

GE_GERICHTE ACJC/1590/2023 vom 5. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1590_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1590/2023 du 5 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1590/2023 del 5 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Dès lors qu'en l'espèce le montant litigieux est supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, de la réplique et de la duplique.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en lien avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 1.4

La Cour applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 21/32 -

C/8172/2020

E. 1.5

Reste à examiner la question de la capacité d'être partie des appelantes, ce que conteste l'intimée qui soutient que celle-ci reviendrait à AA_____ SNC. Cette question est en tout état examinée d'office par la Cour (art. 60 CPC).

E. 1.5.1

Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC), dont la capacité d'être partie (art. 59 al. 2 let. c CPC). En vertu de l'art. 66 CPC, la capacité d'être partie est subordonnée soit à la jouissance des droits civils, soit à la qualité de partie en vertu du droit fédéral.

E. 1.5.2

La société en nom collectif est celle que contractent deux ou plusieurs personnes physiques, sous une raison sociale et sans restreindre leur responsabilité envers les créanciers de la

société, pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie (art. 552 al. 1 CO). L'inscription de la société en nom collectif au registre du commerce est obligatoire si celle-ci exerce une activité commerciale, mais elle n'est que déclarative (art. 552 al. 1 et 2 et 553 CO; ATF 135 III 370 consid. 3.2.1; 134 III 643 consid. 5). La société en nom collectif ne jouit pas de la personnalité morale (ATF 134 III 634 consid. 5.1). Cela étant, selon l'art. 562 CO, elle apparaît comme un sujet de droit, capable, sous sa raison sociale, de s'engager, d'acquérir des droits (art. 567 al. 1 CO), d'agir en justice ou d'y être actionnée. L'effet de l'art. 562 CO est de permettre à la communauté des associés d'apparaître collectivement à l'égard des tiers sous la raison sociale, et ce pour faciliter les relations juridiques (RECORDON, Commentaire romand, Code des obligations II, 2ème éd. 2017, n. 1 ad art. 562 CO). Elle constitue sur le plan interne une communauté en main commune (Gesamthandgemeinschaft). Mais il n'empêche que, dans ses rapports externes (rapports avec les tiers), elle est considérée à certains égards comme une personne juridique, dès l'instant où, en tant que société, elle peut acquérir des droits et s'engager par les actes qu'un associé gérant a effectués en son nom (ATF 116 II 651 consid. 2d; 95 II 547 consid. 2). Il résulte du défaut de personnalité morale de la société en nom collectif qu'elle n'est pas propriétaire de ses biens, lesquels font l'objet de la propriété commune des associés, telle que l'entend l'art. 652 CC. Les créances et autres droits acquis ou transférés à la société appartiennent aussi en commun aux associés. S'agissant des obligations de la société à l'égard des tiers, ce sont également celles de la communauté des associés. Toutefois, elles sont garanties en première ligne par la fortune sociale (art. 570 al. 1 CO), et seulement subsidiairement par la fortune personnelle des associés, dans le cadre de la responsabilité personnelle, illimitée et solidaire des

- 22/32 -

C/8172/2020 associés (ATF 134 III 643 consid. 5.1; RECORDON, op. cit., n. 9 et 10 ad art. 562 CO). La capacité procédurale de la société en nom collectif prend fin à la clôture de la liquidation (ATF 81 II 358, consid. 1 in JdT 1956 I 114). La radiation de la société en nom collectif du registre du commerce suppose qu'elle soit dissoute (art. 574 CO) et que sa liquidation soit terminée (art. 589 in initio CO; ATF 135 III 370 consid. 3.2.1). La radiation de la société ne doit donc être requise qu'après la fin de la liquidation, à savoir lorsque toutes les dettes ont été payées ou reprises et que tous les actifs sont partagés (ATF 135 III 370 cobnsid. 3.2.1; 81 II 358 consid. 1). Selon la jurisprudence, la radiation n'a toutefois qu'un effet déclaratif; malgré sa radiation, la société en nom collectif continue d'exister aussi longtemps que, dans les faits, la liquidation n'est pas terminée, à savoir tant qu'il subsiste un actif ou un passif social non partagé. Elle continue d'être partie en justice, nonobstant sa radiation, et de nouveaux procès peuvent être engagés pour ou contre elle (ATF 135 III 370 consid. 3.2.1; 81 II 358 consid. 1; 59 II 53 consid. 1; RECORDON, op. cit., n. 13 ad art. 562 CO). La société en nom collectif n'ayant pas de personnalité morale, plusieurs décisions judiciaires cantonales considèrent que la capacité procédurale reconnue à la société n'est qu'une apparence et la raison sociale un paravent derrière lequel s'abrite la communauté des associés considérés comme consorts nécessaires. D'où la reconnaissance de l'action en justice conduite par ou contre tous les associés comme équivalente à celle à laquelle la société elle-même serait partie (RECORDON, op. cit., n. 15 ad art. 562 CO).

