

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 mai 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Favrod et M. Abrecht
Greffière : Mme Huser

Art. 21 al. 1, 23, 151 al. 1 CO ; 2 al. 1 et 2 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **J.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 6 novembre 2013 par le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____, au [...], demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 6 novembre 2013, dont les motifs ont été notifiés par pli recommandé du 19 février 2014, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a dit que le défendeur J._____ doit immédiat paiement au demandeur M._____ de la somme de 70'000 fr. (septante mille francs), avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 septembre 2010 (I), dit que l'opposition formée par le défendeur J._____ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura - Nord Vaudois, est définitivement levée à concurrence du montant en capital et intérêts alloué sous chiffre I ci-dessus (II), fixé les frais de justice, laissés à la charge de l'Etat, à 8'060 fr. (huit mille soixante francs) pour le défendeur (III), dit que le défendeur J._____ remboursera au demandeur M._____ la somme de 900 fr. (neuf cents francs) versée au titre des frais de la procédure de conciliation (III^{bis}), dit que le défendeur J._____ doit verser au demandeur M._____ la somme de 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) à titre de dépens (IV), fixé l'indemnité de conseil d'office de M._____, allouée à Me Gilles Robert Nicoud, à 4'044 fr. 60 (quatre mille quarante-quatre francs et soixante centimes), débours et TVA inclus, pour la période du 1^{er} juin 2012 au 30 septembre 2013 (V), fixé l'indemnité de conseil d'office de J._____, allouée à Me Olga Collados Andrade, à 4'412 fr. 25 (quatre mille quatre cent douze francs et vingt-cinq centimes), débours et TVA inclus, pour la période du 17 janvier au 9 octobre 2013 (VI), dit que le demandeur M._____ est, dans la mesure de l'article 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité de son conseil mise à la charge de l'Etat (VII), dit que le défendeur J._____ est, dans la mesure de l'article 123 CPC, tenu au remboursement de l'indemnité de son conseil et des frais mis à la charge de l'Etat (VIII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, les premiers juges ont, en substance, retenu que le contrat de vente du fonds de commerce qui liait les parties était parfait, dans la mesure où le vendeur avait transféré le bien et où le défendeur

avait été mis au bénéfice d'un contrat de bail, de sorte que la condition suspensive à laquelle les parties avait soumis le contrat était réalisée. Les premiers juges ont, par ailleurs, relevé que le défendeur avait commencé à exploiter son commerce dès avant la réalisation de la condition et qu'il était, par conséquent, tenu de remplir sa part du contrat en payant le prix de vente du fonds de commerce au demandeur, partant de l'hypothèse que le défendeur avait été mis au bénéfice d'un contrat de bail, à tout le moins à compter du 1^{er} octobre 2012 et qu'il pouvait même être admis que tel était le cas déjà à compter du 1^{er} septembre 2010. Les premiers juges ont également retenu que le défendeur, qui n'avait pris aucune conclusion dans ce sens, ne pouvait prétendre agir en garantie des défauts de la chose vendue, dès lors qu'il n'avait pas avisé immédiatement le vendeur des défauts constatés.

B. Par acte du 24 mars 2014, remis à la Poste le même jour, J._____, représenté par Olga Collados Andrade, avocate à Lucens, a interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, principalement à sa réforme en se sens que la demande déposée le 7 août 2012 par M._____ soit rejetée, et subsidiairement à son annulation.

L'appelant ayant sollicité l'assistance judiciaire, le juge délégué l'a informé par avis du 1^{er} avril 2014 qu'il était en l'état dispensé de verser une avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

1. Le demandeur M._____ exploitait le café-restaurant [...] sis [...] à [...], établissement situé dans un immeuble appartenant à la

copropriété [...], représentée par A.R._____, propriétaire du bien avec ses deux soeurs.

Le demandeur, rencontrant des difficultés financières, peinait à payer le loyer, l'arriéré s'étendant à une période de quatre mois. Abandonné par son ancien associé, le demandeur ne souhaitait pas poursuivre son activité, ce d'autant que ses charges de famille allaient augmenter avec la naissance d'un enfant.

Le 13 avril 2010, le demandeur a signé avec P._____SA (ci-après : P._____SA), à Lausanne, un contrat de courtage afin que cette dernière trouve un acquéreur pour son établissement commercial ; le prix de vente souhaité était de 85'000 francs.

