

# **GE\_GERICHTE ACJC/280/2012 vom 11. Juli 2011**

GE Cour de justice, 2011-07-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_280\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_280_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/280/2012 du 11 juillet 2011

IT: GE\_GERICHTE ACJC/280/2012 del 11 luglio 2011

## **Regeste**

Résumé: 1. En principe, les prestations effectuées avant l'accomplissement de la condition résolutoire n'ont pas à être restituées et que les créances nées avant ce terme demeurent en force. Si le contrat soumis à la condition résolutoire est un contrat de durée (Dauervertrag), le principe général s'applique et le contrat prend fin ex nunc après l'avènement de la condition. En revanche, s'il s'agit d'un contrat simple ou à exécution instantanée (der einfache Vertrag), dont la vente trait pour trait est l'archétype, le contrat est résolu avec un effet rétroactif (consid. 3.4.2). 2. L'invalidation du contrat ne saurait servir d'assurance contre les risques qu'un acquéreur aurait pris par excès d'optimisme, ou manque de clairvoyance pour lui permettre d'effacer les conséquences de sa mauvaise gestion ou d'une évolution défavorable de la conjoncture (consid. 3.5.5).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

La valeur litigieuse s'élevant à plus de 10'000 fr., il s'agit d'un appel (art. 308 al. 1 let. a CPC) et la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

### **E. 2**

Les moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'à la condition d'être produits sans retard et s'ils ne pouvaient être produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6-8 ad art. 317; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2e éd., 2010, p. 437-438 n. 2411-2413; OBERHAMMER, ZPO Kurzkomentar, 2010, n. 3 ad art. 317).

En l'espèce, il n'est pas nécessaire d'examiner si la nouvelle pièce produite par l'appelante remplit ces conditions, dès lors que le fait dont l'appelante se prévaut - l'absence de faillite et de recapitalisation de B\_\_\_\_\_ SA - est notoire. Ce fait étant inscrit dans un registre publique librement accessible, l'appelante n'avait pas à le documenter, et il pourra être pris en compte par la Cour.

### **E. 3**

L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu à tort que l'intimée était sous l'emprise d'une erreur essentielle au moment de la signature de la "lettre d'intention" du 4 juillet 2008 au sujet de la prétendue insolvabilité de la colocataire B\_\_\_\_\_. L'intimée soutient quant à elle que ce contrat ne reflétait pas son entière volonté dès lors qu'elle ne l'aurait pas conclu si elle avait su 1) que B\_\_\_\_\_ SA avait des problèmes financiers l'empêchant de payer le

loyer, 2) que l'appelante allait détourner la clientèle et 3) que le chiffre d'affaires allait diminuer. Elle soutient en outre que le contrat était caduc car elle n'avait pas pu signer le bail à son nom, ce qui figurait comme condition dans la "lettre d'intention", et que l'appelante avait dûment reconnu la nullité du contrat dans son e-mail du 3 septembre 2009 en lui disant qu'elle n'était plus propriétaire du Centre.

### **E. 3.1**

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou

- 9/21 -

C/22854/2009 dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Selon la jurisprudence, il n'y a plus lieu d'attacher une importance décisive au fait que les parties ont utilisé une expression juridique précise. En effet, la qualification juridique dépend du sens et du but d'un contrat et l'art. 18 al. 1 CO prescrit clairement qu'il ne faut pas s'arrêter aux dénominations peut-être inexactes que les parties ont employées (ATF 125 III 305 consid. 2b). Si la réelle et commune intention des parties ne peut être établie, il y a lieu de rechercher le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques. Le juge partira du texte du contrat avant de l'examiner dans son contexte ; dans ce dernier cas, toutes les circonstances ayant précédé ou accompagné sa conclusion doivent être prises en considération tels les événements connus des parties ou qui pouvaient l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (arrêt du Tribunal fédéral du 8 novembre 1995 consid. 3a, in SJ 1996 p. 549, ATF 122 III 108 consid. 5a, 121 III 123 consid. 4b/aa, 119 II 451 consid. 3a; ATF 132 V 286 consid. 3.2.1; ATF 112 II 245, II consid. 1b et les arrêts cités). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, constituent un indice de la volonté réelle de celles-ci (TF in SJ 1996 p. 549 consid. 3a et les arrêts cités).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les parties ont signé, le 4 juillet 2008, une "lettre d'intention" par laquelle l'appelante s'est engagée à remettre à l'intimée le Centre qu'elle exploitait depuis à tout le moins 1997. L'objet du contrat visait la liste des clients du Centre et le matériel de gymnastique, propriété de l'appelante. Quand bien-même cela ne figure pas dans la "lettre d'intention", l'objet du contrat était connu des parties, et leur volonté était concordante à cet égard. Cela n'a d'ailleurs jamais fait l'objet de contestation.