E. 1.5.3

En l'espèce, les appelantes ont constitué AA_____ SNC dans le but d'exploiter l'institut litigieux. Il s'agit ainsi d'une activité commerciale, de sorte que son inscription au registre

du commerce était obligatoire; cette inscription n'a qu'un effet déclaratif. La société existait de par sa simple création, et continue d'exister tant et aussi longtemps que la liquidation n'est pas terminée, la radiation du registre du commerce étant également déclarative.

AA_____ SNC peut certes être actionnée et peut actionner en justice en son nom mais, faute de personnalité morale, elle n'est pas propriétaire de ses biens, créances et autres droits, à l'instar des créances réclamées dans le cadre de la présente procédure. Celles-ci font l'objet d'une propriété commune de ses associées, à savoir les appelantes. De même, les obligations de AA_____ SNC vis-à-vis des tiers sont des obligations appartenant à la communauté des associées, soit aux appelantes. Au demeurant, la société a été liquidée. Dans ce cadre, selon le témoin X_____, comptable de la société, les appelantes ont compensé les pertes liées à l'activité de la société.

- 23/32 -

C/8172/2020 Ainsi, les appelantes, dont il n'est pas remis en cause qu'elles jouissent de leurs droits civils, ont la capacité d'être partie. Les prétentions soulevées dans le cadre du présent litige découlant du contrat de vente liant les appelantes à l'intimée, les premières disposent également de la légitimation active. A cet égard, le fait que lesdites prétentions auraient été comptabilisées dans le bilan de AA_____ SNC est dépourvu de pertinence puisqu'elles appartiennent en mains communes aux associées, soit aux appelantes. Les appelantes disposant de la capacité d'être parties à la procédure, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré la demande des appelantes recevable.

E. 2

Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent de nouvelles pièces.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). S'agissant des vrais nova ("echte Noven"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les références citées). Un vrai nova est introduit sans retard s'il l'est dans un délai de dix jours, respectivement d'une à deux semaines (arrêt du Tribunal fédéral 4A_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 3.3.2). Une partie qui dispose déjà d'un délai pour déposer un mémoire peut attendre la fin de ce délai, car la procédure ne s'en trouve pas retardée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018 consid. 3.4; 4A_707/2016 précité consid. 3.3.2). Des faux nova sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter (arrêts du Tribunal fédéral 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.4; BASTONS BULLETTI, in Petit commentaire CPC, 2021, n° 14 ad art. 317 CPC) ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 précité; 4A_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 8.1; 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3; BASTONS BULLETTI, ibid.). A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent toutefois plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 695, consid. 4.1.4; 142 III 413

consid. 2.2.3-2.2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.2; 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

- 24/32 -

C/8172/2020

E. 2.2

En l'espèce, les appelantes produisent de nouvelles pièces et allèguent de faux novas à l'appui de leur mémoire d'appel. Elles expliquent avoir eu connaissance de ces faits et de ces pièces grâce à la procédure pénale qu'elles avaient initiée à l'encontre de l'intimée, en particulier après qu'un droit à la consultation du dossier leur avait été accordé par le Ministère public le 12 janvier 2023, soit postérieurement à la mise en délibération de la cause par le Tribunal. Elles produisent également le courrier qu'elles ont reçu du Ministère public. Au vu de ces explications, ces pièces nouvelles et faits nouveaux seront déclarés recevables puisqu'ils ont au demeurant été versés à la présente procédure sans délai. Il en va de même des pièces nouvelles produites par l'intimée à l'appui de son mémoire réponse ainsi que des faits qui s'y rapportent. En effet, les faits nouveaux allégués par les appelantes impliquent que l'intimée puisse se déterminer à leur propos et produire les pièces justificatives y relatives. Ils doivent donc être déclarés recevables bien qu'étant antérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. S'agissant de la pièce nouvelle et des faits nouveaux invoqués au moyen du courrier du 5 avril 2023, ils sont également recevables, ceux-ci étant postérieurs au jugement querellé et invoqués sans retard. Il en ira de même s'agissant des pièces versées au dossier à l'appui du courrier des appelantes du 15 mai 2023 et des faits qui s'y rapportent, ceux-ci étant postérieurs à la date à laquelle la cause avait été gardée à juger par le Tribunal et produits sans retard puisqu'ils l'ont été en réponse aux allégués et moyens de preuve nouveaux de l'intimée du 5 avril 2023. Enfin, les courriers des 20 octobre et 3 novembre 2023 ainsi que les pièces nouvelles sont irrecevables puisqu'ils ont été produits après que la cause a été gardée à juger devant la Cour.

