que la différence entre les avances de la demanderesse et ledit solde lui sera restituée.

IV.- La défenderesse doit verser à la défenderesse la somme de CHF 14'700.- à titre de dépens.

V.- (inchangé) »

Plus subsidiairement

V.- L'appel est recevable.

VI.- L'appel est admis, le Jugement entrepris annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt sur appel à intervenir. »

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

**1.** Par contrat du 25 octobre 2012, l'appelante a pris à bail de l'intimée des locaux à usage de pâtisserie, confiserie tea-room à [...]. Le bail était conclu pour dix ans, du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 31 octobre 2022 et devait se renouveler de dix ans en dix ans, sauf avis de résiliation donné une année à l'avance. Le loyer était de 14'500 fr. par mois, plus un acompte de chauffage et d'eau chaude de 1'150 fr. par mois. Le chiffre 8 lettre e du contrat prévoyait que les parties convenaient d'adopter dans leurs rapports la forme écrite.

L'appelante a constitué une garantie locative de 58'000 fr le 5 novembre 2012.

**2.** L'appelante a fait valoir à plusieurs reprises qu'elle avait eu à faire face à d'importantes difficultés financières qui l'avait conduite à vouloir se départir du contrat de bail, sans établir ces difficultés. Elle n'a à aucun moment résilié le contrat de manière unilatérale.

**3. a)** Le 27 mars 2019, D.\_\_\_\_\_, directeur auprès de la société R.\_\_\_\_\_, (ci-après : R.\_\_\_\_\_) a écrit à S.\_\_\_\_\_, gérant de l'intimée, une lettre dont le contenu est le suivant :

« Cher Monsieur,

J'ai le plaisir de vous annoncer que nous avons trouvé un accord concernant la reprise du point de vente avec J.\_\_\_\_\_ avec des conditions qui celle-ci-dessous (*sic*) :

Comme discuté lors de notre entretien, notre métier et domaine d'exploitation ne nous permet pas de supporter les loyers actuels ; c'est pourquoi nous souhaiterions un bail de 5 + 5 ans renouvelable.

Nous pouvons vous proposer un loyer comme déjà évoqué lors de notre entretien de 144'000 chf par année (qui correspondrais [*sic*] à 12% du CA budgété).

Le bail débiterait au 1<sup>er</sup> mai : date à laquelle nous entamerons les travaux nécessaires afin de faire naître notre concept. Un budget de 650 000 chf est budgété pour la réalisation du concept de [...] que je vous es (*sic*) fourni lors de notre entretien.

Nous estimons la durée du chantier à 2 mois (mai-juin) pour une ouverture prévue au 1<sup>er</sup> juillet 2019. (Sans changement d'affectation)

Également, une suspension de loyer pendant toute la durée des travaux.

Sans un avis favorable à cette demande, je serai dans l'obligation de ne pas pouvoir donner suite à l'accord qui a eu lieu entre J.\_\_\_\_\_ et moi-même en date du 25. 03.2019.

En espérant que vous serez sensible à ma demande de ce jour.

[...] »

**b)** Le 3 avril 2019, la gérance a informé R.\_\_\_\_\_ de son accord à la reprise du local. Elle lui demandait de compléter une demande de location et de fournir les documents usuels pour établir sa solvabilité, ensuite de quoi elle lui ferait parvenir un projet de bail.

**c)** Le 11 avril 2019, la gérance a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...]

De retour de ma séance Monsieur [...] m'a demander (*sic*) ce courriel.

Le propriétaire est d'accord de procéder à un transfert de bail à la seule condition que le montant de la garantie de CHF 58'000.- soit mis en faveur de celui-ci.

[...] »

Entendue comme témoin, l'auteur de ces lignes, N.\_\_\_\_\_, responsable key account auprès de S.\_\_\_\_\_, a expliqué que l'intimée refusait de libérer prématurément l'appelante de ses obligations contractuelles et de conclure un nouveau bail pour un loyer inférieur. Il avait donc fallu trouver une solution permettant un dédommagement partiel de l'intimée, par le biais d'un prélèvement sur la garantie locative.