L'intimée s'est quant à elle engagée à payer, en contrepartie, 40'000 fr. dont la moitié devait être versée dans les 10 jours suivant la signature de la "lettre d'intention", et le solde à la signature du bail relatif aux locaux où s'exerçait l'activité du Centre. L'intimée a versé à l'appelante la moitié du prix convenu quatre jours après la signature du contrat, exécutant ainsi sa première obligation. Après la signature de la "lettre d'intention", l'intimée a soumis à l'appelante un projet de "Convention et contrat de vente", qui était daté du 31 août 2008 et les parties se sont vues en octobre 2008 pour en discuter, en présence de l'assistante de l'appelante. L'intimée ne souhaitant plus verser le prix convenu, elle avait, dans ce projet, ramené le prix de vente à 20'000 fr. Cette modification a été refusée par l'appelante.

- 10/21 -

C/22854/2009 Au vu du comportement des parties et des déclarations du témoin ayant participé à la rencontre d'octobre 2008, la présentation par l'intimée d'une "Convention et contrat de vente" avait pour but la négociation d'un nouveau contrat, qui devait, si les parties avaient trouvé un accord - ce qui n'a pas été le cas -, remplacer le contrat conclu le 4 juillet 2008. Il y a ainsi lieu de retenir que, dès lors que la "lettre d'intention" signée par les parties le 4 juillet 2008 contient tous les éléments essentiels du contrat envisagé (art. 2 al. 1 CO), les parties ont conclu un contrat et non un précontrat (ATF 103 III 97; ATF 118 II 32; Ralph SCHLOSSER, Les lettres d'intention: portée et sanction des accords précontractuels, in: Responsabilité civile et assurance, Etudes en l'honneur de Baptiste RUSCONI, Lausanne 2000, p. 351).

### **E. 3.3**

A teneur de l'art. 184 CO, le vendeur s'oblige à livrer la chose vendue à l'acheteur et à lui en transférer la propriété, moyennant un prix que l'acheteur s'engage à lui payer. En l'espèce, l'appelante - venderesse - s'est obligée à livrer à l'intimée - acheteuse - les biens meubles et la clientèle du Centre et à lui en transférer la propriété. De son côté, l'intimée s'est engagée à payer à l'appelante la somme de 40'000 fr., dont la moitié a été versée quelques jours après la signature du contrat. Partant, les parties se sont liées par un contrat de vente au sens des art. 184 et ss CO.

### **E. 3.4**

Le contrat est conditionnel, au sens de l'art. 151 CO, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain. La condition est dite suspensive lorsque l'existence de l'effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (GAUCH/SCHLUEP/TERCIER, Partie générale du droit des obligations, Zurich, 1982, p. 246 no 2640). En revanche, au sens de l'art. 154 al. 1 CO, en cas d'accomplissement de la condition résolutoire, l'acte qui était d'abord pleinement valable, cesse de produire ses effets.

#### **E. 3.4.1**

En l'espèce, les parties ont soumis le contrat de vente du Centre à la condition résolutoire (art. 154 al. 1 CO) que l'intimée puisse conclure un contrat de bail avec la Régie pour la location des locaux sis 26, rue Peillonex, en colocation avec B\_\_\_\_\_, qui occupait jusque-là les locaux avec l'appelante.

#### **E. 3.4.2**

D'après l'art. 154 al. 2 CO, la survenance de la condition résolutoire ne déploie pas, dans la règle, d'effet rétroactif (ATF 127 III 515 consid. 2a). Cela signifie que les prestations effectuées avant l'accomplissement de la condition n'ont pas à être restituées et que les créances nées avant ce terme demeurent en force (cf. Andreas VON TUHR/Arnold ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol II, 3e éd., p. 276). Selon le Tribunal

- 11/21 -

C/22854/2009 fédéral, il faut toutefois opérer une distinction selon la relation du contrat avec le temps (Commentaire romand, n. 13-15 ad art. 154 CO). Si le contrat soumis à la condition résolutoire est un contrat de durée (Dauervertrag), le principe général s'applique et le contrat prend fin ex nunc après l'avènement de la condition. En revanche, s'il s'agit d'un contrat simple ou à exécution instantanée (der einfache Vertrag), dont la vente trait pour

trait est l'archétype, le contrat est résolu avec un effet rétroactif. En effet, dans un tel cas, si les parties contractantes pouvaient conserver leurs prestations réciproques après la survenance de la condition résolutoire, cela n'aurait pas eu de sens de conclure un contrat conditionnel (cf. ATF 4C.313/2002 du 9 mars 2004, consid. 6).