E. 3

Les appelantes reprochent au premier juge d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas violé son obligation de renseigner. Cette dernière ne pouvait pas ignorer, de bonne foi, au moment de la vente du fonds de commerce, que les infiltrations au 4ème étage provenaient du hammam et non de la terrasse. Elle disposait de suffisamment d'informations sur la cause du défaut du hammam et devait les en aviser, ce qu'elle n'avait pas fait. Les informations contenues dans le prospectus de vente ne correspondaient pas à la réalité puisque le hammam était, à teneur de l'expertise, inexploitable, en l'état, ce dont l'intimée était consciente. La clause d'exclusion de garantie était ainsi inefficace et la responsabilité de l'intimé engagée.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui

- 25/32 -

C/8172/2020 les diminuent dans une notable mesure. Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2). Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et

que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd., 2016, n° 661), c'est-à-dire antérieur à la conclusion du contrat de vente (VENTURI/ZEN- RUFFINEN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n° 9 ad art. 197 CO). La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 656). Lorsque les conditions de fond sont réunies, le droit à la garantie existe. Toutefois, si l'acheteur veut conserver son droit, il doit respecter certaines incombances (vérification de la chose et avis des défauts, cf. art. 201 CO) et agir dans les délais de prescription (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 702).

E. 3.1.1

L'art. 199 CO énonce que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

E. 3.1.1.1

La "dissimulation frauduleuse" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait – ou devrait savoir – que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 131 III 145 consid. 8.1; 81 II 138 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 et 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1; 117 II 218 consid. 6a; 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_301/2010 du

E. 3.1.1.2

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur. La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 et 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). Le fardeau de la preuve de la tromperie incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

E. 3.1.2

Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut toutefois attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de "l'attention habituelle" dont l'acheteur doit, en général, faire preuve; cf. art. 200 CO). Il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose

n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ou s'attend à ce que celui-ci n'y procédera pas en raison du rapport particulier de confiance qu'il entretient avec lui. Le Tribunal fédéral applique par analogie la jurisprudence en matière d'escroquerie (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO).

E. 3.1.3

Selon la jurisprudence, le juge apprécie librement une expertise et n'est, dans la règle, pas lié par les conclusions de l'expert. Toutefois, sur les questions techniques, il ne peut s'en écarter que lorsque des objections sérieuses ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité. Il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 IV 49 consid. 2.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4.1). En l'absence de tels motifs, il ne doit pas substituer son propre avis à celui de l'expert (cf. ATF 101 IV 129 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4.1).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que le fonds de commerce vendu présente des défauts d'étanchéité du hammam au niveau des siphons de sol et des quatre fontaines placées à l'intérieur du hammam. Ceux-ci ont été responsables d'infiltrations d'eau dans le local technique situé à l'étage inférieur au fonds de commerce et ont mené à la résolution du contrat de vente par les appelantes. Il est

- 27/32 -

C/8172/2020 également établi que ces défauts existaient depuis la construction du hammam, soit avant le transfert de risques aux appelantes, celles-ci ignorant leur existence au moment de la conclusion du contrat de vente. Avant de déterminer si l'intimée a violé son obligation de renseigner les appelantes sur l'existence des infiltrations et des défauts du hammam et de trancher la question de la validité de la clause d'exclusion de garantie, il y a lieu d'examiner si les conditions de la garantie sont remplies.

