

# “A quelles conditions puis-je refuser le **transfert de bail** demandé par mon locataire commercial ?”



**JACQUES ANSERMET**  
Responsable  
du service  
juridique de  
la Chambre  
vaudoise  
immobilière

La question du transfert d'un bail commercial, au sens de l'article 263 CO, retient régulièrement l'attention des tribunaux.

De quoi s'agit-il? Le transfert de bail est un contrat tripartite: le locataire initial passe un contrat avec un locataire reprenant afin d'opérer un changement de locataire; une fois que le bailleur a consenti au transfert, le locataire reprenant est subrogé dans les droits du locataire initial. Il prend sa place dans la relation contractuelle, avec l'ensemble des droits et obligations qui en découlent.

Lorsque les conditions légales sont réunies, l'article 263 CO confère au locataire initial un droit subjectif à transférer son bail au locataire reprenant, le bailleur ne pouvant refuser de donner son consentement qu'en présence de justes motifs.

L'on touche ici du doigt la principale différence entre l'article 263 CO et l'article 264 CO traitant, quant à lui, de la restitution anticipée. Dans ce second cas, en effet, le bailleur peut éconduire le candidat locataire proposé, même s'il répond en tous points aux conditions légales - solvabilité, reprise du bail aux mêmes conditions -, à la seule condition de libérer le locataire sortant désireux de quitter les locaux.

Cette distinction résulte du fait que, bien souvent, en matière commerciale, le locataire sortant a un intérêt évident à imposer au

bailleur un locataire déterminé qui reprend, en sus du bail proprement dit, des installations, un stock de marchandises ou du matériel par un contrat de remise de commerce spécifique.

Dans une affaire relative au transfert d'un bail portant sur un salon de coiffure, le Tribunal fédéral\* a confirmé que parmi les justes motifs de refus figurent l'insolvabilité notoire du locataire reprenant ou le fait que les locataires, initial et reprenant, sont convenus d'un pas-de-porte, soit «une contre-prestation pour la seule cession du droit d'user des locaux».

Toute la difficulté réside ainsi dans l'appréciation de la valeur des biens cédés au locataire reprenant pour déterminer si la transaction cache ou non un pas-de-porte dissimulé. Dans le cas traité, notre haute Cour a déterminé que le montant de la reprise, à concurrence de Fr. 40'000.-, correspondait à la juste valeur des installa-

tions et du matériel cédés, à dire d'experts, et n'était donc pas spéculatif.

Enfin, étant donné que le bailleur n'est pas libre de s'opposer au transfert du contrat, l'article 263 al. 4 CO prévoit en contrepartie que le locataire initial demeure solidairement responsable avec le locataire reprenant jusqu'à l'expiration de la durée du bail ou la résiliation de celui-ci, mais dans tous les cas, pour une période maximale de deux ans.

Le locataire transférant sera ainsi bien inspiré de proposer au bailleur un locataire compétent et expérimenté, par ailleurs détenteur de toutes les autorisations administratives nécessaires, susceptible d'honorer, sur le long terme, ses obligations financières vis-à-vis du bailleur. ■

\* Arrêt du Tribunal fédéral du 29 août 2023, 4A\_453/2022, CdB 4/2023, p. 115.



Le propriétaire du bien loué doit donner son accord pour le transfert de bail.