

## **GE\_GERICHTE ACJC/1366/2018 vom 4. Oktober 2018**

GE Cour de justice, 2018-10-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1366\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1366_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1366/2018 du 4 octobre 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1366/2018 del 4 ottobre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 8**

décembre 2017 consid 3.2).

Selon la jurisprudence, l'acheteur d'un terrain à bâtir n'est pas victime d'une erreur essentielle lorsqu'une autorité refuse l'autorisation de construire qu'il requiert parce que la construction est trop importante et ne cadre pas avec le paysage, mais qu'elle l'aurait délivrée pour un projet modifié. Une fausse représentation des effets juridiques découlant des prescriptions de la police des constructions ne constitue pas une erreur essentielle (ATF 95 II 407 consid. 1b).

4.2.1 En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une arcade et d'une place de parking sises \_\_\_\_\_, à Genève, stipulant le paiement mensuel de 11'460 fr., dès le 16 janvier 2017, pour le loyer de l'arcade, et celui de 2'090 fr. par mois, à compter du 16 septembre

- 9/11 -

C/23245/2017 2016, pour les frais accessoires (1'695 fr.) et le loyer de la place de parking (395 fr.).

Ledit contrat constitue un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP s'agissant de la créance de l'intimée déduite en poursuite, dont il est possible de comprendre – sur la base de ce contrat et du relevé daté d'avril 2017 – qu'elle correspond à l'arriéré de loyers, charges comprises, de l'arcade et de la place de parking pour sept mois, soit février à août 2017. L'intimée ne le conteste pas au demeurant.

4.2.2 La recourante soutient s'être libérée de son obligation de paiement. Elle se prévaut de sa déclaration du 20 mars 2017 en résiliation/résolution dudit contrat.

Elle ne rend toutefois pas vraisemblable que l'exploitation des locaux telle que prévue par le bail, à savoir pour une salle de sport, avec petite restauration et vente d'accessoires de sport serait impossible. En effet, le préavis négatif délivré par la Ville de Genève pour la salle de spinning n'équivaut pas à un refus définitif, la procédure d'autorisation y relative étant actuellement en suspens, la recourante n'ayant pas répondu aux demandes de compléments sollicitées par les autorités compétentes. Ce faisant, la recourante échoue à rendre vraisemblable que dite autorisation lui aurait été refusée si elle avait persisté dans ses démarches, étant relevé que les modifications requises par l'autorité, à savoir aménager une accessibilité de la plus grande partie de la surface au public et prévoir des vitrines transparentes, sont matériellement possibles.

Dans son courrier à l'intimée du 30 décembre 2016, la recourante n'a d'ailleurs pas fait valoir que l'exploitation des locaux serait devenue impossible en raison du préavis en l'état

négatif de la Ville. Au contraire, elle a indiqué que l'ouverture du club de sport ne serait que retardée du fait de cette décision, suggérant ainsi que les locataires eux-mêmes n'estimaient pas la réalisation de leur projet comme étant devenue impossible, en raison de ce préavis.

Que les locataires n'aient pas prévu cet obstacle au moment de la conclusion du bail n'est pas décisif, car une fausse représentation des effets juridiques découlant des prescriptions de la police des constructions ne constitue pas une erreur essentielle, conformément à la jurisprudence précitée, étant rappelé que le contrat prévoyait expressément que les locataires devaient s'assurer que les locaux soient conformes à la législation en vigueur pour l'occupation des lieux en tant que salle de sport (art. 2).

Que les modifications requises privent le projet de toute rentabilité n'est étayé par aucun élément du dossier, si ce ne sont les allégations de la recourante. Quoi qu'il en soit, l'intimée ne pouvait pas se rendre compte de bonne foi que les modalités spécifiques du projet des locataires, tel que soumis aux autorités, étaient pour eux importantes au point de ne pas conclure le contrat si ces modalités exactes

- 10/11 -

C/23245/2017 n'étaient pas acceptées telles quelles. L'intimée n'a en effet jamais reçu le descriptif précis des aménagements prévus par les locataires. Il résulte uniquement du contrat de bail que les locataires voulaient créer une salle de sport, et non spécifiquement une salle de spinning, étant encore rappelé que le sort de la demande de changement d'affectation d'une arcade commerciale en salle de sport (APA 2\_\_\_\_\_) ne ressort pas du dossier.

Partant, la recourante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle aurait été victime d'une erreur essentielle lors de la conclusion du contrat de bail litigieux lui permettant de se départir dudit contrat.

Elle échoue également à rendre vraisemblable la présence de défauts graves excluant ou entravant considérablement l'usage des locaux loués. En effet, l'usage des locaux n'est pas devenu impossible en raison du préavis, certes défavorable, de sorte que l'art. 258 CO n'entre pas en ligne de compte.

Il n'est au demeurant pas établi que les locataires auraient présenté à l'intimée un locataire de remplacement, solvable et disposé à reprendre le contrat susmentionné aux mêmes conditions, raison pour laquelle ils restent en tout état obligés par ledit contrat (ATF 134 III 267 consid. 3).

La recourante n'est ainsi pas parvenue à rendre immédiatement vraisemblable sa libération. C'est ainsi à juste titre que la mainlevée de l'opposition a été prononcée.

Le recours sera dès lors rejeté. 5. Le recours étant infondé, la recourante sera condamnée à en supporter les frais (art. 95 et 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires du recours, y compris les frais liés à la demande d'effet suspensif, seront arrêtés à 750 fr. (art. 48 et 61 OELP), montant correspondant à l'avance de frais versée par la recourante, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

La recourante sera également condamnée aux dépens de l'intimée, arrêtés à 1'800 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3, 96 et 105 al. 2 CPC; art. 85, 88, 89 et 90 RTFMC; art. 23, 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/23245/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 4 juin 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7532/2018 rendu le 14 mai 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23245/2017-3 SML. Au fond : Le rejette. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Sur les frais : Arrête à 750 fr. les frais judiciaires de recours, les met à charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance versée par cette dernière, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 1'800 fr. à titre de dépens de recours. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Mélanie DE RESENDE PEREIRA

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Vu les conclusions pécuniaires restées litigieuses devant la cour, la valeur litigieuse au sens de la LTF est supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et al. 4 LTF et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.