E. 3.2.1

S'agissant de l'obligation des appelantes de vérifier la chose vendue, dans la mesure où le cas d'espèce fait état de défauts cachés, une "attention habituelle" ne permettait pas de les constater "immédiatement". Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, et nonobstant l'existence de la clause exclusive de garantie dans le contrat de vente litigieux, il ne pouvait être raisonnablement exigé des appelantes qu'elles procèdent à des vérifications plus attentives que celles qu'elles ont effectuées. En effet, rien ne leur permettait de penser que le hammam présentait des défauts d'étanchéité. Le prospectus de vente faisait état d'installations en bon état de fonctionnement. Lors des visites des locaux avant la conclusion du contrat de vente litigieux, les appelantes avaient pu constater que le hammam était fonctionnel et utilisé par des clients, ce que les témoins E_____ et W_____ ont confirmé, et ce nonobstant l'existence des défauts. L'intimée admet elle-même que les problèmes d'infiltrations – et a fortiori les défauts du hammam – n'étaient pas visibles hors du local technique situé au niveau inférieur au hammam, local que les appelantes n'avaient d'ailleurs pas visité puisque ne faisant pas partie du contrat de vente ni du contrat de bail que celles-ci allaient devoir signer en vue de la reprise de l'activité de l'institut. Seule "l'attention habituelle" étant requise dans le cas d'espèce, les vérifications opérées par les

appelantes, qui ont fait appel à un courtier, un comptable et une personne du domaine (i.e. le beau-père de l'une des appelantes ayant une expérience dans l'exploitation d'un institut de beauté), peuvent être considérées comme suffisantes. Cela d'autant plus que les professionnels intervenus sur le hammam (T_____ SARL et Q_____ SA) avant la vente du fonds de commerce n'avaient eux-mêmes pas identifié les défauts exacts qu'il présentait, seule l'expertise judiciaire ayant permis de mettre en évidence lesdits défauts. La condition de la vérification par les appelantes de la chose vendue doit ainsi être considérée comme réalisée.

E. 3.2.2

Les défauts constatés doivent, matériellement ou juridiquement, enlever à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue ou les diminuer dans une notable mesure, ce qui est douteux dans le cas d'espèce. En effet, les témoins E_____, W_____ et X_____ ont confirmé que l'institut fonctionnait bien. Concernant le hammam en tant que tel, certes l'expert a relevé que l'exploitation n'en était, en

- 28/32 -

C/8172/2020 l'état, pas possible. Il a précisé toutefois que l'utilisation du hammam n'engendrait pas de danger pour les utilisateurs, mais qu'elle avait pour conséquences des fuites dégradant fortement notamment l'étage inférieur de l'immeuble, soit une pièce qui ne faisait pas partie du fonds de commerce. Il a encore ajouté que les infiltrations ne s'étaient aggravées que depuis que les joints n'avaient plus été entretenus régulièrement. En d'autres termes, c'était après que les appelantes avaient repris l'exploitation de l'institut que la situation s'était dégradée puisque l'intimée avait fait changer à plusieurs reprises les joints du hammam, la dernière fois en mai 2017. Cette dégradation de la situation par les appelantes elles-mêmes est corroborée par les infiltrations constatées les 22 juin 2017 et 23 juin 2018 comme étant sans commune mesure avec les précédentes infiltrations (cf. témoins AB_____ et F_____), ce qui est directement en corrélation avec le fait que l'intimée nettoyait le hammam au moyen d'un seau et d'une raclette (cf. témoin W_____) alors que les appelantes passaient le tuyau d'arrosage, ou avaient laissé couler les robinets d'eau (cf. témoin AB_____). Cela est encore corroboré par les témoignages F_____ et E_____ qui ont confirmé que l'exploitation du hammam aurait pu se poursuivre si les appelantes avaient utilisé les installations de la même façon que l'intimée. Enfin, selon AE_____, entreprise mandatée par l'expert lui-même pour la recherche des fuites puis par l'intimée pour établir un devis de réparation, le prix des travaux de réfection des défauts d'étanchéité relevé par l'expert s'élevait à 1'194 euros, soit un montant qui ne peut raisonnablement pas être considéré comme affectant notablement la valeur du fonds de commerce. Par conséquent, le constat de l'expert selon lequel le hammam n'était pas exploitable en l'état au moment de la vente du fonds de commerce doit être apprécié avec retenue, soit dans le sens qu'il n'était effectivement plus exploitable après les deux inondations causées par les appelantes. En l'occurrence, la réalisation de cette condition pour faire valoir la garantie, ainsi que le respect du délai et du contenu de l'avis des défauts – questions non examinées par le Tribunal – peuvent souffrir de demeurer indécises compte tenu de ce qui suit.