P._____SA, par le biais de Q._____, a présenté le dossier au défendeur J._____, qui avait dû cesser son activité de chauffeur en raison de problèmes de santé et souhaitait se reconvertir dans la restauration après avoir obtenu sa patente.

2. Le défendeur a visité le fonds de commerce en question et a informé Q._____, par courrier adressé à P._____SA le 14 juin 2010, de son intérêt pour une reprise de l'affaire à compter du 1^{er} août 2010 à un prix de 70'000 fr., son offre restant subordonnée à l'obtention du bail.

3. a) Le 17 juin 2010, les parties ont signé un contrat de vente, aux termes duquel le fonds de commerce susmentionné - comprenant, selon l'article I du contrat, le fonds de commerce proprement dit ainsi que « les machines et le matériel d'exploitation, selon inventaire annexé » - était cédé pour un prix de 70'000 francs. Le vendeur spécifiait notamment à l'article I du contrat que « toutes les machines et le matériel d'exploitation sont, à sa connaissance, en état de fonctionner et qu'il n'existe aucune réserve de propriété sur celles-ci ».

L'article IV du contrat, intitulé « Conditions », prévoyait que son exécution était soumise à la condition de l'obtention du bail par l'acquéreur ou du transfert du bail à l'acquéreur.

Les articles V et VI du contrat étaient rédigés comme suit:

« Article V : Date d'Exécution

Le présent Contrat devra être exécuté au plus tard le 1^{er} septembre 2010.

Si contre toute attente, l'une des Conditions de l'article IV n'a pas abouti à cette date, le Contrat sera automatiquement prolongé jusqu'à ce que les personnes/autorités compétentes aient rendu une décision, ou jusqu'à ce que l'une d'entre elles rende une décision négative.

Article VI : Non-réalisation d'une Condition

Si l'une des conditions de l'article IV n'est pas obtenue à la Date d'Exécution, l'Acquéreur pourra récupérer l'intégralité de l'Acompte déjà versé selon les termes de l'article II, sans aucun frais. »

b) A la même date du 17 juin 2010, le demandeur a informé le bailleur de la remise de son établissement au défendeur, dossier à l'appui, et a requis le transfert du bail en faveur de ce dernier.

Le 5 juillet 2010, le bailleur - à savoir la copropriété [...], représentée par A.R. _____ - a notamment informé le demandeur qu'il prendrait contact avec le défendeur afin d'examiner sa candidature à la reprise de bail et, le cas échéant, de conclure un avenant pour le transfert de bail.

Par courrier du 19 août 2010, P. _____ SA a relancé le bailleur pour qu'il statue sur le transfert de bail.

4. a) Le 21 août 2010, le bailleur a informé P. _____ SA qu'il avait « trouvé un repreneur, en la société G. _____ SA », représentée par B. _____, et que ce dernier se mettrait en rapport avec P. _____ SA pour la reprise du matériel d'exploitation.

b) Le 27 août 2010, le défendeur a adressé à P._____SA, avec copie au demandeur et à A.R._____, un courrier par lequel il demandait l'annulation du contrat de vente, au motif notamment que le bailleur refusait le transfert de bail, dont la teneur est la suivante :

*« Je reviens sur le contrat de vente du Café [...] à [...] signé le 15 juin 2010 et la condition impérative à l'exécution de ce contrat: **Article IV: transfert de bail.***

Les propriétaires représentés par A.R._____, refusent en l'état, le transfert de bail, en invoquant le fait qu'ils souhaitent vendre l'entier du bien immobilier et qu'au vu de l'avancée des transactions en ce sens, le futur acquéreur deviendra propriétaire de l'immeuble et du café. Ainsi, le prix élevé demandé par le locataire pour la remise de son commerce remet en cause la vente du bien qui en est directement péjorée.

De plus, l'article III du contrat indique que l'acquéreur ne reprend aucun passif du vendeur alors même l'art. 263CO indique la solidarité des locataires. Le propriétaire s'inquiète donc pour les arriérés de loyers ainsi que d'autres frais ou taxes impayés.

Enfin, au vu du montant élevé de ce transfert, le propriétaire soupçonne un « pas de porte » dissimulé dans un inventaire sur-évalué, ce qui, selon l'art. 20 et 21CO peut valablement remettre en cause ce contrat.