**d)** L'appelante et R.\_\_\_\_\_ ont signé une convention de vente et cession de commerce le 12 avril 2019 pour un prix de 250'000 francs. L'accord était soumis à la condition de l'obtention par l'acheteur d'un bail commercial renouvelable de cinq ans en cinq ans au minimum pour un loyer annuel de 144'000 fr. sans les charges. Les parties s'engageaient à faire le nécessaire auprès de la gérance ou du propriétaire en vue de rétablissement de ce nouveau bail.

**e)** Entre le 17 et le 24 avril 2019, N.\_\_\_\_\_ et l'appelante ont échangé deux courriels. La première écrivait que S.\_\_\_\_\_ n'avait pas reçu de lettre de confirmation concernant la garantie de loyer à rétrocéder, et demandait si cela signifiait que l'appelante allait garder les locaux jusqu'à la fin du bail. L'appelante a répondu que non, qu'elle était au bord de la faillite et qu'elle demandait à la gérance de faire le transfert de bail. Elle écrivait :

« [...]

Non je ne veux plus le bail de ces locaux comme je vous ai montré mon bilan je suis au bord de la faillite donc je vous prie de bien vouloir faire le transfert de bail (*sic*)  
Vous ne pouvez pas me forcer de vous laisser les 58000 frs de ma garantie de loyers (*sic*)

Je vous laisse 40000 frs car j ai (*sic*) encore beaucoup de paiements à régler (*sic*)

Si vous êtes d accord (*sic*) je vous prie de faire le transfert de bail pour le 30 avril 2019 (*sic*)

[... ] »

**f)** Le 3 mai 2019, la gérance a transmis à l'appelante une convention en deux exemplaires concernant la résiliation anticipée de son contrat de bail (ci-après : la convention litigieuse). Cette convention prévoyait :

«[...]

En vue de régler la pénalité d'une résiliation anticipée des baux portant sur la location des objets du bail à loyer du 25 octobre 2012 dans l'immeuble sis [...], les parties conviennent ce qui suit :

1. La locataire s'engage à indemniser la bailleuse de CHF 40'000 + TVA (selon taux en vigueur) à titre de pénalité de résiliation anticipée.
2. La locataire autorise le [...] à libérer le montant de CHF 40'000 + TVA (selon taux en vigueur) du compte n°[...] à la signature d'un nouveau bail avec son successeur, sur simple présentation d'une copie de la présente convention signée par les parties, comme suit :
  - En versant le montant de CHF 40'000 + TVA (selon taux en vigueur) à Q.\_\_\_\_\_ par le bulletin de versement qui lui sera remis.
3. Dite pénalité ne décharge pas la locataire d'éventuels frais de remises en état qui seront relevés lors de l'état des lieux de sortie, des loyers dus ainsi que des décomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires et ce jusqu'à l'échéance du bail ou relocation entre-temps.

[.. ]»

Le même jour, la gérance a adressé un projet de bail à R.\_\_\_\_\_, qui a ensuite demandé des modifications qui ont partiellement été acceptées par la gérance.

Le 7 mai 2019, l'appelante a renvoyé à la gérance la convention que celle-ci lui avait adressée le 3 mai 201, signée.

**g)** Le 15 mai 2019, l'intimée et R.\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail portant sur les locaux concernés, prévu pour durer du 15 mai 2019 au 15 mai 2024, puis se renouveler de cinq ans en cinq ans. Le

loyer était de 12'000 fr. par mois, plus un acompte de chauffage de 600 fr. et un acompte de frais accessoires de 750 francs.

**h)** L'appelante a perçu le montant de 250'000 fr. de R. \_\_\_\_\_ le 28 mai 2019. Elle n'a versé le loyer à l'intimée que jusqu'au 30 avril 2019.

**4. a)** Entendu comme témoin, D. \_\_\_\_\_ a déclaré que R. \_\_\_\_\_ avait fait exécuter des travaux dans les locaux dès le 1<sup>er</sup> mai 2019.

**b)** Le 17 juin 2019, l'architecte de R. \_\_\_\_\_ a écrit au Bureau des permis de construire de [...] que :

« [...]

Contrairement au mail que nous vous avons transmis le 12 juin 2019, il n'y a pas de changement d'affectation, ni de modifications, démolition ou construction de nouveaux éléments (pas de WC supplémentaires ni de cloisons). Il est prévu de refaire les peintures, les plafonds, les sols et le mobilier du tea-room.

