

GE_GERICHTE ACJC/319/2023 vom 6. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_319_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/319/2023 du 6 mars 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/319/2023 del 6 marzo 2023

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans les délais et formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1), l'appel principal est recevable.

L'appel joint a été formé simultanément à la réponse sur appel principal. Il est donc également recevable (art.312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

Par souci de clarté, HOTEL A_____ SA sera désignée ci-après en qualité d'appelante et B_____ en qualité d'intimé.

E. 2

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).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

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

- 14/24 -

C/2761/2019

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir admis l'existence d'un défaut, en ce sens que l'intimé s'était porté garant du rendement réel de l'immeuble, alors qu'il savait que le locataire était insolvable. L'intimé lui devait donc les montants réclamés à titre de réduction du prix de vente de l'immeuble et de dommages et intérêts, correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite de mai 2015 à janvier 2016, aux frais de chauffage 2015, ainsi qu'aux frais d'avocat et de procédure de poursuite engagés à l'encontre du locataire.

L'intimé, quant à lui, soutient que l'appelante ne peut pas se prévaloir de défauts résultant du contrat de vente litigieux, de sorte qu'elle ne souffrait d'aucun dommage.

3.1.1 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 et 219 al. 3 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2; 114 II 131 consid. 1a; 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1).

3.1.2 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO) (ATF 131 III 145 consid. 3).

Aux termes de l'art. 197 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 les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de cette disposition lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a données à l'acheteur eu égard aux qualités objectives de la chose (ATF 109 II 24 consid. 4, in JdT 1983 I 258; 88 II 410 consid. 3c). L'assurance est une manifestation de volonté, un élément de l'accord des parties qui, comme tout autre élément contractuel, s'interprète selon le principe de la confiance. Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (ATF 109 II 24 consid. 4). Ainsi, de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeurs ne constituent pas des promesses de qualités, toute indication ayant

- 15/24 -

C/2761/2019 pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète, engagera le vendeur (ATF 88 II 410 consid. 3c; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 680 et 681 p. 97).

Le vendeur répond également des qualités attendues de la chose, c'est-à-dire de celles qui n'ont pas été promises, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 690 p. 99). Contrairement à l'assurance d'une qualité promise, le défaut d'une qualité attendue n'est garanti par le vendeur que si le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose, si bien que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait eu connaissance du défaut (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 17 et 20 ad art. 197 CO).

Le vice peut affecter une qualité matérielle de la chose, soit une propriété physique de la chose [...] et également une qualité économique de la chose. C'est le cas lorsque celle-ci ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse retirer; cela ne vaut toutefois que dans les cas où la qualité a fait l'objet d'une promesse expresse. C'est le cas également lorsque le vendeur a donné l'assurance que la chose vendue avait une certaine valeur (objective) (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 4 et 6 ad art.

197 CO).

Le défaut doit déjà exister au moment du transfert des risques, étant précisé qu'il peut n'exister encore qu'en germe à ce moment. Une détérioration de la chose qui se produit après le transfert des risques ne constitue pas un défaut, même si elle entraîne la disparition d'une qualité promise ou attendue; le vendeur n'est pas tenu de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu, sauf s'il s'y est engagé contractuellement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.321/2006 du 1er mai 2007 consid. 4.3.1).

La preuve de la réalisation de ces conditions incombe à l'acheteur qui entend en tirer des droits (art. 8 CC).

Par "état locatif de l'immeuble", "revenu locatif" ou "recette locative", on entend la somme de tous les loyers théoriquement dus, et non le montant des loyers effectivement encaissés (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 563 et 600).

3.1.3 Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre la garantie du vendeur. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

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

- 16/24 -

C/2761/2019 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 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).

3.1.4 Selon l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value (al. 1).

L'acheteur ne peut réduire le prix que si le défaut engendre une moins-value au moment du transfert des risques, soit une différence entre la valeur (objective) de la chose supposée sans défauts et la valeur (objective) de la chose défectueuse; une seule baisse d'utilité ne saurait suffire (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n° 17 ad art. 205 CO).