Je vous vous prie donc de bien vouloir annuler ce dernier, ceci sans autre frais et noter que je prends d'autres dispositions. »

c) A la même date, B._____ a présenté à P._____SA une offre d'achat pour une partie du mobilier d'exploitation du demandeur pour un montant de 10'000 francs.

Le 4 septembre 2010, le bailleur a informé P._____SA que l'immeuble serait vendu à la sociétéG._____SA, représentée par B._____.

B._____ fonctionnait comme fiduciaire, domaine dans lequel il a toujours travaillé, pour le compte du défendeur.

5. a) A.R._____, entendu comme témoin, a déclaré avoir rencontré le défendeur par le biais de B._____. Le témoin a indiqué au défendeur et à B._____ que les copropriétaires souhaitaient vendre

l'immeuble. B._____ avait proposé de l'acheter pour le revendre ensuite au défendeur. Au jour de l'audition du témoin, l'immeuble n'était pas encore vendu et une procédure, ouverte par les propriétaires contre B._____, expulsé, était pendante pour de nombreux loyers en souffrance.

b) B.R._____, qui est l'épouse de A.R._____ et qui gère concrètement la copropriété, a également témoigné dans le cadre de la présente affaire. Elle a confirmé le souhait qu'avaient les propriétaires de vendre l'immeuble, raison pour laquelle elle avait précisé à B._____ que le bail à conclure avec lui serait de courte durée. C'est ainsi qu'il avait été conclu, sous forme d'une location-vente, du 1^{er} septembre 2010 au 31 décembre 2012, au plus tard 2015, avec un loyer mensuel de 2'500 fr., le contrat de bail englobant une promesse de vente à terme selon acte notarié y annexé. Le témoin a mentionné encore que le bailleur avait en réalité été contraint de résilier le bail avec B._____, pour non-paiement de loyers, et avait conclu un bail directement avec le défendeur.

Ce dernier a ainsi exploité pendant un certain temps le [...][...], au bénéfice d'une licence reposant sur la loi sur les auberges et les débits de boissons (LADB; RSV 935.31). Le contrat de bail au nom des époux J._____ a débuté le 1^{er} octobre 2012, pour une année. Une baisse de loyer de 300 fr. par mois (sur un loyer mensuel total de 2'300 fr.) était consentie jusqu'à l'échéance du bail le 31 octobre 2013.

B.R._____ a encore précisé qu'à l'origine, le refus de conclure le bail avec le défendeur avait pour seul motif le souhait de vendre l'immeuble. Sur la question de la convention de vente, le témoin a estimé que le prix de 70'000 fr. était surfait, ce que le demandeur a contesté. En effet, selon lui, ce prix était correct et n'avait pas été particulièrement discuté; lui-même avait payé, en son temps, 75'000 fr. pour la reprise du commerce.

c) B._____ a également été entendu comme témoin. S'agissant du contrat de bail, il a confirmé qu'il l'avait signé, tout en

précisant qu'il se constituait en quelque sorte garant du défendeur. Son témoignage concorde avec l'audition du défendeur sur le fait que ce dernier souhaitait renégocier le prix de vente avec le demandeur pour la reprise du matériel à hauteur de 30'000 fr. Cette somme a d'ailleurs été versée par le défendeur à B._____. Celui-ci prétend que la somme a été utilisée pour remettre en état le matériel. Il déclare d'ailleurs avoir remis toutes les pièces justificatives à l'Office des faillites.

En réalité, le défendeur a déclaré ignorer à quoi avait servi ce montant. Il a estimé avoir été volé par B._____. En allant à l'Office des poursuites, il avait constaté l'existence d'une dette de 88'000 francs. L'Office avait dressé un inventaire pour garantir le droit de rétention des propriétaires. Le défendeur a déclaré qu'en réalité le loyer de 2'500 fr., dont une partie était destinée à constituer les fonds propres pour le rachat, n'était vraisemblablement pas versé au bailleur par B._____. Ensuite de ces problèmes, le défendeur avait été lui-même expulsé, faute de moyens pour s'acquitter du loyer dans son entier; le bailleur avait en outre contesté la baisse de loyer qui lui aurait été prétendument accordée par B._____. Le défendeur s'était retrouvé à l'aide sociale. Le matériel avait été séquestré.

