Urteilskopf

93 II 453

58. Arrêt de la Ire Cour civile du 19 décembre 1967 dans la cause Grobéty contre S.I. Pont Bessières-Terrasse SA
Regeste (de):
Miete. Abtretung. Wert der Kundschaft.

1. Der Vertrag über die Überlassung von Geschäftsräumlichkeiten zum Gebrauch ist eine Miete (Erw. 1 und 4).

2. Die Weigerung des Vermieters, eine von seiner Zustimmung abhängig gemachte Abtretung der Miete zu gestatten, muss durch ernsthafte Gründe gerechtfertigt sein. Anforderungen an den Schadensnachweis gemäss Art. 42 Abs. 2 OR. (Erw. 2).

3. Ist der Vermieter beim Ablauf der Mietdauer ungerechtfertigt bereichert um den Wert der Kundschaft des vom Mieter betriebenen Geschäftes? (Erw. 4).

Regeste (fr):
Bail à loyer. Cession. Valeur de la clientèle.

1. Le bail qui porte sur des locaux destinés à un usage commercial est un bail à loyer (consid. 1 et 4).

2. Le refus du bailleur de consentir à la cession du bail, subordonnée à son autorisation, doit être justifié par des motifs sérieux. Exigences de l'art. 42 al. 2 CO quant à la preuve du dommage (consid. 2).

3. Le bailleur est-il enrichi sans cause légitime, à l'expiration du bail, de la valeur de la clientèle du commerce exploité par le preneur? (consid. 4).

Regesto (it):
Contratto di locazione. Cessione. Valore della clientela.

1. Il contratto che porta su locali destinati ad un uso commerciale è un contratto di locazione (consid. 1 e 4).

2. Il rifiuto del locatore d'acconsentire alla cessione del contratto, subordinata alla sua autorizzazione, dev'essere giustificato da motivi seri. Requisiti dell'art. 42 cpv. 2 CO riguardo alla prova del danno (consid. 2).

3. Il locatore, alla scadenza del contratto, s'è arricchito indebitamente del valore della clientela del commercio condotto dal locatario? (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 454

A.- Par contrat du 3 juin 1952, la S.I. Pont Bessières-Terrasse SA a remis à bail à dame Jaquet, dans l'immeuble

no 4 de la rue Curtat à Lausanne, des locaux destinés à un caférestaurant devant porter l'enseigne de "Café de l'Evêché". Deux ans auparavant, le café exploité au même endroit avait été fermé et durant cet intervalle l'immeuble avait été démoli puis reconstruit. Le bail a été conclu pour une durée de douze ans dès le 24 juin 1952. Il était renouvelable d'année en année par tacite reconduction, si aucune des parties ne le résiliait, moyennant un congé donné six mois avant son expiration. Sous réserve d'un minimum annuel de 11 000 fr., le loyer était arrêté à 8 1/2% du chiffre d'affaires. La locataire prenait à sa charge l'ameublement et l'installation de l'établissement dont les locaux étaient nus. Elle a investi de ce chef une somme de 66.841 fr. 90. Le contrat renfermait sous chiffre 6 la clause suivante: "La locataire exploitera elle-même le café-restaurant ... Elle ne pourra faire gérer son établissement par un tiers sans le consentement écrit de la société propriétaire".

Dès 1955, dame Jaquet a cherché à remettre le café de l'Evêché. Les pourparlers engagés à ce sujet avec dame Charpilloz, disposée à lui payer 105 000 fr., n'ont pas abouti. L'année suivante, Vallotton s'est intéressé à la reprise du café-restaurant. Dame Jaquet exigea un prix de 120 000 fr. Vallotton désirait aussi racheter l'immeuble. Il a renoncé à cette affaire et reprit un autre établissement. Par lettre de son avocat du 29 octobre 1958, la société a informé le mandataire de dame Jaquet qu'elle consentirait éventuellement à une "cession du bail" à un tiers et serait alors d'accord de payer à sa locataire la contre-valeur de l'agencement du café, qui serait fixée par des experts, ainsi qu'un montant de 15 000 fr. pour le goodwill. Cette offre n'a pas été acceptée. Au printemps 1960, dame Jaquet est tombée malade. Des pourparlers furent engagés pour examiner comment une remise de l'établissement pourrait intervenir. Ils n'ont pas abouti à un accord. La société désirait procéder elle-même à l'opération, quitte à verser un "goodwill équitable" à dame Jaquet. De son côté, celle-ci préférait réaliser l'affaire pour son compte et s'entendre par la suite avec la société au sujet d'une "ristourne éventuelle". En janvier 1961, les parties ont fait appel à un expert. Au mois de juin, celui-ci leur a suggéré de se mettre d'accord sur un programme qui permettrait de réunir les conditions les plus favorables en vue de la remise du café. Sa proposition impliquait la conclusion d'un bail de longue durée. Elle ne convint pas à la société. Le 7 octobre 1961, dame Jaquet a informé la société que Clément s'intéressait à la reprise du café pour 170 000 fr. moyennant la signature d'un bail de quinze ans. Le 10 novembre, la société lui fit savoir qu'elle ne désirait entrer en pourparlers ni avec Clément, ni avec quiconque d'autre. Elle disait vouloir s'en tenir au contrat de bail en vigueur, en particulier à sa clause 6. Par lettre du 23 novembre, le conseil de dame Jaquet a avisé la société que l'état de santé de sa cliente était devenu alarmant et qu'il était urgent de trouver un acquéreur si l'on voulait éviter la fermeture de l'établissement. Eu égard à la position qu'elle avait adoptée le 10 novembre, il l'a sommée de s'occuper elle-même de cette remise à des conditions qui seraient agréées par sa cliente. Il ajoutait: "A ce défaut nous nous verrons obligés de rendre la société responsable du dommage résultant pour Mme Jaquet du fait qu'elle n'aura pas pu remettre son