### **E. 3.4.3**

En l'occurrence, les parties ont prévu que l'impossibilité pour l'acheteuse de conclure le contrat de bail entraînerait la restitution de la moitié du prix de vente d'ores et déjà versée. Elles ont ainsi prévu une clause résolutoire avec effet ex-tunc. Après la signature du contrat et le paiement de la moitié du prix de vente, l'intimée n'a pas obtenu de pouvoir conclure le contrat de bail à son nom, car elle n'a pas été en mesure, selon la Régie, de fournir les garanties financières suffisantes. Cela n'emporte toutefois pas nullité du contrat. Comme l'a justement relevé le premier juge, les parties ont renoncé à la clause résolutoire en convenant que le bail serait alors conclu par l'époux de l'intimée. Cette dernière a préparé une lettre, manuscrite, pour informer la régie de la démission de l'appelante du Centre A\_\_\_\_\_ et demander que le bail soit mis au nom de l'époux de l'intimée, à même de fournir les garanties nécessaires. Ce courrier a été dactylographié et signé par l'appelante, puis adressé le 13 août 2008 à la régie, laquelle a accepté que le bail soit reconduit à cette condition. En conséquence, contrairement à ce qu'invoque l'intimée, le contrat de vente conclu entre les parties est resté valide nonobstant la reconduction du bail au nom de l'époux de l'intimée.

### **E. 3.5**

Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). L'intimée estime s'être trouvée dans l'erreur sur trois éléments essentiels du contrat : elle ignorait les problèmes financiers de la société colocataire B\_\_\_\_\_, elle ignorait que l'appelante allait installer sa nouvelle activité à proximité du Centre et elle ignorait que le chiffre d'affaires du Centre allait drastiquement diminuer. Elle indique qu'elle n'aurait pas conclu le contrat si elle avait eu connaissance de ces faits.

- 12/21 -

C/22854/2009

#### **E. 3.5.1**

A teneur de l'art. 24 al. 1 CO, l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Il y a erreur lorsqu'il existe une divergence entre représentation fautive et représentation juste de la réalité ou - en d'autres termes - lorsque représentation de la réalité et réalité ne coïncident pas (SCHMIDLIN, Commentaire romand I, ad art. 23/24 CO, n. 1, p. 153; TERCIER, Le droit des obligations, 4e éd. 2009, n. 803). L'erreur doit porter sur des faits qui empêchent la formation correcte de la volonté au moment de l'émission de la déclaration de volonté. Les doutes qui précèdent ou suivent ce moment ne sont pas pertinents puisqu'ils n'influencent pas directement la formation de la volonté; il en va de même d'une simple appréciation subjective de la réalité (SCHMIDLIN, op.cit., n. 3, p. 154). L'erreur de base doit nécessairement porter sur des faits et non sur une appréciation subjective (TERCIER, op. cit, n. 735), ces faits devant, de surcroît, être d'une nature certaine (cf. le texte allemand de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO : "bestimmter Sachverhalt"). Sont donc exclus les faits de nature spéculative ou les faits risqués qui sont l'objet d'espoir, de chance ou de malchance (ATF

109 II 105 cons. 4b/aa i.f.; ATF 107 II 343 consid. 1b). Si elle connaissait - ou admettait -, au moment de la conclusion du contrat, son état d'ignorance ou d'incertitude, une partie n'est pas fondée à invoquer une erreur, car elle a accepté consciemment le risque de se tromper (SCHMIDLIN, op. cit., n. 2 ad art. 23-24 CO; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/- REY, op. cit., n. 763 et 789; SCHWENZER I., BAK, n. 3 ad art. 23 CO; ATF 88 II 422 consid. 2c). L'erreur de base doit, en outre, porter, d'une part, sur des faits qui sont subjectivement essentiels pour la victime, de sorte qu'elle n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait connu la réalité; d'autre part, il faut que la loyauté commerciale permette de considérer l'objet de l'erreur comme un élément essentiel du contrat (cf. ATF 113 II 25 consid. 1; ATF 114 II 131 consid. 2). Il faut donc non seulement que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était objectivement de nature à déterminer la partie à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 733 consid. 1.3; 129 III 363 consid. 5.3). Par ailleurs, même si une erreur due à une négligence conduit en principe à l'annulabilité du contrat, l'on doit, en application des règles de la bonne foi, tirer