B._____ a encore reconnu avoir accordé une baisse de loyer au défendeur. Il a déclaré que près de deux ans après la reprise, il avait découvert, avec le défendeur, que l'immeuble n'était pas sain et nécessitait d'importants travaux. Le défendeur lui aurait alors annoncé qu'il ne paierait jamais le prix demandé de 680'000 francs. B._____ aurait mis en oeuvre deux expertises, estimant le bien à 480'000 fr., montant sur lequel les propriétaires ne seraient pas entrés en matière.

B._____ s'est plaint encore de ce que ni le demandeur, ni Q._____, n'avaient annoncé l'existence d'une réserve de propriété, en particulier sur la machine à café, le lave-vaisselle et le moulin à café, les fonds du défendeur ayant été investis dans ce matériel. B._____ a admis que le défendeur avait investi son deuxième pilier dans l'affaire, soit 70'000 francs.

d) Q._____ a confirmé que le demandeur avait signé un contrat de courtage avec P._____SA, raison pour laquelle la société avait fait des recherches et trouvé le défendeur. Elle a déclaré que celui-ci connaissait les conditions de vente et qu'il aurait eu le loisir de faire une contre-proposition. Elle a confirmé que la commission de courtage devait être payée par le vendeur une fois la vente conclue. Selon elle, le défendeur avait ensuite négocié directement avec le propriétaire.

6. Le 8 décembre 2011, le conseil du demandeur a adressé un courrier au défendeur pour exiger le paiement du prix de vente de 70'000 fr., constatant qu'il exploitait le commerce et que la condition du transfert de bail était donc réalisée.

Sur réquisition dudit mandataire et pour le montant en question, l'Office des poursuites du district du Jura - Nord Vaudois a établi, le 9 décembre 2011, un commandement de payer, poursuite n° [...], à l'encontre du défendeur, notifié le 14 décembre 2011 à l'épouse de celui-ci, qui y a fait opposition totale.

Le 12 décembre 2011, les époux J._____ ont répondu au conseil du demandeur qu'ils étaient uniquement au bénéfice d'une convention d'exploitation jusqu'au 31 décembre 2012, signée avec B._____. Ils constataient la vente des objets mobiliers par le demandeur à B._____ pour un prix de 30'000 fr., biens qui auraient été frappés d'une réserve de propriété. Ils menaçaient le demandeur de plaintes pénale et civile.

Le 29 février 2012, le conseil du demandeur a adressé une requête de conciliation au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 8 mai 2012.

Par demande déposée le 7 août 2012, le demandeur a conclu, avec dépens, au paiement par le défendeur de la somme de 70'000 fr.,

avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2010, et à la levée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Jura - Nord Vaudois.

Dans sa réponse du 31 octobre 2012, le défendeur a conclu, avec dépens, au rejet de la demande.

7. Dans son écriture, le défendeur a fait valoir qu'une partie des biens vendus n'étaient pas la propriété du demandeur.

Le 4 octobre 2010, le défendeur a acheté de l'équipement vaisselle chez [...], pour le prix de 718 fr. 60.

Le 7 octobre 2010, il s'est procuré auprès de [...] les biens suivants :

- une machine à laver les verres	fr.	2'800.00
- une machine à laver la vaisselle	fr.	4'200.00
- un bidon de lavage	fr.	108.00
- un bidon de rinçage	fr.	67.00

Le 26 novembre 2010, l'entreprise [...] a écrit au contrôle des habitants de [...] pour connaître la nouvelle adresse du demandeur. Le 15 décembre 2010, cette entreprise a réclamé au demandeur les appareils prêtés selon contrat de prêt du 15 janvier 2010 (non produit), soit une machine à café et un moulin à café Brasilia, ainsi qu'un dépurateur.

Le 28 décembre 2010, le défendeur a acheté une machine à café Raygil pour un prix net de 6'197 fr. 75.

Le défendeur a encore [...] à 399 fr., un nouveau programmeur pour comptoir à boissons, posé par [...] pour le prix de 663 fr., une machine Vacuum et ses accessoires pour un total de 1'808 fr. 70, un socle rond avec système de rafraîchissement à 670 fr. 65 et un mini-four à 299 fr.