E. 3.2.3

Le contrat de vente du fonds de commerce prévoyant une clause d'exclusion de garantie, il s'agit d'examiner si celle-ci est valable. Pour ce faire, il convient de déterminer si l'intimée avait connaissance des défauts affectant le hammam et, cas échéant, si elle les a

frauduleusement dissimulés aux appelantes.

E. 3.2.3.1

S'agissant de la connaissance effective des défauts du hammam, il y a lieu de relever que des premiers dégâts d'eau ont été constatés à l'étage inférieur à l'institut durant l'exploitation de ce dernier par l'intimée. Celle-ci a fait intervenir des professionnels. En 2014, les joints du hammam ont ainsi été refaits. En juin 2016, le problème du hammam ne concernait pas l'étanchéité mais les générateurs, défauts qui ne constituaient ni la cause des infiltrations d'eau dans le local

- 29/32 -

C/8172/2020 technique, ni la raison pour laquelle les appelantes ont souhaité résoudre le contrat. En revanche, suite aux infiltrations d'eau du mois de novembre 2016, il est apparu que l'entreprise mandatée par l'assurance responsabilité civile de l'intimée, qui avait procédé à une recherche de fuites, a constaté que les infiltrations provenaient de la multitude d'interstices dans le hammam, diagnostic que l'intimée n'avait aucune raison de remettre en cause. Cette entreprise a recommandé la dépose des joints défectueux, l'assèchement des humides et la repose des joints "en s'assurant de leur légitimité dans un hammam en fonction six jours sur sept", recommandations que l'intimée a suivies puisqu'elle a fait refaire les joints au mois de mai 2017. L'entreprise mandatée n'ayant pas constaté d'autres causes aux infiltrations, il ne pouvait être attendu de l'intimée qu'elle doute du fait que la réfection des joints ne faisait que – aux termes de l'expertise – "masquer les défauts d'étanchéité" du hammam. Ainsi, la vérification de la légitimité de ces travaux n'apparaissait, de bonne foi, pas nécessaire pour l'intimée. Par ailleurs, le fait que la régie ait signalé, le 6 mars 2017, à cette dernière que, selon le concierge, le problème d'infiltration se produisait principalement lorsque les fontaines du hammam coulaient, ne permet pas encore de démontrer, d'une part, que tel aurait été le cas, puisque la régie demandait justement à l'intimée de vérifier cette hypothèse, et, d'autre part, que cette dernière savait que les fontaines étaient défectueuses et à l'origine des dégâts d'eau. Au contraire, les travaux sur les joints défectueux, cause des infiltrations selon T_____ SARL, n'avaient, à ce moment-là, pas encore été effectués, de sorte que l'intimée pouvait raisonnablement se représenter qu'une fois les joints refaits, le problème serait réglé. En outre, l'intimée supposait que les infiltrations pouvaient également provenir de la terrasse. Selon la témoin F_____, cette hypothèse n'avait pu être écartée que suite à de nouvelles infiltrations d'eau qui avaient eu lieu par temps sec. A teneur du dossier, il apparaît qu'il n'y avait pas eu d'autres infiltrations jusqu'au transfert de l'institut aux appelantes le 20 juin 2017. Autrement dit, les infiltrations apparues en 2014 et 2016 n'avaient pas eu lieu dans ces conditions météorologiques et l'hypothèse de la terrasse était plausible. Le fait que d'autres infiltrations n'avaient pas eu lieu entre celles de novembre 2016 et la vente du fonds de commerce a été confirmé par le témoin W_____. Que l'intimée ait écrit à la régie le 20 juin 2017 avoir cessé son activité le 30 mai 2017 pour obtenir la gratuité de son loyer du 1er au 15 juin 2017 compte tenu du retard pris par la régie dans l'acceptation du transfert de bail aux appelantes n'est pas suffisant pour remettre en cause les déclarations de deux témoins. Ainsi, dans la mesure où l'institut, y compris le hammam, continuait d'être exploité par l'intimée après la réfection des joints au mois de mai 2017 et la cessation de l'activité le 20 juin 2017 et qu'aucune nouvelle infiltration n'est apparue dans le local technique, démontre une nouvelle fois que, l'intimée était fondée à croire, au moment de la