- 13/21 -

C/22854/2009 certaines conclusions du comportement de chaque partie; si une partie ne se soucie pas, lors de la conclusion du contrat, d'éclaircir une question particulière, bien qu'elle se pose manifestement, l'autre partie peut en déduire que ce point est sans importance pour son cocontractant en vue de la conclusion du contrat (ATF 129 III 363 consid. 5.3; 117 II 218 consid. 3 b; Arrêts du Tribunal fédéral 4A.316/2008 consid. 3.1 et 4A.551/2010 consid. 2.4). Enfin, il incombe à la partie qui prétend avoir conclu un contrat entaché d'une erreur essentielle de prouver les conditions de l'erreur de base, c'est-à-dire que l'erreur touche certains faits qu'elle considérait subjectivement comme une condition sine qua non, que la loyauté commerciale permettait de leur donner cette importance et, finalement, que la partie adverse aurait dû et pu la reconnaître (art. 8 CC; art. 55 al. 1 CPC; Bruno SCHMIDLIN in Commentaire romand, Code des obligations I, Bâle 2003, ad art. 23-24, page 163 n. 60). Ainsi, nul ne peut invalider un acte juridique sur la base des art. 23 ss CO si, en réalité, il n'était pas dans l'erreur (ATF 128 III 70 consid. 1b). Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées (arrêt 4A.494/2011, du 1er novembre 2011, consid. 2.1.2; arrêt 4A.641/2010, du 23 février 2011, consid. 3.5.1, in SJ 2011 I p. 321, et les références citées).

### **E. 3.5.2**

En l'espèce, le contrat de vente conclu entre les parties portait sur les biens meubles liés à l'activité du Centre de remise en forme et à sa liste de clients. Le contrat prévoyait expressément la condition que l'intimée puisse reprendre le bail ou conclure un nouveau bail pour les locaux. L'importance de la reprise du bail par l'intimée avait donc été évoquée et les parties avaient décidé de soumettre leur contrat à la réalisation de cette condition (cf. 3.4 ci-dessus). Pour réaliser cette condition, l'intimée devait conclure deux autres contrats : un contrat de colocation avec la société colocataire d'une part, et un contrat de bail avec la société propriétaire des locaux d'autre part. Il est constant que l'appelante n'a participé ni à la conclusion de la convention de colocation ni à la conclusion du contrat de bail. Ces

contrats étaient donc pour elle une res inter alios acta, ces derniers ne déployant des effets qu'entre les parties qui en étaient contractantes (4C.133/2001 du 24 septembre 2002; Pierre ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd, p. 18; Pierre TERCIER, Le droit des obligations, 4e éd, p. 42 n. 115). L'appelante a certes signé une convention de colocation avec B\_\_\_\_\_ SA après la signature du contrat de vente avec l'intimée mais alors qu'elle était toujours locataire, afin de clarifier les droits et obligations de chacun des colocataires. Elle a agi dans le cadre du contrat qui la liait à son cocontractant. L'intimée a participé à l'élaboration de cette convention par la rédaction de deux clauses relatives au transfert de l'activité, étant évidemment concernée par la reprise de