Si les conditions du droit de réduire le prix sont données, l'acheteur peut exiger, à titre de réduction, une indemnité pour la moins-value. La réduction doit être calculée selon la méthode dite relative: le prix convenu doit être réduit d'un montant proportionnel à la moins-value (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 20 et 21 ad art. 205 CO). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'objet effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162; 116 II 305).

3.1.5 Aux termes de l'art. 208 al. 3 CO, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour tout autre dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. II

- 17/24 -

C/2761/2019 s'agit donc d'une responsabilité fondée sur la faute au sens de l'art. 97 CO (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 15 ad art. 208 CO).

Il est en particulier admis que le gain manqué ne peut être réclamé qu'en vertu de l'art. 208 al. 3 CO (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 17 ad art. 208 CO).

3.1.6 La responsabilité du vendeur est donc subordonnée aux quatre conditions suivantes, conformément au régime général de l'art. 97 CO: une violation des obligations qui lui incombent en vertu du contrat; un dommage; un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage et une faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.1).

En ce qui concerne le rapport de causalité, l'acte ou l'omission (fautif) doit être en relation de causalité naturelle et adéquate avec le dommage. Lorsque le manquement reproché est une omission, le rapport de causalité doit exister entre l'acte omis et le dommage. Entre celui-ci et celui-là, le rapport de cause à effet est nécessairement hypothétique (une inaction ne pouvant pas modifier le cours extérieur des événements), de sorte qu'à ce stade déjà, il faut se demander si le dommage aurait été empêché dans l'hypothèse où l'acte omis aurait été accompli; dans l'affirmative, il convient d'admettre l'existence d'un rapport de causalité entre l'omission et le dommage (ATF 122 III 229 consid. 5a/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_175/2018 du 19 novembre 2018 consid. 4.1.2). Juger de la causalité naturelle dans le cas d'une omission règle le sort de l'objection fondée sur le comportement de substitution licite, puisque cette objection présuppose une interrogation fondée sur la même hypothèse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.2.2).

Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur; ce faisant, il élimine d'emblée certains scénarios comme improbables d'après cette même expérience. Il suffit qu'il se convainque que le processus causal est établi avec une vraisemblance prépondérante (ATF 132 III 715 consid. 3.2; 115 II 440 consid. 5a).

Le dommage consiste quant à lui en l'évaluation en termes monétaires de l'atteinte subie par le créancier à son intérêt à l'exécution régulière et complète de l'obligation violée. Lorsque l'obligation est contractuelle, le créancier a en principe droit à l'indemnisation de son intérêt positif au contrat, c'est-à-dire de son intérêt à l'exécution régulière et complète du contrat. On parle de dommages-intérêts positifs. Le créancier doit être placé dans la situation qui

serait la sienne si son débiteur avait exécuté l'intégralité du contrat conformément aux clauses du contrat et aux modalités stipulées ou statuées par la loi. Les dommages-intérêts peuvent notamment comprendre la valeur de remplacement de la chose et les frais nécessaires pour faire expertiser le dommage (ATF 126 III 388; 102 II 296; THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 33 ad art. 97 CO).

- 18/24 -

C/2761/2019

3.2.1 En l'espèce, les conditions d'exercice de l'action spéciale ne sont pas litigieuses en appel, de sorte que l'appelante peut, sur le principe, agir alternativement sur la base des art. 97 et 197 CO.

L'appelante ne conteste pas expressément que l'aménagement de l'immeuble, en particulier la présence d'un spa dans les locaux, ne constitue pas un défaut, comme retenu par le premier juge. En effet, elle connaissait cet aménagement avant de conclure le contrat de vente du 15 avril 2015 avec l'intimé, ce qu'elle a admis en audience, en déclarant avoir visité les locaux en cours d'aménagement, et ce qui a également été confirmé par le témoin G_____. En outre, l'appelante a pris connaissance du dossier de mise en vente de l'immeuble, établi par une société de courtage, qui mentionne les travaux en cours et la future installation de I_____, ainsi que du "dossier d'investissement" remis par D_____ SA fin février 2015.

Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'exclusion de garantie des défauts contenue dans le contrat de vente litigieux est valable s'agissant de l'aménagement des locaux. Elle ne peut pas se prévaloir du fait que les travaux entrepris par le locataire, dont elle avait connaissance, auraient rendu impossible la location de l'immeuble à un nouveau locataire. L'intimé n'est donc pas responsable, d'une quelconque manière, de la perte de gain alléguée par l'appelante faisant suite à l'évacuation du locataire (cf. consid. 3.2.2 infra).

L'appelante persiste à soutenir que l'intimé aurait formulé, dans le contrat de vente litigieux, des assurances quant à l'état locatif de l'immeuble, soit, selon elle, le rendement réel de celui-ci, et par conséquent quant à la solvabilité du locataire.

Elle ne remet toutefois pas en cause la motivation du premier juge à cet égard, à savoir que le contrat de vente du 15 avril 2015 ne se réfère aucunement aux capacités ou soutiens financiers du locataire, en particulier le fait que ce dernier représentait, de manière exclusive, en Suisse romande la société H_____, respectivement I_____, ni au dossier de vente de l'immeuble - établi par une société de courtage et non par l'intimé -, qui fait également mention de ce qui précède. Ce dernier n'a donc pas formulé à l'appelante d'assurances à cet égard.

L'appelante, qui était au courant des éléments susvisés avant de signer le contrat de vente litigieux, n'a toutefois pas procédé aux vérifications d'usage concernant le financement du projet commercial de G_____ ou, plus généralement, la capacité financière de ce dernier. Elle a d'ailleurs déclaré, en audience, n'avoir pris connaissance du contrat de bail du 19 décembre 2014 que devant le notaire et non au moment des pourparlers avec l'intimé. A cet égard, il sera relevé que O_____ SA avait conditionné la vente de l'immeuble à la remise de tous documents et informations utiles concernant la vérification des rapports entre le locataire et la société H_____.

- 19/24 -

C/2761/2019

A teneur du contrat de vente litigieux, en confirmant la "véracité de l'état locatif" de l'immeuble, l'intimé s'est engagé sur les termes du contrat de bail du 19 décembre 2014, en particulier sur la fixation d'un loyer mensuel à hauteur de 20'850 fr., charges non comprises, soit sur le rendement hypothétique de l'immeuble, et non sur le fait que les loyers futurs seraient effectivement encaissés par l'appelante. En effet, l'intimé ne s'est pas engagé à garantir à l'appelante le paiement effectif des futurs loyers par le locataire, dès lors que les parties ont convenu de ce que les risques et avantages afférents au contrat de bail passaient à l'appelante dès le transfert de propriété de l'immeuble. Le fait que le crédit hypothécaire obtenu par l'appelante pour l'achat de l'immeuble était fondé sur le rendement de celui-ci, soit celui hypothétique, n'est pas pertinent pour démontrer que l'intimé se serait engagé à garantir le paiement effectif des futurs loyers en mains de l'appelante, comme soutenu par elle.

Il n'est pas non plus établi que, lors de la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimé aurait frauduleusement dissimulé à l'appelante l'insolvabilité du locataire. A cet égard, les allégations de l'intimé, selon lesquelles il ne pouvait pas se douter de ce fait, sont crédibles, compte tenu des garanties fournies par le locataire. En effet, ce dernier a remis à l'intimé, avant la conclusion du contrat de bail du 19 décembre 2014, un courrier de la société H_____ de décembre 2013, mentionnant un partenariat avec celle-ci, ainsi qu'un courrier de I_____ de mars 2014, par lequel celle-ci se portait garante pour toutes obligations découlant d'un contrat de bail. L'intimé n'a eu connaissance du fait que cette garantie n'existait pas qu'en décembre 2015.

Compte tenu de ces garanties, le fait que l'intimé a admis, en audience, avoir compris, en fin d'année 2014, que le locataire était "coincé avec la trésorerie" ne permet pas d'établir qu'il savait que ce dernier était insolvable, comme soutenu par l'appelante. A cela s'ajoute le fait que le locataire avait déjà investi 100'000 fr. en janvier 2015 pour effectuer les travaux d'aménagement de l'immeuble, selon le "dossier de financement" établi par D_____ SA en février 2015. De plus, les allégations de l'intimé, selon lesquelles la société H_____ s'était engagée à verser des acomptes au locataire pour le financement des travaux, avant de se rétracter, ont été confirmées par les témoins F_____ et G_____, ainsi que par l'attestation de celui-ci du 18 août 2016 remise à l'intimé (pièce n° 10). S'agissant de la pièce n° 8, soit l'attestation du locataire du 10 juin 2015 confirmant son partenariat avec la société H_____, bien que ce dernier ait déclaré, en audience, ne pas l'avoir écrite et que les montants indiqués seraient incorrects, il en a toutefois confirmé la teneur, qui correspond aux allégations susvisées de l'intimé.