Au niveau du laboratoire, ce dernier reste inchangé hormis le remplacement d'une porte par une porte coulissante et certaines machines comme le fou, pétrin, tables inox, etc...

Cette décision a été motivée par la perte d'exploitation en cas de mise à l'enquête. Par conséquent, les données qui nous ont été transmises est de pouvoir rafraichir un maximum l'ensemble de ce local sans devoir déposer une demande de permis.

[...] »

**c)** Le 22 juillet 2019, le Bureau des permis de construire de la [...] a répondu :

« [...]

Au vu des travaux annoncés par lettre du 17 juin 2019, nous constatons qu'il y a une réduction des intentions en termes de travaux et que dès lors ceux-ci ne sont pas soumis à une procédure de permis de construire.

[...]

Par ailleurs, suite à notre entretien téléphonique avec M. [...] du vendredi 19 juillet 2019, nous précisons que la présente lettre ne

concerne que les travaux de rénovation intérieure. Les éventuels travaux de création d'un canal de cheminée en façade située dans la cour intérieure avec création d'une souche pour raccorder le fou à pan qui est à bois sont, eux, soumis à une procédure de permis de construire avec enquête publique. Nous attendons dès lors, cas échéant, prochainement le dossier de demande de permis de construire si ces travaux sont toujours d'actualité.

En ce qui concerne les travaux de rénovation intérieure, ils peuvent dès lors être entrepris aux conditions suivantes :

[...] »

**5. a)** Le 16 juillet 2019, le conseil de l'appelante a adressé un courrier à la gérance, dans lequel il faisait valoir que sa cliente avait signé la convention des 3 et 7 mai 2019 contre son gré. Il soutenait que la bailleuse avait autorisé le « transfert de bail » avant que sa cliente ne soit informée d'une prétendue volonté de l'intimée de réclamer une pénalité à hauteur de 58'000 fr. Il invoquait la nullité de la convention et, en tous cas, son invalidation en raison d'un vice du consentement.

**b)** La gérance a répondu le 8 août 2019 que l'appelante avait souvent évoqué ses difficultés financières et sa volonté de se départir du contrat de bail. La représentante de l'intimée avait trouvé R.\_\_\_\_\_, qui après plusieurs mois de tractations et d'études de faisabilité s'était montrée intéressée. Cette dernière souhaitait toutefois louer les locaux pour un loyer inférieur à celui dû par la demanderesse. Confrontée à un manque à gagner sur le loyer à percevoir, l'intimée avait sollicité de l'appelante une indemnité visant à limiter cette perte. Une convention avait été établie dans ce sens le 3 mai 2019, laquelle devait permettre de libérer l'appelante et de conclure un nouveau bail à des conditions différentes. Aucun transfert de bail n'était intervenu. La gérance transmettait avec son courrier une copie du bail conclu avec R.\_\_\_\_\_. Selon ses explications, les tractations sérieuses avec R.\_\_\_\_\_ en vue de l'établissement du nouveau contrat de bail n'avaient eu lieu que les 3, 6 et 10 mai 2019, ainsi que le démontraient les courriels également joints au courrier. La gérance certifiait qu'elle ou l'intimée n'avaient, à aucun moment, cherché à profiter d'une quelconque faiblesse de l'appelante ou à l'induire en erreur. D'après elle, cette dernière était une commerçante

rompue aux affaires, qui était du reste, sauf erreur de sa part, conseillée par Me [...], avocat à [...]. Dans de telles conditions, elle estimait que les termes de la convention devaient être respectés.

**6.** Les Services industriels de la [...] ont établi le 9 août 2019 une facture pour les locaux litigieux, de 1'449 fr. 55 pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 19 juin 2019.

Le 21 octobre 2021, l'intimée a fait parvenir à l'appelante les décomptes de frais accessoires pour les exercices 2016 et suivants. Elle invoquait la compensation entre ces montants et les créances qu'elle détenait encore contre l'appelante. Les soldes, en faveur de l'appelante, étaient de 7'010 fr. 80 pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017, de 4768 fr. 50 pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2018 et de 4'306 fr. 55 pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 juin 2019.

**7.** Selon un extrait du Registre des poursuites produit par l'intimée, l'appelante faisait au mois d'août 2022 l'objet d'une poursuite de 7'621 fr. 80 réclamés par l'administration fiscale de [...]. Aucun acte de défauts de biens et aucune faillite n'étaient enregistrés.