- 30/32 -

C/8172/2020 conclusion du contrat de vente, que le problème, s'il provenait du hammam, était réglé ou alors qu'il provenait de la terrasse. A cela s'ajoute que le témoin F_____ a confirmé que le remplacement des joints pouvait être qualifié de travaux d'entretien courant dont la fréquence était inférieure à cinq ans dans un environnement chaud et humide. L'intimée n'avait par conséquent pas à partir du principe que ces travaux révélaient l'existence de défauts affectant le hammam. Il découle de ce qui précède que les infiltrations ayant permis d'écarter l'hypothèse qu'elles proviennent de la terrasse et d'orienter suffisamment l'intimée sur l'origine réelle des infiltrations d'eau et les défauts du hammam, ont été celles survenues après la conclusion du contrat de vente litigieux, soit au plus tôt, celles du 22 juin 2017. Auparavant, y compris au moment de la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimée ignorait l'existence des défauts d'étanchéité affectant le hammam et leur rôle de cause des infiltrations d'eau situées à l'étage inférieur de l'immeuble. Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal a retenu que la première condition pour pouvoir invalider la clause d'exclusion de garantie faisait défaut.

E. 3.2.3.2

En l'absence de connaissance de l'existence des défauts par l'intimée, il n'y a pas à retenir une dissimulation et encore moins un caractère frauduleux dans l'attitude de l'intimée. Cela étant, même à supposer que l'intimée aurait eu connaissance des défauts d'étanchéité affectant le hammam, le caractère frauduleux de l'omission d'en parler aux appelantes ne serait pas démontré. En effet, c'est à tort que les appelantes soutiennent que l'intimée se devait de leur rapporter, dans le cadre des négociations de la vente du fonds de commerce, l'existence des problématiques rencontrées à deux reprises en l'espace de près de dix ans. D'une part, ayant suivi les recommandations des professionnels consultés, lesdites problématiques étaient, dans l'esprit de l'intimée, réglées. D'autre part, les infiltrations d'eau se situant dans un local ne faisant pas partie du contrat de bail repris et pouvant, selon l'hypothèse encore non infirmée à l'époque, provenir également de la terrasse – laquelle ne faisait également pas partie du contrat de bail – l'intimée n'avait pas de raison de les aborder avec les appelantes et ce, même si elle pouvait se douter que l'existence du hammam dans les locaux de l'institut constituait un élément important pour les appelantes. Par ailleurs, l'intimée a démontré que le réel motif de la vente était la surcharge de travail que représentait la gestion de plusieurs instituts et en particulier celui comprenant un hammam, plusieurs témoins l'ayant confirmé (F_____, E_____,

- 31/32 -

C/8172/2020 W_____, V_____ et O_____). Ainsi, sous cet angle également, aucune intention frauduleuse de l'intimée ne peut être retenue. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée n'avait pas frauduleusement dissimulé les défauts affectant le hammam.

E. 3.2.4

Les conditions permettant d'invalider la clause d'exclusion de garantie n'étant pas remplies, celle-ci est valable et c'est à raison que le premier juge a débouté les parties de leurs conclusions.

E. 3.3

Pour le surplus, les appelantes reconnaissent qu'elles ne se sont pas acquittées du solde du prix de vente du fonds de commerce, soit de la somme de 15'000 fr. Le contrat de vente étant valable, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux conclusions reconventionnelles de l'intimée tendant au paiement de cette somme, intérêts en sus. Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé. 4. 4.1 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 10'800 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles, puisqu'elles succombent intégralement dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Les appelantes plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais judiciaires d'appel seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat de Genève, lequel pourra en réclamer le remboursement ultérieurement aux conditions de l'art. 123 CPC. 4.2 Les appelantes seront condamnées, conjointement et solidairement, à verser des dépens d'appel à l'intimée, d'un montant de 12'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC). *

* * * *

- 32/32 -

C/8172/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14987/2022 rendu le 14 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8172/2020. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'800 fr. et les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre elles. Dit que ces frais seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser 12'000 fr. à C_____ SARL à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

E. 7

septembre 2010 consid. 3.2). S'agissant du devoir d'informer l'acheteur, il n'existe pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur (TERCIER/BIERI/

- 26/32 -

C/8172/2020 CARRON, op. cit., n. 826; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée). C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention appropriée; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de "l'attention habituelle" (cf. art. 200 CO).

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