Le défendeur invoque encore divers frais de réparation sur le matériel, soit:

- 67 fr. 25 sur une machine espresso, facture acquittée le 3 novembre 2010
- 267 fr. sur la caisse enregistreuse, le 11 octobre 2010
- 450 fr. pour un filtre Brita, le 24 novembre 2010
- 169 fr. 45 et 390 fr. pour un ventilateur, les 11 octobre et 12 novembre 2010
- 133 fr. 10 pour la ligne téléphonique, le 13 octobre 2010.

Conformément aux conditions de fourniture d'énergie électrique, le défendeur a versé un dépôt de garantie de 2'000 fr. auprès de Romande Energie.

8. Lors de l'audience de jugement du 26 septembre 2013, le Tribunal a entendu les parties, leurs conseils ainsi que deux témoins, les deux autres témoins ayant été entendus de manière anticipée le 21 août 2013.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a).

b) En l'espèce, l'appelant reproche aux premiers juges tant une constatation manifestement inexacte des faits qu'une violation du droit.

Il y a lieu d'aborder les griefs soulevés par l'appelant non pas dans l'ordre dans lequel ils sont présentés dans le mémoire d'appel, mais dans le cadre d'un examen systématique des questions pertinentes.

c) Les questions juridiques litigieuses à examiner sont la réalisation de la condition suspensive de l'obtention du bail ou du transfert du bail (cf. appel, chiffres 4, 5, 7, 8 et 10 p. 6-8 et lettres cc, dd et ee p. 10-11), l'invalidation du contrat pour lésion, respectivement pour erreur essentielle (cf. appel, chiffre 3 p. 5-6 et lettre aa p. 8-9), la garantie pour

les défauts (cf. appel, chiffre 9 p. 7 et lettre ff p. 11), l'existence d'un abus de droit de la part du demandeur (cf. appel, chiffre 6 p. 7 et lettre bb p. 9-10) et enfin la question des dépens (cf. appel, lettre gg p. 11-12).

3. a) L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la condition à laquelle les parties avaient soumis le contrat, soit l'obtention du bail ou du transfert de bail, était réalisée.

Selon l'art. 151 al. 1 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un évènement incertain. Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire.

En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente de fonds de commerce – l'objet de la vente étant d'une part le fonds de commerce proprement dit, soit le « goodwill » et dans une certaine mesure l'existence d'un bail, et d'autre part « les machines et le matériel d'exploitation, selon inventaire annexé » – et que ce contrat était soumis à la condition de l'obtention du bail par l'acquéreur ou du transfert du bail à l'acquéreur. Comme l'ont relevé à raison les premiers juges, il s'agit là d'une condition suspensive, la vente n'étant parfaite qu'à l'obtention du bail par le défendeur, ce dernier ne devant donc s'acquitter de son obligation de payer le prix de vente qu'après la survenance de la condition.

Les premiers juges ont relevé que si l'art. V du contrat de vente prévoyait une date butoir au 1^{er} septembre 2010 pour la réalisation de la condition, il précisait également que cette échéance était automatiquement prolongée jusqu'à l'obtention d'une décision sur le bail. En application de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral, les premiers juges ont considéré que le texte du contrat était clair et qu'il n'y avait pas lieu d'en dénaturer le sens par la recherche d'une interprétation fondée sur des éléments extrinsèques. Partant, ils ont retenu que le

défendeur avait été mis au bénéfice d'un contrat de bail par le bailleur, à tout le moins à compter du 1^{er} octobre 2012 et qu'à la lumière des témoignages, il devait même être admis que le bail, conclu avec B. _____ à compter du 1^{er} septembre 2010, l'avait été pour le compte du défendeur.

b) En l'occurrence, il apparaît que c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la condition suspensive était réalisée. En effet, l'interprétation du contrat à laquelle ils ont procédé ne prête pas le flanc à la critique. Le défendeur a pu exploiter le [...], dans un premier temps, soit à partir du 1^{er} septembre 2010, au bénéfice d'une convention d'exploitation passée avec B. _____, avec lequel les propriétaires de l'immeuble avaient conclu une convention de location-vente débutant le 1^{er} septembre 2010, puis dans un deuxième temps, soit à partir du 1^{er} octobre 2012, au bénéfice d'un contrat de bail conclu directement avec les propriétaires de l'immeuble. Le contrat de vente du fonds de commerce était donc parfait et l'acheteur doit payer le prix convenu, sous réserve de l'examen des autres moyens de l'appelant (cf. c. 4 à 6 infra).