établissement et qu'elle se trouvera ainsi exposée à perdre à la fois le montant de ses investissements et la valeur de la clientèle créée par ses soins". La société a répondu le 11 janvier 1962 qu'elle entendait que dame Jaquet exécutât le bail jusqu'à son expiration, au besoin avec l'aide d'un gérant pendant sa maladie. Par la suite, l'état de santé de dame Jaquet s'est amélioré. La société l'a laissée poursuivre l'exploitation du café-restaurant jusqu'au 31 octobre 1964 après avoir résilié le bail pour le 30juin. Elle a refusé de lui payer un goodwill et lui a acheté le matériel et le mobilier de l'établissement pour 22 000 fr. Dès le 1er novembre 1964, le café de l'Evêché a été loué à un nouveau preneur, qui n'a versé aucune indemnité à titre de reprise du fonds de commerce, ni à la société ni à dame Jaquet.

B.- Le 13 novembre 1964, dame Jaquet a assigné la S.I. Pont Bessières-Terrasse SA devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois en paiement de 100 000 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er novembre 1964. La défenderesse a conclu au rejet de la demande. Une expertise a été ordonnée, afin notamment de déterminer la valeur vénale de l'entreprise au terme du bail. L'expert l'a fixée à 48 000 fr. Ce montant comprend 5000 fr. pour le stock de marchandises, 22 900 fr. pour le mobilier et le matériel et 20 100 fr. pour le fonds de commerce. Le 18 juillet 1966, la demanderesse est décédée. Son fils Jean-Pierre Grobéty a pris sa place au procès. Par jugement du 4 septembre 1967, la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté la demande.

C.- Agissant par la voie du recours en réforme, le demandeur prie le Tribunal fédéral de lui allouer 20 000 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er novembre 1964. La défenderesse conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Le bail à ferme porte sur un bien ou un droit productif (art. 275 CO). Il se distingue par son objet du bail à loyer où la chose est louée sans égard à sa productivité. Lorsqu'une personne loue des locaux pour y exploiter une entreprise, les profits qu'elle peut ainsi réaliser ne découlent pas de l'usage même de la chose mais de l'exercice de son activité. On est alors en présence d'un bail à loyer (RO 33 II 604/605, 68 II 239 consid. 1). La situation est différente si le preneur des locaux afferme du

bailleur l'entreprise que celui-ci y exploitait. Dans un tel cas, le contrat se rapporte notamment à un ensemble de droits productifs et l'on a affaire à un bail à ferme (OSER/SCHÖNENBERGER, n. 3 des remarques préliminaires ad art. 253-304 CO; BECKER, n. 3 ad art. 275 CO). Partant, en l'espèce, les relations entre les parties sont régies par les règles du bail à loyer.