- 14/21 -

C/22854/2009 l'activité du Centre. L'époux de l'intimée a ensuite conclu un contrat de bail avec la Régie, qui ne concernait pas l'appelante et à la conclusion duquel cette dernière n'a pas participé, pas plus qu'elle n'a participé aux négociations relatives au contrat de colocation entre son ancien colocataire et l'intimée. L'appelante n'est donc pas partie à ces contrats que l'intimée a conclus avec des tiers. La solvabilité de la société colocataire était donc, cas échéant, un élément essentiel du contrat de colocation liant l'intimée à B\_\_\_\_\_, ainsi que du contrat de bail liant l'intimée à la société propriétaire, mais non du contrat de vente avec l'appelante. L'intimée n'était pas garante des agissements ou de la solvabilité de sa colocataire, dans une relation contractuelle qui ne l'engageait pas. Elle n'avait d'ailleurs pas pris d'engagement, expressément ou par actes concluants, à cet égard. Il aurait ainsi incombé à l'intimée - ou à son époux - de faire les démarches nécessaires pour s'informer sur la capacité financière de la société avec laquelle elle s'apprêtait à conclure un contrat de colocation. Or, à teneur du témoignage de l'administrateur de B\_\_\_\_\_, l'intimée n'a posé aucune question au sujet de la situation financière de la société. Quoi qu'il en soit, cette question ne concerne juridiquement pas l'appelante, et l'intimée ne pouvait se prévaloir de l'absence d'information au sujet d'éléments extérieurs au contrat conclu avec l'appelante pour justifier une annulation du contrat de vente qui la liait à cette dernière.

### **E. 3.5.3**

A teneur des principes jurisprudentiels rappelés ci-devant, la preuve de l'existence des motifs sur lesquels aurait porté l'erreur essentielle alléguée par l'intimée n'a de toute façon pas été rapportée. L'administrateur et la secrétaire de B\_\_\_\_\_ SA ont indiqué que la société avait eu "des difficultés financières", sans expliquer de quel ordre. L'administrateur a précisé que ces difficultés auraient pu mettre en péril la survie de la société et qu'il avait été contraint de recapitaliser la société. Toutefois, l'extrait du registre du commerce n'atteste pas de l'existence d'une telle démarche. Ni les pièces versées à la procédure ni les témoignages n'établissent que la société aurait eu des retards récurrents dans le paiement de ses loyers. L'administrateur a déclaré qu'il n'y avait pas eu de tensions entre lui et l'appelante, qu'ils avaient rencontré des "petits problèmes" tels que des retards dans le paiement des loyers – sans d'ailleurs indiquer de la part de qui – mais que ces retards avaient toujours été comblés. La propriétaire des locaux ne semble d'ailleurs pas avoir eu de réticence particulière à poursuivre sa relation commerciale avec B\_\_\_\_\_, au contraire du refus qu'elle a clairement opposé à l'intimée qui n'apportait pas de garanties financières suffisantes. La Régie a d'ailleurs reconduit le bail de B\_\_\_\_\_ SA pour une durée de 5 ans. Selon l'intimée et son époux, le bail signé par ce dernier aurait finalement été résilié de manière anticipée en 2010, avec l'accord de la régie, sans que ces déclarations n'aient été documentées. Ce fait à lui seul n'aurait

- 15/21 -

C/22854/2009 quoi qu'il en soit pas été de nature à établir l'insolvabilité de B\_\_\_\_\_ SA puisque la résiliation anticipée du bail aurait pu intervenir pour d'autres motifs que des retards dans le paiement du loyer, par exemple par la remise du Centre à une autre personne. Il incombait à l'intimée de prouver que les difficultés financières rencontrées par B\_\_\_\_\_ SA étaient de nature à compromettre, voire rendre impossible, la gestion du Centre. Les difficultés de trésorerie de B\_\_\_\_\_ SA ne concernaient en effet l'intimée que dans la mesure où elles auraient retardé, ou empêché, la société de payer sa part du loyer, contraignant ainsi l'intimée à être débitrice de la totalité du loyer. Toute autre difficulté de trésorerie était sans pertinence pour l'intimée, tant que sa colocataire pouvait assumer son engagement. Or, l'état de faits n'établit pas que B\_\_\_\_\_ SA accusait des retards de loyers durant la période où elle était liée à l'appelante, ni que sa situation financière était telle, à cette époque, à la rendre insolvable. La preuve que B\_\_\_\_\_ SA se trouvait, au moment de l'achat du Centre par l'intimée et de la conclusion de la convention de colocation, dans une situation financière telle que le paiement de sa part du loyer était compromis, n'a ainsi pas été rapportée. En outre, l'intimée n'a pas satisfait à son obligation de prouver qu'elle se trouvait de bonne foi dans l'erreur s'agissant de cette allégation, n'ayant de son côté pris aucun renseignement auprès de B\_\_\_\_\_ SA alors même qu'elle s'engageait, conjointement et solidairement, aux côtés de sa colocataire dans un contrat de bail conclu pour une durée de 5 ans, dont B\_\_\_\_\_ SA devait assumer les deux tiers du loyer.