**8. a)** L'appelante a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) le 10 août 2021 d'une requête tendant à faire constater que la convention des 3 et 7 mai 2019 était nulle ou annulée, et au versement du trop-perçu de frais accessoires. L'intimée a déposé des conclusions reconventionnelles en paiement. La commission de conciliation a délivré un acte de non-conciliation aux parties le 2 novembre 2021.

**b)** Par demande du 6 décembre 2021, l'appelante a conclu à la constatation de la nullité, subsidiairement de l'invalidation de la convention, et au paiement d'un montant « non inférieur à 20'000 fr. du trop-perçu au titre de frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires ».

Par réponse du 8 août 2022, l'intimée a conclu au rejet et reconventionnellement au paiement de 35'254 fr. avec intérêt à 5% l'an à compter du 16 mai 2019, à ce qu'ordre soit donné au [...] de libérer ce montant en sa faveur par le débit du compte de garantie locative de l'appelante. Alternativement, pour le cas où la convention des 3 et 7 mai serait invalidée, elle concluait au paiement de 100'000 fr. plus intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2019 et à la libération de l'entier de la garantie locative en sa faveur.

**c)** A l'audience du 25 septembre 2023, les témoins N. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ ont été entendus.

D. \_\_\_\_\_ a confirmé l'allégué 164 de l'appelante qui a la teneur suivante :

« Entre le 30 avril 2019 et cette date [le 15 mai 2019] des travaux ont été exécutés en vue de la prise de possession des locaux par R. \_\_\_\_\_ ».

### **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). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

**1.2** Formé en temps utile devant l'autorité compétente pour en connaître par une partie à la procédure jouissant d'un intérêt digne de

protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, formée en temps utile par les intimés à l'appel, est également 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).

## **2.2**

**2.2.1** Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit en outre contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373 ; TF 5A\_467/2023 du 14 novembre 2023 consid. 4.3.1). Les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées, sous peine d'irrecevabilité (ATF 137 III 617 consid. 4.2, 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_65/2022 consid. 3.3.1 ; TF 5A\_779/2021, 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_207/2019 du 17 août 2020 consid. 3.2, non publié *in* ATF 146 III 413 ; TF 5A\_164/2019 du 20 mai 2020 consid. 4.3, non publié *in* ATF 146 III 203).

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation

précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

**2.2.2** En l'espèce, les conclusions subsidiaires prises par l'appelante dans son mémoire d'appel ne sont pas chiffrées, si bien qu'elles sont irrecevables.

**3.** L'appelante se prévaut d'abord d'une constatation inexacte des faits.

**3.1** A l'appui de ce moyen, elle fait valoir qu'entendu comme témoin, D. \_\_\_\_\_ a déclaré que les travaux dans les locaux avaient commencé le 1<sup>er</sup> mai 2019. Les premiers juges ont mentionné ce témoignage, et les raisons pour lesquelles ils ne le retenaient pas sur ce point. Cet élément sera examiné au consid. 4.6 *infra*.

**3.2** Le second point sur lequel l'appelante conteste l'état de fait concerne sa situation économique, catastrophique selon elle. L'appelante fait valoir qu'elle avait allégué ce fait, qui n'aurait pas été contesté, « sinon mollement ». Les allégués de la demande auxquels elle se réfère (7, 15, 18, 38) ont tous été contestés, ou « contesté[s] tel que rédigé[s] » par l'intimée dans sa réponse. Il appartenait donc à l'appelante d'établir ce fait. C'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que ce fait n'était pas établi puisque seul avait été produit un extrait du registre des poursuites faisant état d'une unique poursuite en paiement de la somme de 7'621 fr. 80, introduite par l'administration fiscale genevoise en août 2022. En seconde instance, l'appelante se contente de répéter son affirmation, sans expliquer en quoi les premiers juges se seraient mépris.

**4.**

**4.1**

**4.1.1** Comme en première instance, l'appelante fait valoir que la convention signée par les parties les 3 et 7 mai 2019 serait nulle. Elle explique que le contrat avait alors déjà été transféré à R.\_\_\_\_\_ et que cette nouvelle locataire occupait déjà les lieux lorsque la convention a été passée. Elle en déduit que l'on ne pouvait exiger d'elle une indemnité pour une résiliation anticipée du bail qui n'a jamais eu lieu et que par conséquent la convention serait nulle (appel p. 12).