Après la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimé a encore été conforté dans l'idée que le locataire bénéficiait de ressources financières suffisantes, notamment grâce à l'investissement d'un nouveau partenaire, comme en atteste l'avis de crédit en faveur de D_____ SA du 18 mai 2015 à hauteur de plus de

- 20/24 -

C/2761/2019 444'000 fr., ce que l'intimé a indiqué au notaire par courriel du 19 mai 2015. Le locataire a également remis à l'intimé un ordre de paiement du 6 mai 2015 en sa faveur portant sur la somme de 83'400 fr. correspondant aux loyers de janvier à avril 2015,

montant que l'intimé n'a toutefois pas perçu, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que l'intimé n'avait pas connaissance de l'insolvabilité du locataire lors de la conclusion du contrat de vente litigieux, indépendamment des difficultés passagères de trésorerie de celui-ci dans les premiers mois d'exploitation de son commerce.

Il n'est donc pas établi que l'intimé aurait garanti à l'appelante la solvabilité du locataire ou dissimulé l'insolvabilité de celui-ci.

En revanche, comme retenu par le premier juge, l'intimé se devait d'informer l'appelante, avant la conclusion du contrat de vente litigieux, de ce que le locataire ne s'était pas encore acquitté des loyers en raison d'un manque de liquidités passager, et non en raison d'une situation d'insolvabilité que l'intimé ignorait. En effet, la bonne foi en affaires commandait à ce dernier d'indiquer à l'appelante qu'il avait accordé au locataire un délai pour le paiement des premiers mois de loyer, ce qu'il n'a pas fait.

En outre, en reprenant les termes du contrat de bail du 19 décembre 2014, qui prévoyait notamment la remise d'une garantie bancaire d'au minimum 80'000 fr. à sa signature, l'appelante pouvait, de bonne foi, compter sur l'existence de celle-ci. Or, à la signature de contrat de vente litigieux, l'intimé savait - ou aurait dû savoir en faisant preuve de la diligence attendue - qu'une telle garantie n'avait pas été constituée par le locataire. En effet, contrairement à ce que soutient l'intimé, la remise d'un simple formulaire de demande de cautionnement auprès de J_____, complété par le locataire, ne saurait suffire à cet égard. L'intimé se devait de vérifier si cette garantie avait été réellement émise. Il sied de préciser que le défaut d'existence de cette garantie ne permet pas, en soi et compte tenu de ce qui a été retenu ci-dessus, de considérer que l'intimé était au courant de l'insolvabilité du locataire, comme soutenu par l'appelante.

Ces deux informations frauduleusement dissimulées à l'appelante ne peuvent ainsi pas faire l'objet de l'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente litigieux, comme retenu par le premier juge. L'appelante a ainsi, sur le principe, droit à obtenir une indemnisation en raison de ces omissions.

3.2.2 L'appelante sollicite une réduction du prix de vente de l'immeuble à hauteur de 300'000 fr., correspondant à la différence entre le prix de vente conclu entre les parties (5'100'000 fr.) et celui proposé par la société O_____ SA (4'800'000 fr.).

- 21/24 -

C/2761/2019

Elle ne remet toutefois pas en cause la motivation du premier juge à cet égard, à savoir que la moins-value subie ne pouvait pas être calculée sur la base d'un prix de vente proposé par un tiers avant la conclusion du contrat de vente litigieux. En effet, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la somme de 4'800'000 fr. correspondrait à la valeur objective de l'immeuble, compte tenu des informations dissimulées par l'intimé. A cet égard, l'appelante se contente d'affirmer que le prix de vente de 5'100'000 fr. était "surfait", ce qui n'est pas établi, ni déterminant. Le fait que l'intimé se soit désisté d'une vente avec O_____ SA n'est pas non plus déterminant à cet égard, contrairement à ce que soutient l'appelante.