#### **E. 3.5.4**

L'intimée invoque encore une erreur essentielle en relation avec la clientèle. Elle allègue ainsi que la clientèle ne lui aurait pas été valablement remise par l'appelante, d'une part car elle n'aurait pas reçu la liste et, d'autre part, car l'appelante aurait continué à exercer son activité à proximité du Centre, faisant ainsi drastiquement diminuer le nombre de clients du Centre et chuter son chiffre d'affaires. Le premier juge a retenu, à juste titre, qu'en l'absence d'une clause de non concurrence, l'intimée ne pouvait reprocher à l'appelante d'avoir continué à exercer son activité, cette dernière étant libre de le faire. Le grief de l'intimée est d'autant moins pertinent qu'elle a elle-même accepté que l'appelante continue d'exercer son activité dans les locaux mêmes du Centre, plusieurs fois par semaine durant l'année qui a suivi la signature du contrat de vente, en lui sous-louant un local à cet effet. Le contrat de vente prévoyait clairement la remise à l'intimée de la clientèle du Centre, à l'exception de celle relative à la gymnastique posturale que conservait l'appelante avec l'accord de l'intimée.

- 16/21 -

C/22854/2009 Les enquêtes ont en outre démontré que l'intimée s'était vu remettre l'ordinateur contenant toutes les informations relatives à la clientèle, l'assistante de l'appelante ayant de surcroît instruit l'intimée durant une demi-journée sur l'utilisation des fichiers. Les classeurs contenant les listes de clients étaient restés dans les locaux du Centre. L'intimée ne peut dès lors se prévaloir d'une erreur essentielle s'agissant de la remise de la clientèle.

#### **E. 3.5.5**

Il en va de même de la baisse du chiffre d'affaires. L'erreur de base au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO est une erreur qualifiée sur les motifs. D'un point de vue subjectif, elle porte sur un fait déterminé qui, pour la victime de l'erreur, a exercé une influence décisive sur sa volonté

de déclarer (Engel, op. cit., p. 322 et p. 328). Selon la jurisprudence, elle peut porter sur un fait futur si, lors de la déclaration de volonté, celui-ci pouvait objectivement être tenu pour certain; une erreur essentielle est exclue lorsque le fait futur est aléatoire ou relève de l'expectative (ATF 118 II 297 consid. 2b et c p. 3003/301; consid. 2.3 non publié de l'ATF 133 III 421). L'invalidation du contrat ne saurait servir d'assurance contre les risques qu'un acquéreur aurait pris par excès d'optimisme, ou manque de clairvoyance pour lui permettre d'effacer les conséquences de sa mauvaise gestion ou d'une évolution défavorable de la conjoncture (ACJC/711/2007). En l'espèce, les attentes déçues de l'intimée relatives à la rentabilité de l'activité ne peuvent fonder une invalidation du contrat pour erreur essentielle, dès lors qu'il ne s'agissait que d'une perspective incertaine. L'intimée allègue, sans le prouver, que l'appelante avait fait paraître une annonce pour vendre la clientèle du centre en indiquant que "le chiffre d'affaires était en constante évolution". L'intimée déplore qu'après la reprise de l'activité par ses soins, la clientèle a baissé. Elle ne fournit que peu d'explications sur les moyens entrepris pour continuer l'activité ou lancer de nouvelles offres. Selon l'appelante, l'intimée ne s'est pas suffisamment investie personnellement dans le suivi de la clientèle et l'offre de cours. L'erreur essentielle n'étant pas démontrée, le contrat ne peut être invalidé pour ce motif.

#### **E. 4**

L'intimée invoque encore le dol lors de la conclusion du contrat de vente, au motif que l'appelante lui aurait sciemment caché que le Centre n'avait jamais été constitué en société à responsabilité limitée, et caché la situation financière difficile de la colocataire B\_\_\_\_\_, pour l'amener à conclure un contrat de vente qu'elle n'aurait pas conclu si elle avait connu ces éléments.