L'appelante n'explique pas par quel raisonnement juridique elle arrive à cette conclusion. On devine que, selon elle, la convention porterait sur un objet impossible. L'appelante n'explique pas non plus, s'il n'y a pas eu de résiliation anticipée - et si la convention dont elle conteste la portée ne constitue par une telle résiliation - comment le bail qui la liait à l'intimée a pris fin.

En réalité, l'appelante répète la même thèse qu'exposée en première instance. Le bail aurait été transféré à la nouvelle locataire avant la passation de la convention litigieuse.

**4.1.2** Le transfert du bail commercial à un tiers est prévue par l'art. 263 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). 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, répondant 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). 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).

**4.1.3** La thèse de l'appelante ne résiste pas à un examen même superficiel. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, un transfert de bail suppose nécessairement que le nouveau locataire est soumis aux mêmes conditions que le précédent – puisqu'il n'y a qu'un seul contrat, qui est transféré. En l'espèce, le nouveau locataire n'a jamais été disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions que l'appelante, et il ne l'a pas fait, ce qui suffit à exclure l'existence d'un transfert. Ensuite, il ressort des faits établis que le nouveau locataire a conclu un contrat de bail le 15 mai 2019, soit après la passation de la convention litigieuse – pour un loyer inférieur à ce que devait l'appelante. On relèvera comme les premiers juges que le contrat que l'appelante a elle-même passé avec R.\_\_\_\_\_ le 12 avril 2019 était subordonné à la condition que R.\_\_\_\_\_ obtienne un bail, avec le loyer que R.\_\_\_\_\_ souhaitait obtenir.

Dans de telles conditions, soutenir que le bail avait déjà été transféré à R.\_\_\_\_\_ lors de la conclusion de la convention litigieuse est téméraire.

## **4.2**

**4.2.1** L'appelante fait ensuite valoir que R.\_\_\_\_\_ disposait des locaux déjà le 1<sup>er</sup> mai 2019. Elle en déduit « qu'un tout nouveau bail avait été conclu avec R.\_\_\_\_\_. Ce nouveau bail entraînait *de facto* la fin du bail de l'appelante » (appel, p. 13).

**4.2.2** L'argument de l'appelante tombe à faux. Même si – et ce n'est pas établi comme on le verra plus loin (cf. consid. 4.6. ci-dessous) – R.\_\_\_\_\_ avait pris possession des lieux au 1<sup>er</sup> mai 2019, cela ne signifie pas qu'elle était locataire, et pas davantage que le bail de l'appelante avait pris fin.

## **4.3**

**4.3.1** L'appelante se prévaut ensuite, comme en première instance, d'une erreur essentielle, qui l'aurait selon elle déterminée à signer la convention. L'erreur consistait à se croire redevable du loyer (appel, p. 13 *in fine*). En d'autres termes, l'appelante aurait donné son accord au versement à l'intimée de 40'000 fr., pour échapper à une obligation qui ne lui incombait pas.

**4.3.2** Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Les cas d'erreur essentielle sont énumérés à l'art. 24 CO.

Il y a erreur essentielle notamment lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). L'erreur essentielle au sens de cette disposition doit porter tout d'abord sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que, subjectivement, son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : le cocontractant doit pouvoir se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 ; ATF 135 III 537 consid. 2.2 ; ATF 132 III 737 consid. 1.3 ; TF 4A\_624/2018 du 2 septembre 2019 consid. 4.4.1).

**4.3.3** En l'espèce, l'appelante, lorsqu'elle a signé la convention, était liée à l'intimée par un contrat de bail à loyer dont la prochaine échéance était le 31 octobre 2022. Sauf à proposer un locataire de remplacement solvable et acceptable par le bailleur, disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions - ce qu'elle n'a pas fait - l'appelante était tenue de payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail. Elle n'était donc nullement dans

l'erreur lorsqu'elle a signé la convention. Son argument doit donc être rejeté.