En tous les cas, l'appelante ne démontre pas que les informations dissimulées par l'intimé, soit l'absence d'une garantie bancaire et l'octroi d'un délai au locataire pour s'acquitter des

premiers mois de loyers, auraient engendré une moins-value au moment du transfert des risques au sens de l'art. 205 CO.

Par ailleurs, comme relevé sous consid. 3.2.1 supra, l'aménagement de l'immeuble, soit la présence d'un spa dans les locaux, ne constitue pas un défaut. L'appelante ne peut donc pas se prévaloir d'une éventuelle perte de gain, en raison de ses difficultés alléguées à retrouver un nouveau locataire après l'évacuation de G_____, pour justifier une réduction du prix de vente de l'immeuble convenu entre les parties.

Ainsi, le premier juge a, à bon droit, débouté l'appelante de sa demande en paiement d'une somme de 300'000 fr.

3.2.3 L'appelante réclame également le paiement de dommages et intérêts.

Comme retenu par le premier juge, l'intimé n'ayant pas fourni d'assurances quant à la solvabilité du locataire, l'appelante ne peut pas lui réclamer le paiement des loyers, indemnités pour occupation illicite et frais de chauffage 2015, non versés par le locataire, ainsi que le remboursement des frais d'avocat et des frais de procédure des poursuites engagées à l'encontre de ce dernier.

Par ailleurs, les informations que l'intimé a omis de communiquer à l'appelante n'étaient pas de nature à causer les postes susvisés du dommage subi par l'appelante. En effet, ce dommage résulte du fait que le locataire ne s'est pas acquitté des montants dus à l'appelante et de l'impossibilité pour celle-ci à obtenir un paiement de sa part, compte tenu de sa faillite. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que la faillite du locataire a été clôturée en décembre 2018, soit plus de deux ans après son évacuation de l'immeuble, n'est pas propre à rompre la causalité avec le dommage qu'elle a subi.

En revanche, comme retenu sous consid. 3.2.1 supra, l'appelante pouvait de bonne foi compter sur l'existence d'une garantie bancaire à hauteur de 80'000 fr., conformément au contrat de bail du 19 décembre 2014, afin de limiter son

- 22/24 -

C/2761/2019 dommage lié au défaut de paiement du locataire. Il se justifie ainsi que l'intimé indemnise l'appelante à concurrence de ce montant, comme retenu par le premier juge.

Enfin, les parties ayant convenu, dans le contrat de vente litigieux du 15 avril 2015, d'établir un décompte acheteur-vendeur pro rata temporis s'agissant notamment des loyers, qui étaient payables d'avance, ce qui n'est pas remis en cause, il se justifie que l'intimé verse à l'appelante la somme de 10'425 fr., correspondant à la moitié du loyer pour le mois d'avril 2015.

Les parties ne remettent pas en cause les dates à partir desquelles les sommes de 80'000 fr. et 10'425 fr. portent intérêts, de sorte qu'elles seront confirmées.

Partant, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

E. 4.1

Il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), dont la quotité n'est pas critiquée en appel.

E. 4.2

Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront arrêtés à 22'500 fr. au total (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, soit 18'000 fr. par l'appelante et 4'500 fr. par l'intimé, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où les parties ont chacune succombé à leurs propres conclusions d'appel, les frais judiciaires seront mis à charge de l'appelante à hauteur de 18'000 fr. et à charge de l'intimé à hauteur de 4'500 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel. * * * *

- 23/24 -

C/2761/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 8 avril 2022 par HOTEL A_____ SA contre les chiffres 1 et 3 à 7 du dispositif du jugement JTPI/2710/2022 rendu le 4 mars 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2761/2019, ainsi que l'appel joint interjeté le 27 juin 2022 par B_____ contre ce même jugement. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 22'500 fr., dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances de frais fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge d'HOTEL A_____ SA à hauteur 18'000 fr. et à charge de B_____ à hauteur de 4'500 fr. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Sandra CARRIER

- 24/24 -

C/2761/2019

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.

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