- 17/21 -

C/22854/2009

#### **E. 4.1**

A teneur de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Agir par dol, c'est articuler des faits inexacts ou passer sous silence certains faits (BUCHER, OR, Allg. Teil 2ème édition p. 2185 cité dans JT 1991 I 48, consid. 3a). Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. Le plus souvent, la tromperie résulte d'un comportement actif: l'auteur affirme un fait faux, présente une vision tronquée de la réalité ou conforte la dupe dans son erreur préexistante; la tromperie peut aussi résulter d'une simple abstention (dissimulation de la réalité), lorsque l'auteur avait l'obligation juridique de renseigner; il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle. Il suffit que l'on doive admettre que la dupe, sans l'erreur, n'aurait pas passé l'acte juridique ou ne l'aurait pas passé aux mêmes conditions (arrêt 4C.383/2001 du 11 avril 2002, publié in SJ 2002 I p. 597, consid. 1e p. 602 et les références citées; cf. également arrêt 4C.202/2002 du 30 octobre 2002 consid. 3.1; ATF 117 II 218 consid. 6a).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, au moment de la signature du contrat, le 4 juillet 2008, l'intimée savait que le Centre n'était pas constitué sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Le contrat mentionne d'ailleurs l'appelante à titre personnel et non le nom d'une société. L'intimée

pouvait d'ailleurs librement consulter le registre du commerce, public, sur Internet ou s'adresser au guichet dudit registre pour connaître la nature juridique de l'objet dont elle souhaitait acquérir l'activité. Il n'y a donc pas eu de tromperie au sens de l'art. 28 CO.

#### **E. 4.3**

S'agissant des prétendues difficultés financières de la société colocataire, il a été discuté ci-devant (cf. 3.5.2) que la convention de colocation conclue par l'intimée avec B\_\_\_\_\_ SA était une res inter alios acta pour l'appelante. A la lumière des principes qui viennent d'être rappelés, l'appelante n'avait donc pas d'obligation juridique de renseigner l'intimée sur des éléments autres que ceux du contrat de vente. Il ne résulte en outre pas de l'état de faits que l'appelante aurait donné, même par actes concluants, une garantie sur la solvabilité de B\_\_\_\_\_. Il ne résulte pas non plus de l'état de faits que l'appelante n'aurait pas répondu, ou aurait répondu de manière évasive ou incomplète, à des questions que lui aurait posées l'intimée sur la situation financière de B\_\_\_\_\_. L'intimée n'a posé aucune question à ce sujet ni à l'appelante ni aux représentants de B\_\_\_\_\_. Par ailleurs, comme il a été retenu ci-devant (cf. 3.5.3), l'intimée n'a pas rapporté la preuve que B\_\_\_\_\_ SA avait rencontré, alors qu'elle était liée à l'appelante par le contrat de sous-location, des difficultés financières telles qu'elle ne pouvait payer le loyer ou seulement avec des retards importants, faits qui auraient

- 18/21 -

C/22854/2009 forcément été connus de l'appelante, laquelle aurait pu être tenue de les signaler. Il n'a pas non plus été établi que les "difficultés financières" alléguées par l'administrateur et la secrétaire de B\_\_\_\_\_ SA auraient empêché la société de payer le loyer au point de rendre périlleuse ou impossible l'exploitation du Centre acquis par l'intimée. Il incombait à l'intimée de rapporter la preuve que la colocataire rencontrait des difficultés financières telles qu'elles compromettaient le paiement du loyer, et la connaissance par l'appelante de ces problèmes (art. 8 CC).

L'intimée fonde son grief de dol sur les déclarations de l'administrateur de B\_\_\_\_\_ SA selon lequel la société connaissait des difficultés financières qui auraient pu mettre en péril sa survie, l'obligeant à recapitaliser, ainsi que sur les déclarations de la chargée de facturation de B\_\_\_\_\_ SA qui a déclaré avoir évoqué avec l'appelante les difficultés financières de la société. Ces seules déclarations, en l'absence d'autres éléments, en particulier la preuve de la recapitalisation ou l'insolvabilité de B\_\_\_\_\_, ne permettent pas de retenir que B\_\_\_\_\_ SA ne payait son loyer qu'avec retard, voire pas du tout, et que ces difficultés à assumer sa part du loyer étaient connues de l'appelante. Comme cela a été discuté ci-devant (cf. 3.5.2), seul un problème de trésorerie récurrent de B\_\_\_\_\_, qui l'aurait empêchée d'assumer sa part du loyer, était propre à intéresser l'intimée puisque de nature à compromettre le paiement du loyer, dont l'intimée allait devenir codébitrice solidaire. L'état de faits ne permet ainsi pas d'établir que B\_\_\_\_\_ SA se trouvait, au moment où l'intimée a conclu le contrat de vente puis le contrat de bail en colocation, dans une situation financière telle à compromettre la gestion du Centre en raison de manquements dans le paiement du loyer commun, et que l'appelante était informée de cette situation économique.