#### **4.4.**

**4.4.1** Ensuite l'appelante se prévaut, toujours comme en première instance, d'un dol, qui consisterait pour l'intimée à avoir caché l'existence d'un nouveau bail.

**4.4.2** Selon l'art. 28 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Cette disposition nécessite d'une part que le cocontractant ait été trompé intentionnellement et, d'autre part, que la tromperie ait abouti : le dol doit ainsi être la cause de la conclusion du contrat, le cocontractant devant avoir influencé sa victime (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, JdT 2014 II 439 ; TF 4A\_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1).

**4.4.3** Comme il n'y avait pas de nouveau bail, lors de la signature de la convention litigieuse, l'appelante n'était pas victime d'un dol, ce qui conduit au rejet de ce moyen.

#### **4.5.**

**4.5.1** L'appelante soutient encore qu'elle aurait conclu la convention litigieuse sous l'empire d'une crainte fondée.

**4.5.2** La crainte fondée est celle qu'une personne - partie ou tiers - inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté (art. 30 CO). La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer ; elle vicie la volonté au stade de sa formation (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., 1997, p. 363). Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies : une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement (ATF 111 II 349 consid. 2).

Bien que l'objet de l'art. 29 CO, sanctionnant la crainte fondée, ne soit pas l'acte menaçant du cocontractant ou d'un tiers, mais l'effet de la menace, la crainte fondée n'est significative que si elle provient d'une menace (Schmidlin, Commentaire bernois, nn. 11 et 12 *ad* art. 29/30 CO). La seule crainte qui constitue une cause d'annulation du contrat, c'est la crainte inspirée par des menaces exercées dans l'intention d'amener la personne menacée à passer un acte juridique (von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol I, p. 325 n. 2). La crainte doit avoir été insufflée par une personne (cocontractant ou tiers) ; si la crainte n'a pas été inspirée par un individu, mais a été déterminée, dans l'esprit de la victime, par un fait extérieur étranger à toute intervention personnelle de l'homme, la victime ne peut pas invoquer l'art. 29 CO pour se libérer du contrat qu'elle a conclu (TF 4C.81/2001 du 13 juillet 2001 consid. 3a).

**4.5.3** L'argument tiré de la crainte fondée ne résiste pas davantage que les précédents à l'examen. La crainte aurait été celle de devoir payer le loyer. L'appelante était locataire et elle était réellement et légitimement exposée à devoir payer le loyer.

## **4.6**

**4.6.1** L'appelante expose à nouveau que la mise à disposition des locaux aurait cessé au plus tard dès le 1<sup>er</sup> mai 2019, et que la bailleresse ne pouvait fournir sa prestation de bail à partir de cette date puisque R.\_\_\_\_\_ occupait les lieux.

**4.6.2** Les premiers juges n'ont pas retenu cette date. Ils se sont fondés sur le fait que le bail de R.\_\_\_\_\_ avait débuté le 15 mai 2019 et sur le fait que les courriers échangés entre l'architecte de R.\_\_\_\_\_ et le Bureau des permis de construire de la [...] les 17 juin et 22 juillet 2019 tendaient à démontrer que les travaux n'avaient alors pas encore été commencés.

**4.6.3** En l'espèce, même si R.\_\_\_\_\_ avait occupé les locaux depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019, rien n'empêchait l'appelante de requérir de la bailleresse

qu'elle fasse libérer les lieux. Mais on examinera l'affirmation selon laquelle les travaux de R.\_\_\_\_\_ ont commencé le 1<sup>er</sup> mai 2019. L'appelante avait allégué que « Entre le 30 avril 2019 et cette date, des travaux ont été exécutés en vue de la prise de possession des locaux par R.\_\_\_\_\_ » (allégué 164) ; « cette date » fait référence au 15 mai 2019 (allégué 163). Elle a allégué qu'il « avait d'ailleurs été convenu que cette dernière (l'appelante, réd.) libère les locaux préalablement pour permettre leur exécution pour le compte de R.\_\_\_\_\_ » (allégué 166), et que « Compte tenu de ces travaux, et quand bien même elle aurait toujours été liée à la défenderesse, la demanderesse n'aurait pas pu jouir des locaux pour la période résiduelle s'étalant (sic) entre le 1<sup>er</sup> et le 15 mai compris » (allégué 167).

Entendu comme témoin, D.\_\_\_\_\_ a répondu « c'est exact » au sujet des allégués 164 et 167. Il a répondu au sujet de l'allégué 166 : « il avait été prévu avec la gérance que nous commençons à payer le loyer au moment de l'ouverture de l'exploitation et qu'aucun loyer n'était dû pendant la durée des travaux ou une partie de cette durée ».

Le témoin a donc confirmé les allégués 164 et 166. La question est de savoir si c'est à juste titre que les premiers juges se sont écartés de ce témoignage.

Le motif des premiers juges selon lequel le bail de R.\_\_\_\_\_ avait débuté le 15 mai 2019 n'est en soi pas décisif. Il demeure possible que l'intimée ait permis à R.\_\_\_\_\_ de débiter ses travaux avant même qu'un bail ait été conclu, même si ce n'est pas très probable. Il est également possible d'ailleurs que ce soit l'appelante qui ait mis les locaux à disposition de R.\_\_\_\_\_. Dans sa lettre du 17 juin 2019, l'architecte de R.\_\_\_\_\_ a toutefois écrit au Bureau des permis de construire de la [...] que contrairement à ce qu'il avait indiqué le 12 juin précédent il ne serait finalement pas procédé à un changement d'affectation ni à des modifications, démolition ou constructions dans les locaux loués, et qu'il s'agirait uniquement de rafraîchir les locaux.

La conjonction de ces éléments conduit à confirmer l'appréciation des premiers juges. Le bail ayant été conclu le 15 mai 2019, sans effet rétroactif - l'intimée et R.\_\_\_\_\_A auraient pu convenir d'un début de bail au 1<sup>er</sup> mai - et l'architecte s'étant adressé le 12 juin 2019 au bureau des permis de construire pour préciser le 17 juin suivant qu'« il est prévu de refaire les peintures, les plafonds, les sols et le mobilier du tea-room », on ne voit pas comment on pourrait retenir que les travaux avaient débuté avant le 15 mai 2019. C'est donc à juste titre que les premiers juges n'ont pas retenu le témoignage de D.\_\_\_\_\_ sur ce point.

## **5.**

**5.1** Dans un dernier grief, l'appelante conteste la question des frais judiciaires et dépens arrêtés par les premiers juges.

**5.1.1** L'appelante conteste premièrement le calcul de la valeur litigieuse effectué par les premiers juges. Elle estime qu'en tant que l'intimée a pris des conclusions « alternatives » et non subsidiaires, il convenait de tenir compte de celles-ci pour le calcul de la valeur litigieuse.

**5.1.2** Les premiers juges ont estimé la valeur litigieuse à 60'000 francs.

**5.1.3** Dans les affaires patrimoniales, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires, ne sont pas pris en compte. Lorsque l'objet du litige porte sur une somme d'argent déterminée, la valeur litigieuse correspond en principe au montant en capital déduit en justice, que ce soit dans une action condamnatoire ou dans une action constatatoire ou négatoire, par exemple en libération de dette (Tappy *in* Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 39 *ad* art. 91 CPC ; Rüegg *in* Basler Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2017, n. 39 *ad* art. 91 CPC). La valeur litigieuse en cas de demandes principale et

reconventionnelle ne s'excluant pas résultera de l'addition de leurs valeurs litigieuses respectives (art. 94 al. 2 CPC).

**5.1.4** En l'espèce, le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Dans sa demande reconventionnelle du 8 avril 2022, l'intimée a pris des conclusions alternatives, « dans l'hypothèse extraordinaire où la convention des 3 et 7 mai 2019 serait invalidée ». Il s'agit bien-là de conclusions subsidiaires qui ne doivent entrer en ligne de compte que dans l'éventualité où ses conclusions principales n'étaient pas admises. Ainsi, l'utilisation du terme « alternativement » apparaît comme un choix de vocabulaire et ne porte pas à conséquence.

Vu ce qui précède, le grief de l'appelant doit être rejeté.

**5.2.1** L'appelante conteste enfin la répartition des frais judiciaires et dépens effectuée par les premiers juges. Elle estime que ceux-ci ont violé le droit cantonal et fédéral en mettant les frais entièrement à sa charge, ainsi qu'en allouant des dépens à l'intimée mais non à elle.