2. L'autorité cantonale a considéré que l'échec des pourparlers engagés en 1955 avec dame Charpilloz puis l'année suivante avec Vallotton n'était pas dû au fait de la défenderesse. Ce point n'est pas remis en cause par le recourant. Celui-ci admet aussi qu'en 1961 Clément ne s'intéressait pas à la simple cession de son bail, résiliable au 24 juin 1964, puisqu'il désirait un bail d'une durée de quinze ans. Par lettre du 10 novembre 1961, la défenderesse a informé dame Jaquet qu'elle ne désirait entrer en pourparlers ni avec Clément ni avec quiconque d'autre. Le recourant fait valoir qu'en refusant dès ce moment-là de consentir à toute cession de bail, la défenderesse lui a causé un dommage que le juge devrait fixer conformément à l'art. 42 al. 2 CO. La cour cantonale a estimé que la clause 6 du contrat du 3 juin 1952 n'avait pas pour effet d'interdire la cession du bail. Il n'est pas nécessaire d'examiner si cette opinion est fondée, car, comme on va le voir, les dommages-intérêts que le recourant réclame sur la base d'une violation de l'art. 264 CO ne sauraient lui être alloués. a) La cession du bail au sens de l'art. 264 CO consiste dans la faculté du preneur de céder son droit d'usage à un tiers. Elle ne confère pas au preneur le droit d'exiger du bailleur qu'il le libère de ses obligations. Elle crée des rapports contractuels directs entre le bailleur et le cessionnaire. Ces effets se produisent de par la loi, indépendamment du consentement du bailleur (RO 81 II 349 consid. 1). L'art. 264 CO ne subordonne pas la cession du bail à l'assentiment du bailleur. Il importe peu par conséquent que la défenderesse ait déclaré à ce propos qu'elle entendait ne plus entamer de pourparlers avec personne. La cession pouvant intervenir sans son accord, elle n'était pas tenue de le donner, ni d'engager des pourparlers à ce sujet. Du moment où la demanderesse estimait être au bénéfice du droit de céder son bail, elle n'avait qu'à l'exercer. b) Du point de vue de l'art. 264 CO, la

responsabilité contractuelle de la défenderesse ne pourrait être engagée que dans

BGE 93 II 453 S. 458

l'hypothèse où, de par la volonté des parties, la cession du bail eût été soumise à l'autorisation du bailleur. Dans un tel cas, la jurisprudence exige que le refus du bailleur de consentir à la cession soit justifié par des motifs sérieux (Sem.jud. 1950 p. 534). Si l'autorisation sollicitée est indûment refusée, il est possible, suivant les circonstances, que le locataire éprouve de ce fait un certain préjudice. En l'espèce, la lettre de la défenderesse du 10 novembre 1961 constitue un refus pur et simple de consentir à une cession du bail. Selon la cour cantonale, ce refus n'a pas causé de dommage à la demanderesse, car celle-ci n'a pas démontré qu'elle aurait eu depuis lors la possibilité de remettre son commerce à un tiers en lui cédant son bail. Le recourant critique ce point de vue. Il fait valoir qu'en raison de l'attitude de la défenderesse, toute recherche d'amateurs était d'emblée vouée à l'échec et requiert l'application de l'art. 42 al. 2 CO. Le comportement de la défenderesse, il est vrai, pouvait, le cas échéant, dissuader dame Jaquet de poursuivre ses démarches et l'empêcher ainsi de réaliser un gain. Le fait qu'elle n'ait pas prouvé d'autres occasions de céder son bail n'est donc pas décisif. En vertu de l'art. 42 al. 2 CO, applicable non seulement à la détermination du montant du dommage mais aussi à sa survenance, le préjudice est tenu pour établi lorsque les indices fournis par le dossier permettent, en considération du cours ordinaire des choses, de conclure à son existence (RO 81 II 55). Cette conclusion, cependant, doit s'imposer avec une certaine force (RO 40 II 355, 42 II 135 consid. 2, 60 II 131). Il ne suffit pas que la résiliation du dommage paraisse simplement vraisemblable. La demanderesse a allégué que, dès le printemps 1960, la difficulté de remettre l'établissement était due à l'expiration relativement proche du bail. De même, dans sa lettre du 23 novembre 1961, le conseil de dame Jaquet a relevé que l'opposition de la société à une prolongation du bail rendait les propositions de l'expert pratiquement irréalisables; le jugement déféré constate également qu'à l'époque où dame Jaquet était malade, la cession était subordonnée à la prolongation du bail. D'autre part, alors que la défenderesse lui avait déjà manifesté son intention de ne pas consentir à une prolongation du bail, la demanderesse lui a présenté, en octobre 1961, un amateur qui exigeait la signature d'un bail d'une durée de quinze ans. Enfin, selon l'appréciation de la cour cantonale, il est très peu vraisemblable

BGE 93 II 453 S. 459

qu'un tiers se fût intéressé à la cession du bail dès le mois de novembre 1961, si son échéance était maintenue. Ces éléments ne permettent pas de dire que la demanderesse ait sérieusement envisagé de remettre son commerce à un tiers à partir de 1961, en lui cédant un bail résiliable au 24 juin 1964, ni d'établir par conséquent que l'attitude prise par la société le 10 novembre 1961 l'ait réellement dissuadée de tenter cette opération. Cela étant, on ne peut admettre que le refus de la société de consentir à la cession du bail ait causé un dommage à la demanderesse.