On relèvera également qu'il ressort en particulier des déclarations de l'appelant et du témoignage de B. _____ que le loyer des locaux en question était acquitté par l'appelant lui-même en mains de ce dernier qui se chargeait de le rétrocéder, en partie du moins, aux propriétaires de l'immeuble. Cette manière de procéder tend à confirmer le raisonnement tenu par les premiers juges, selon lequel le contrat de bail conclu entre les propriétaires et B. _____ l'a été en réalité pour le compte de l'appelant, ce d'autant que B. _____ n'avait aucune intention d'exploiter lui-même l'établissement. Il a du reste expressément mentionné, lors de son audition du 26 septembre 2013, qu'il avait certes signé le bail, dans l'idée toutefois de se constituer en quelque sorte garant de l'appelant.

4. a) L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'existence d'une lésion au sens de l'art. 21 CO, telle qu'invoquée

dans sa lettre du 27 août 2010. L'appelant soutient également que les conditions d'une erreur essentielle (art. 23 CO), voire d'un dol au sens de l'art. 28 CO, étaient réalisées au moment de la signature du contrat. Il estime en effet avoir été trompé sur des éléments essentiels du contrat, comme le bon fonctionnement du matériel d'exploitation, sa valeur marchande, ainsi que l'absence de dettes à reprendre. Il prétend en outre qu'il était dans l'erreur puisque « *non seulement le prix d'achat était largement surfait par rapport à la valeur des biens, mais il y avait des factures ouvertes de l'intimé que l'appelant aurait dû supporter en cas de reprise de bail* » ; selon lui, « *les témoignages ont permis de démontrer que le prix exigé par l'intimé pour le fonds de commerce proprement dit et les machines et le matériel d'exploitation était largement surfait* » - la valeur du fonds de commerce et des machines et du matériel d'exploitation étant selon lui d'environ 30'000 fr. -, précisant qu'« *il y avait des factures ouvertes, telles que celle de la Romande Energie, et des arriérés de loyer pour plusieurs milliers de francs* ».

b) Sous le titre marginal « lésion », l'art. 21 al. 1 CO stipule qu'en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience. Il incombe au lésé de démontrer la disproportion évidente des prestations promises, la situation précaire dans laquelle il se trouvait (gêne, inexpérience, légèreté) et le fait d'avoir été exploité par le lésant (Bruno Schmidlin, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 34 ad art. 21 CO).

Or l'appelant n'a nullement établi tous ces éléments, se bornant à alléguer que le prix d'achat était largement surfait par rapport à la valeur des biens et que l'intimé lui avait caché des factures ouvertes qu'il aurait dû supporter en cas de reprise de bail.

c) Aux termes de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle.

L'appelant invoque ainsi une erreur de base (*Grundlagenirrtum*). Toutefois, il ne l'établit pas. L'erreur dans l'estimation de la valeur d'une chose ne représente en général qu'une simple erreur de motif, qui n'est pas une erreur essentielle (Schmidlin, op. cit., n. 29 ad art. 23-24 CO). Au surplus, l'appelant n'a nullement établi, alors que la preuve du fait de l'erreur de base lui incombait (Schmidlin, op. cit., n. 60 ad art. 23-24 CO), qu'il aurait été induit en erreur sur la valeur du « goodwill » (au demeurant difficile à évaluer objectivement) et des machines et du matériel d'exploitation (étant relevé qu'il n'a pas allégué et établi quelles machines et matériel d'exploitation étaient compris dans la vente selon l'inventaire auquel renvoyait l'article I du contrat). Quant aux factures ouvertes et aux arriérés de loyer qu'il invoque, ceux-ci sortent de l'objet du contrat et ne sont pas pertinents. Au demeurant, l'appelant n'a pas établi qu'il aurait dû payer des arriérés de loyer dus par l'intimé aux propriétaires de l'immeuble ni des factures dues par l'intimé à Romande Energie.

d) Il apparaît ainsi que les conditions d'une invalidation du contrat pour lésion respectivement pour erreur essentielle - à supposer du reste que le courrier du 27 août 2010 puisse être considéré comme une telle déclaration d'invalidation - ne sont pas réunies, de sorte que le grief de l'appelant doit être rejeté.