**5.2.2** Dans sa demande, l'appelante avait conclu à ce que l'intimée lui verse un montant non inférieur à 20'000 fr. à titre de trop perçu de charges. Par réponse et demande reconventionnelle, l'intimée a, quant à elle, conclu à ce que l'appelante soit condamnée à lui verser un montant de 35'254 francs. L'intimée a calculé ce montant en effectuant une compensation entre les montants qu'elle devait à l'appelante, à titre de remboursement de charges, et les montants dus par cette dernière conformément à la convention litigieuse et au solde du loyer de mai 2019 impayé. Elle a pris des conclusions alternatives pour le cas où la convention des 3 et 7 mai 2019 serait invalidée.

**5.2.3** Sur la base de la valeur litigieuse de 60'000 fr, les premiers juges ont arrêté les frais judiciaires à 4'360 fr (art. 4, 20 al. 1, 87 et 88 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), et mis ceux-ci à charge de l'appelante, qui succombait à l'action.

Dans la mesure où elle avait succombé à l'action, les premiers juges ne lui ont pas alloué de dépens. Ils en ont alloué à l'intimée à hauteur de 12'403 fr. 10 dans la mesure où elle obtenait gain de cause.

**5.3.3** Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais, soit les frais judiciaires et les dépens, sont mis à la charge de la partie succombante. Par partie succombante au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, il faut entendre la partie qui perd le procès au sens courant, soit le demandeur dont les prétentions sont rejetées ou écartées, ou le défendeur qui est condamné dans le sens demandé par son adversaire (Tappy, *op. cit.*, 2<sup>e</sup> éd. 2019, n. 12 *ad* art. 106 CPC).

Peu importe que certains arguments juridiques de la partie succombante aient été admis si finalement ses conclusions sont entièrement rejetées : sous réserve d'une application exceptionnelle de l'art. 108 CPC, celui qui est débouté de ses prétentions succombe entièrement au sens de l'art. 106 al. 1 CPC, même si son adversaire a soulevé de multiples moyens libératoires dont plusieurs étaient infondés (RSPC 2006 51 avec note de Trezzini) et même si ses arguments ont tous été rejetés et sa prétention admise sur la base d'un autre fondement juridique retenu d'office (TF 4A\_297/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3.2, non publié sur ce point aux ATF 138 III 610). Il en va en principe pareillement si le rejet de la demande résulte de l'admission de créances du défendeur opposées en compensation, même si dans des cas particuliers cela pourrait justifier une répartition en équité selon l'art. 107 CPC (Rüegg/Rüegg, *op. cit.*, n. 4 *ad* art. 106 CPC). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais sont répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3 ; TF 5A\_401/2021 du 3 mars 2022 consid. 4.1).

**5.3.4** En l'espèce, les conclusions de l'appelante, tendant au constat de la nullité de la convention des 3 et 7 mai 2019 et au paiement d'une

somme de 20'000 fr. à titre de remboursement du trop-perçu de charges, ont été rejetées par les premiers juges.

Ceux-ci ont admis la conclusion reconventionnelle de l'intimée tendant à ce que l'appelante soit condamnée à lui payer la somme de 35'254 fr., compensation faite entre le montant total dû par celle-ci de 51'310 fr. 85 et la somme de 16'085 fr. 85 à lui rembourser concernant les charges payées en trop.

Partant, les premiers juges ont retenu à bon droit que l'appelante avait entièrement succombé. L'imputation des frais judiciaires à sa charge exclusive n'est ainsi pas critiquable. Le montant de ces frais a été correctement calculé, même si la valeur litigieuse était en réalité de 55'254 francs.

Quant aux dépens, il ne saurait lui en être alloué vu l'issue de la cause. Surtout, le fait d'en allouer à l'intimée ne prête pas le flanc à la critique puisqu'il appartient à l'appelante de lui rembourser les frais nécessaires causés par le litige, en particulier les frais de représentation professionnelle dans la mesure où elle a obtenu gain de cause.

Les griefs de l'appelante seront donc rejetés.

**6.** Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (mille cinq cent neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante J.\_\_\_\_\_.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 23 janvier 2025, est notifié en expédition complète, à :

- Me Yann Oppliger (pour J.\_\_\_\_\_),
- Me Jérôme Benedict (pour Q.\_\_\_\_\_),

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).

La greffière :