3. Le recourant prétend que la société a agi avec "une mauvaise foi évidente, dans l'unique but de s'approprier sans bourse délier le commerce créé par dame Jaquet". C'est pour cette raison qu'elle n'aurait pas pris en considération les offres de reprise du bail. Ce grief est sans pertinence. En effet, on a vu que le refus de consentir à une cession du bail, dans la mesure où il n'était éventuellement pas justifié, n'a pas causé de dommage à la demanderesse. Selon le recourant, la "mauvaise foi" de la société consiste aussi dans le fait que "jusqu'au moment de l'expiration du bail, elle a toujours laissé dame Jaquet dans l'idée qu'une certaine somme lui serait payée pour la valeur du fonds de commerce". La société, il est vrai, avait offert le 29 octobre 1958 de verser un montant de 15 000 fr. pour le goodwill. En 1960 également, elle avait proposé de se charger de la remise du

commerce, quitte à payer un goodwill équitable. Mais ces offres n'ont pas été acceptées. Au demeurant, elles concernaient le cas d'une remise de l'établissement en cours de bail et il ne ressort pas dujugement déféré que la société ait jamais pris l'engagement de payer à la demanderesse une indemnité quelconque à l'expiration du bail.

4. Le recourant fonde enfin son action sur l'art. 62 CO. Il prétend que la société s'est enrichie de la valeur du fonds de commerce que l'expert judiciaire a fixée à 20 000 fr. Ce montant représenterait la valeur de la clientèle créée par dame Jaquet. Pour un commerçant, la clientèle consiste dans la possibilité de fournir ses prestations à un nombre indéterminé de personnes. Source principale de son revenu, elle représente à ses yeux une valeur certaine. Celle-ci dépend de divers éléments. Elle est afférente en premier lieu à la personne du commerçant. Suivant le genre de commerce, elle est due aussi à l'emplacement ou à d'autres facteurs propres aux locaux dans lesquels une activité économique est exercée. Lorsque les locaux sont loués, la part

de la valeur de la clientèle qui leur est ainsi attachée appartient au bailleur (RO 68 II 240). En revanche, celle qui tient uniquement aux qualités personnelles de l'exploitant le suivra et s'éteindra avec lui. Cela étant, on ne voit pas comment la défenderesse aurait pu s'enrichir d'une valeur qui, dans la mesure où elle ne lui appartenait pas entièrement, a disparu avec le départ de dame Jaquet. Certes un bailleur peut avoir intérêt à ce que le locataire exploite son commerce. Il est possible, en effet, suivant les circonstances, que la valeur de la clientèle inhérente à la chose louée se détériore dès que le locataire cesse son activité (RO 41 II 730 consid. 3, 68 II 240). Il n'est donc pas exclu que, par l'exploitation du café de l'Evêché, dame Jaquet ait procuré un certain avantage à la défenderesse. Toutefois et pour autant qu'elle soit concevable, une telle attribution ne serait pas sans cause. Elle trouverait son fondement dans l'obligation d'exploiter que la clause 6 du contrat lui imposait. La jurisprudence considère que le bail à loyer qui porte sur des locaux affectés à un usage commercial est à la limite du bail à ferme (RO 28 II 243). Examinées à la lumière des dispositions qui régissent ce contrat, les prétentions du recourant doivent aussi être rejetées. En effet, selon l'art. 298 al. 3 CO, le fermier n'a droit à aucune récompense pour les améliorations qui sont uniquement le résultat des soins qu'il devait à la chose. Il ne peut donc réclamer une indemnité que si la plus-value résulte de soins dépassant ses obligations (RO 75 II 46). Cette condition n'est pas remplie en l'espèce. Il n'est pas prétendu ni établi que la demanderesse soit allée au-delà de ses obligations et que les locaux mis à sa disposition aient de ce fait acquis une plus-value. Il convient enfin de relever qu'au contraire de certaines législations étrangères, le droit suisse ignore la notion de la propriété commerciale, qui assure une protection particulière à celui qui exerce une activité commerciale dans des locaux loués. Les initiatives prises en faveur d'une réglementation légale du bail commercial n'ont pas abouti jusqu'à maintenant (JEANPRETRE, Le bail commercial, Rapport établi à la demande du Département fédéral de justice et police, 1958). L'absence de cette institution en droit suisse ne constitue pas une lacune que le juge devrait combler.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours et confirme le jugement rendu le 4 septembre 1967 par la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois.