

GE_GERICHTE ACJC/480/2020 vom 17. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_480_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/480/2020 du 17 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/480/2020 del 17 aprile 2020

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 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

L'appelant produit deux pièces nouvelles en appel.

E. 1.2.1

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).

E. 1.2.2

En l'espèce, les pièces nouvellement produites sont des petites annonces qui ont été publiées les 16 août et 3 novembre 2019, soit postérieurement à la notification du jugement entrepris. Cela étant, elles concernent des propositions de _____ ayant lieu les "mardi 14 et vendredi 17 mai", de sorte qu'il s'agit d'annonces qui ont nécessairement déjà paru avant le 16 août 2019. Ces annonces auraient donc pu être soumises au premier juge. L'appelant n'explique pas comment il en a eu connaissance et il ne démontre ainsi pas qu'il a fait preuve de la diligence nécessaire. La question de la recevabilité de ces pièces n'a cependant

- 9/14 -

C/13659/2016 pas besoin d'être tranchée dans la mesure où elles ne sont en tout état pas décisives pour l'issue du litige.

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 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). La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

L'appelant reproche au premier juge d'avoir admis l'erreur essentielle alléguée par l'intimée. Il soutient que le contrat de bail n'aurait en réalité pas été dénoncé et que l'activité de salon

de massages érotiques se poursuivrait dans les locaux. Ainsi, l'autorisation relative à un changement d'affectation des locaux ne constituerait pas un élément essentiel pour l'intimée justifiant, en cas d'impossibilité de l'obtenir, une invalidation du contrat de vente. L'intimée avait par ailleurs renoncé, pour des motifs qu'elle ne précisait pas, à déposer une demande de changement d'affectation des locaux, conformément à ce que préconisait le TAPI, selon lequel aucun élément ne permettait d'emblée d'exclure un tel changement. Subsidiairement, l'appelant soutient que l'intimée a ratifié par acte concluant l'éventuelle erreur puisqu'elle a déployé son activité dans les locaux. Plus subsidiairement, l'invalidation du contrat violerait les règles de la bonne foi.

E. 2.1.1

Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle (art. 23 CO). Est une erreur essentielle, notamment l'erreur qualifiée sur les motifs (dite erreur de base), soit une erreur portant sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). L'erreur de base doit 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 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 (ATF 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 733 consid. 1.3; 114 II 131 consid. 2 in JdT 1988 I 508; 113 II 25 consid. 1). Le caractère reconnaissable de l'importance de l'état de fait représenté de manière erronée peut résulter en particulier d'une idée commune que se faisaient les parties (SCHWENZER,

- 10/14 -

C/13659/2016 Schweizerisches Obligationrecht Allgemeiner Teil, 7e éd., 2016, n. 37.26 et 37.28 p. 290). La loyauté commerciale contient deux critères complémentaires : l'erreur doit, d'une part, porter sur des éléments considérés comme indispensables dans le commerce et doit, d'autre part, avoir une portée essentielle dans la situation actuelle de la partie dans l'erreur. Si une partie veut inclure dans le contrat des particularités subjectives, elle doit les imposer comme conditions, conformément à l'art. 151 CO qui stipule que le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (SCHMIDLIN, in Commentaire romand, CO I, 2ème éd., 2012, n. 44 et 46 ad art. 23, 24 CO) 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 du Tribunal fédéral 4A_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1; SCHMIDLIN, op. cit., n. 59 ad art. 23, 24 CO).

E. 2.1.2

La partie qui est victime d'une erreur ne peut s'en prévaloir d'une façon contraire aux règles de la bonne foi (art. 25 al. 1 CO). Si au moment de l'invalidation, la situation des parties est telle qu'il en résulterait une disproportion grossière entre les avantages qu'en tire l'invalidant et les désavantages qu'en subit l'autre partie, un recours à l'erreur n'est pas admissible. C'est au moment de l'invalidation que la pesée des intérêts des deux parties a lieu (ATF 132 III 737 consid. 3.1; SCHMIDLIN, op. cit., n. 1 ad art. 25 CO).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée indique que le montant convenu de 100'000 fr. dont elle a demandé le remboursement portait "essentiellement, voire exclusivement" sur la reprise du contrat de bail indispensable à l'exploitation du commerce (réponse à l'appel, p. 11; cf. également demande, p. 9). E_____ a également déclaré devant le Tribunal que le contrat de bail constituait un élément essentiel du contrat de vente. Or, le bail dont J_____ et l'appelant étaient titulaires a été effectivement repris par l'appelante et le propriétaire de l'immeuble a confirmé qu'il était toujours en vigueur et que l'intimée était en possession des locaux. Dans ces circonstances, une invalidation du contrat du 27 octobre 2015 pour erreur essentielle et le remboursement de la somme de 100'000 fr. ne se justifient pas puisque l'élément du contrat qualifié d'essentiel par l'intimée a été exécuté conformément à ce qui était prévu. Le contrat de vente portait toutefois également sur l'enseigne "L_____", et le nom de domaine et du site Internet "www.D_____.ch" et la reprise du bail avait pour but l'exploitation d'un salon de massages, comme exploité précédemment par les vendeurs. Le contrat de vente ne comporte toutefois aucune garantie quant au fait que l'activité exercée l'était après que les autorisations nécessaires avaient été

- 11/14 -

C/13659/2016 délivrées et qu'aucune autorisation supplémentaire ne devrait être requise. Il n'est par ailleurs pas établi que cette question a été évoquée et discutée lors de la conclusion du contrat de vente. Si la reprise des locaux sans qu'aucune autorisation ne doive être requise était un élément essentiel pour l'intimée, il lui appartenait, le cas échéant, de faire porter les discussions sur cette question, étant relevé que le contrat de bail que l'intimée reprenait précisait expressément qu'il appartenait au locataire de se charger d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation des locaux loués de sorte que l'intimée était nécessairement consciente de cette problématique. Enfin, quand bien même aucune décision de changement d'affectation autorisant l'exploitation d'un salon de massages dans les locaux loués n'est délivrée à ce jour, l'obtention d'une telle autorisation n'est pas exclue en l'état. Il ressort en effet du jugement du TAPI que l'autorisation requise a été rejetée pour un motif purement formel, à savoir que la requête n'avait pas été signée par le deuxième propriétaire des locaux. Or, d'une part, il n'est pas établi que la signature de ce dernier ne pourrait pas être obtenue et, d'autre part, il ne ressort pas du jugement du TAPI que le changement d'affectation nécessaire ne pourrait pas être autorisé par le DALE suite au dépôt d'une nouvelle requête. Force est ainsi de constater qu'il n'est pas établi qu'il serait exclu pour l'intimée d'exploiter en la forme commerciale un salon de massages dans les locaux loués, comme elle l'avait souhaité lors de la conclusion du contrat de vente litigieux. Il ne peut donc être considéré que l'intimée – qui n'explique pas pour quel motif elle n'a pas requis une nouvelle autorisation à la suite de la décision du TAPI et qui occupe toujours les locaux loués sans expliquer quelle activité elle y déploie – était, lors de la conclusion du contrat de vente, dans une erreur essentielle concernant la possibilité d'exercer l'activité précédemment exercée dans les locaux dont elle reprenait le bail. Dans ces circonstances et au vu de ce qui précède, les conditions pour que le contrat de vente du 27 octobre 2015 soit annulé pour erreur essentielle ne sont pas remplies. L'appel est dès lors fondé, le jugement attaqué sera annulé et l'intimée sera déboutée des fins de sa demande formée le 9 mars 2017.

E. 3.1

Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'occurrence, les parties ne remettent pas en cause les

montants des frais fixés par le premier juge (5'300 fr. de frais judiciaires et 9'500 fr. de dépens), lesquels sont par ailleurs conformes au barème applicable en la matière (art. 5, 17 et 85 RTFMC), de sorte que ceux-ci seront confirmés.

- 12/14 -

C/13659/2016 Compte tenu de l'issue de la procédure, il se justifie de mettre l'intégralité de ces frais de première instance à la seule charge de l'intimée qui succombe dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Le montant de 5'300 fr. versé par l'intimée à titre d'avance de frais reste acquis à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera par ailleurs condamnée à payer à l'appelant la somme de 9'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens.

E. 3.2

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC) et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière sera en conséquence condamnée à verser ce montant de 4'500 fr. à l'appelant (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée sera, en outre, condamnée à verser à l'appelant le montant de 6'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 13/14 -

C/13659/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 septembre 2019 par A_____ contre le jugement JTPI/9514/2019 rendu le 28 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13659/2016-17. Au fond : Annule ce jugement. Et statuant à nouveau : Déboute B_____ SA des fins de sa demande en paiement formée le 9 mars 2017. Arrête les frais judiciaires de première instance à 5'300 fr., les met à la charge de B_____ SA et les compense avec l'avance de frais de même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ SA à verser à A_____ la somme de 9'500 fr. à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'500 fr., les met à la charge de B_____ SA et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ SA à verser à A_____ le montant de 4'500 fr. à titre de frais judiciaires d'appel.

- 14/14 -

C/13659/2016 Condamne B_____ SA à verser à A_____ le montant de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Sophie MARTINEZ

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.