5. a) L'appelant expose qu'il n'a pas entendu agir en garantie des défauts au sens des art. 197 ss CO, mais s'est évertué à démontrer que le contrat avait été invalidé.

b) Comme on l'a vu, l'appelant n'a pas démontré que les conditions d'une invalidation du contrat étaient réalisées. On relèvera au surplus que si l'appelant avait démontré qu'une partie du mobilier et du matériel d'exploitation vendus selon l'inventaire auquel se référait l'article I du contrat n'était pas la propriété de l'intimé ou n'avait pas été livrée à l'appelant, cela n'aurait pas été un motif d'invalidation du contrat, mais aurait constitué une inexécution partielle du contrat, pour laquelle l'appelant aurait pu opposer une créance en dommages-intérêts (art. 97 ss

CO) à celle de l'intimé en paiement du prix de vente. S'il entendait soutenir qu'une partie du matériel livré était défectueuse, il lui appartenait de l'établir et d'agir en garantie des défauts.

6. a) L'appelant soutient que l'intimé a adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi, en jouant sur deux tableaux. En effet, d'après lui, à la suite de l'accord oral trouvé avec le nouvel acquéreur, soit la société G. _____ SA, et voyant que ses dettes étaient supportées par ce dernier, l'intimé aurait accepté l'annulation du contrat de vente avec l'appelant et aurait renoncé à requérir le transfert du contrat au bailleur. Cependant, réalisant que le nouvel acquéreur ne lui versait pas un centime, au vu des mauvaises surprises découvertes en cours de route et des frais encourus par ce dernier, à savoir les réserves de propriété sur le matériel d'exploitation, les frais de réparations et de remplacement du matériel en place, l'intimé aurait décidé de se retourner contre l'appelant, espérant ainsi récupérer d'une autre manière le montant de la vente du fonds de commerce. Ainsi, en prétendant aujourd'hui que le contrat de vente est valable, l'intimé aurait vendu deux fois son matériel.

b) L'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) stipule que chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

c) En l'espèce, on ne discerne aucun abus de droit de la part de l'intimé. Du moment qu'il est constant que le contrat était parfait, l'appelant - qui a d'ailleurs exploité pendant plusieurs années l'établissement faisant l'objet du contrat - doit exécuter ses obligations, soit s'acquitter du prix de vente convenu. S'il prétendait que l'intimé avait vendu deux fois le matériel d'exploitation et ne le lui avait pas livré, il lui incombait de le prouver, ce qu'il n'a pas fait.

7. a) L'appelant entend enfin contester les dépens qu'il a été condamné à verser à l'intimé, au motif que l'intimé est au bénéfice de l'assistance judiciaire et que l'avocat de l'intimé n'aura aucune peine à démontrer qu'il ne pourra pas obtenir les dépens auprès de l'appelant, de sorte qu'il aura droit à l'indemnité d'office fixée par les premiers juges, soit 4'044 fr. 60. Dans la mesure où les dépens fixés par les premiers juges s'élèvent à 7'500 fr., cette indemnité de dépens viendrait enrichir l'intimé, en cas de retour à meilleure fortune de l'appelant. Ainsi, selon l'appelant, au vu des circonstances particulières du cas présent, seule une indemnité de dépens équivalente à l'indemnité d'office octroyée au mandataire de l'intimé aurait été justifiée.

b) Cette argumentation ne saurait être suivie. La partie qui est au bénéfice de l'assistance judiciaire et qui succombe doit verser des dépens à l'autre (art. 122 al. 1 let. d CPC). Certes, le code prévoit que si la partie qui obtient gain de cause est elle-même au bénéfice de l'assistance judiciaire et ne peut pas recouvrer les dépens qui lui ont été alloués, le canton verse à son avocat une indemnité d'office pour laquelle il est subrogé à concurrence du montant versé (art. 122 al. 2 CPC). Toutefois, cela ne change rien au fait que la partie qui succombe doit payer les dépens, lesquels tiennent compte du tarif horaire moyen usuellement admis des avocats (art. 3 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) alors que l'indemnité d'office est fixée sur la base d'un tarif horaire d'avocat de 180 fr. (art. 2 al. 1 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]).

8. Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Etant donné que l'appel apparaissait d'emblée dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC ; cf. juge délégué CACI 23 mars 2012/149).

L'appelant, qui succombe, doit ainsi supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (mille sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelant J._____.
- V.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 mai 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Olga Collados Andrade (pour J. _____)
- Me Jérôme Guex (pour M. _____)

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La greffière :