Il ne peut dès lors être retenu que l'appelante a gardé le silence sur des faits pour lesquels elle avait une obligation juridique de renseigner, au sens de l'art. 28 CO.

## **E. 5**

Enfin, l'intimée allègue que l'appelante aurait, dans un courriel du 3 septembre 2009, expressément admis que l'intimée n'était plus la propriétaire du Centre A\_\_\_\_\_, admettant ainsi la nullité du contrat.

L'appelante a expliqué avoir écrit et envoyé ce courriel sous le coup de la colère, après avoir été déboutée dans sa procédure de mainlevée provisoire de l'opposition formée par l'intimée au commandement de payer qu'elle lui avait fait notifier.

Le contenu de ce courriel ne constitue pas une déclaration d'annulation du contrat de vente conclu entre les parties. On ne saurait non plus retenir qu'il s'est agi d'une déclaration de reconnaissance de la nullité du contrat, lequel était du reste toujours

- 19/21 -

C/22854/2009 valide. Les échanges de courriers qui ont suivi l'envoi de ce courriel attestent que l'appelante ne considérait pas le contrat comme sans effets.

En outre, à la fin de son courriel du 9 septembre 2009, l'appelante fait allusion au fait que l'intimée avait, à l'époque de l'envoi du message, donné un autre nom au Centre, dénommé désormais « Globale Santé ». C'est dans ce contexte que l'appelante a indiqué à l'intimée, dans son message, que cette dernière n'était plus propriétaire du Centre A\_\_\_\_\_ - dont elle avait changé le nom de l'enseigne - de sorte qu'elle pouvait arracher les affiches autour du bâtiment.

Le grief de l'intimée est infondé.

## **E. 6**

En conséquence, le contrat conclu le 4 juillet 2008 par les parties n'est pas nul. L'intimée doit le solde du prix de vente, soit 20'000 fr. à l'appelante, avec intérêt à 5% dès le 1er septembre 2008. La mainlevée de l'opposition formée par l'intimée à la poursuite correspondante de l'appelante sera prononcée, au vu de la validité du commandement de payer versé à la procédure par l'appelante, à concurrence de la somme de 20'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 1er septembre 2008, cette poursuite devant aller sa voie. Le jugement entrepris sera, en conséquence annulé et reformulé en ce sens.

## **E. 7**

L'appelante obtient gain de cause. L'intimée sera donc condamnée aux frais de la procédure de première instance et d'appel (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 Règlement fixant le tarif des frais en matière civile). Les frais judiciaires de première instance et d'appel sont arrêtés à 7'423 fr., soit 4'423 fr. en première instance, et 3'000 fr. en seconde instance (art. 26 RTFMC). Ces frais sont compensés avec les avances fournies par les parties, avances qui restent dès lors acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera condamnée à rembourser à l'appelante la somme de 5'123 fr. que celle-ci a versée à l'Etat au titre de l'avance de frais de première instance et d'appel (art. 111 al. 2 CPC). Enfin, l'intimée sera condamnée aux dépens des deux instances de l'appelante, fixés à 5'000 fr., débours et TVA compris (art. 95 et 96 CPC; 84, 85 et 90 RTFMC). \* \* \* \* \*

- 20/21 -

C/22854/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/11606/2011 rendu le 11 juillet 2011

par le Tribunal de première instance dans la cause C/22854/2009-1. Au fond : Annule le jugement entrepris et statuant à nouveau : Condamne X\_\_\_\_\_ à verser à Y\_\_\_\_\_ la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2008. Prononce à concurrence de ce montant, en capital et intérêts, la mainlevée définitive dans la poursuite no 1\*\*\*. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de première instance et d'appel à 7'423 fr. Les met à la charge de X\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont entièrement compensés par les avances de frais déjà opérées. Condamne X\_\_\_\_\_ à rembourser à Y\_\_\_\_\_ la somme de 5'123 fr. à titre de remboursement des avances de frais de première instance et d'appel. Condamne X\_\_\_\_\_ aux dépens des deux instances de Y\_\_\_\_\_ fixés à 5'000 fr. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Blaise PAGAN, Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente : Florence KRAUSKOPF

La greffière : Nathalie DESCHAMPS

- 21/21 -

C/22854/2009

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.