

# **GE\_GERICHTE ACJC/792/2024 vom 19. Juni 2024**

GE Cour de justice, 2024-06-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_792\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_792_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/792/2024 du 19 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/792/2024 del 19 giugno 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, le jugement entrepris est une décision finale et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC) auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 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). Hormis les cas de vices manifestes, la Cour doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

### **E. 1.4**

La maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC) sont applicables.

### **E. 2**

A titre préalable, il y a lieu de relever qu'aucune des parties ne remet en cause le jugement en tant qu'il retient que le contrat de cession de commerce a été valablement conclu entre les parties et qu'il écarte son invalidation.

### **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir modifié l'objet du litige en l'étendant à des points qui n'étaient pas litigieux entre les parties et qui n'avaient pas fait l'objet d'une instruction. La question de l'interprétation et de la portée de l'art. 8 du contrat n'était par conséquent pas litigieuse et le Tribunal n'avait pas à se la poser.

- 14/24 -

C/17794/2016 L'appelant fait en outre grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu et le principe de l'immutabilité du litige en décidant, sans avoir interpellé

préalablement les parties, de fonder sa décision sur un raisonnement juridique inattendu qui ne trouvait aucune assise sur les faits allégués et les arguments développés par les parties. Plus spécifiquement, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir, d'une part, retenu la résiliation consensuelle du contrat alors qu'aucune des parties ne l'avait alléguée ni discutée. D'autre part, le Tribunal avait écarté l'application de l'art. 8 du contrat au cas de la résiliation consensuelle en procédant à une interprétation de cette disposition alors qu'aucune des parties n'avait remis en cause son sens et sa portée, ni n'avait allégué de faits permettant de le faire; l'intimée ne s'était notamment jamais opposée à l'application de cette disposition pendant la procédure de première instance, puisqu'elle s'était limitée à invoquer l'invalidation du contrat. Ce point n'avait donc fait l'objet d'aucune contestation ni discussion de la part des parties, ni d'instruction de la part du Tribunal.

3.1.1 Selon la jurisprudence, l'objet du litige est déterminé par les conclusions de la demande et par les faits invoqués à l'appui de celles-ci, à savoir par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (ATF 142 III 210 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_101/2021 du 28 mai 2021 consid. 3.1). Le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale (art. 224 al. 1 CPC). Par sa demande reconventionnelle, le défendeur choisi d'introduire un nouvel objet du litige dans le procès pendant (HEINZMANN/HERRMANN-HEINIGER, Petit commentaire, CPC, 2021, n. 7 et 10 ad art 224 CPC).

3.1.2 Lorsque la maxime des débats est applicable, comme en l'espèce, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès (ATF 123 III 60 consid. 3a). Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration de la preuve) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation; art. 55 al. 1 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.1). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, d'avoir accès au dossier, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et les arrêts cités).

- 15/24 -

C/17794/2016 Le droit d'être entendu se rapporte surtout à la constatation des faits, il ne porte en principe pas sur la décision projetée. En règle générale, selon l'adage *jura novit curia*, les tribunaux apprécient librement la portée juridique des faits et ils peuvent statuer aussi sur la base de règles de droit autres que celles invoquées par les parties. En conséquence, les parties n'ont pas à être entendues de façon spécifique sur la portée à reconnaître aux règles de droit et l'autorité n'a pas à soumettre par avance aux parties, pour prise de position, le raisonnement qu'elle entend tenir (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 132 II 257 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_525/2017 du 9 août 2018 consid. 3.1). A titre exceptionnel, lorsque le juge envisage de fonder sa décision sur une norme ou un motif juridique dont aucune des parties en présence ne s'est prévalué et ne pouvait supputer la pertinence, le droit d'être entendu implique de donner au justiciable la possibilité de se déterminer à ce sujet (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 130 III 35 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_525/2017 du 9 août 2018 consid. 3.1). 3.2.1 En l'espèce, l'objet de la demande

principale était circonscrit à la nullité ou à l'invalidation du contrat. En contestant celles-ci et en formant une demande reconventionnelle, l'appelant a étendu l'objet du litige aux conséquences financières liées à la "résiliation" du contrat de cession de fonds de commerce conclu entre les parties le 8 décembre 2014. C'est à tort que l'appelant reproche au Tribunal d'avoir statué au-delà de l'objet du litige puisque il a lui-même fait valoir que le contrat s'était poursuivi au-delà du 12 juin 2015 et ne pouvait avoir pris fin que dans le contexte d'une résiliation dont les conséquences financières devaient être réglées à la lumière de l'art. 8 du contrat de cession (cf. supra EN FAIT B.b). Ayant écarté l'invalidation du contrat, le Tribunal devait, pour statuer sur les prétentions de l'appelant, examiner comment et quand le contrat avait pris fin et les conséquences financières qu'il fallait en tirer. Le fait que l'intimée se soit limitée à contester l'allégué de l'appelant faisant état d'une "résiliation" et n'ait allégué aucun fait ni développé aucune argumentation en lien avec une telle résiliation ainsi que ses conséquences ne signifie pas que ce point ne ferait pas l'objet du litige. Par conséquent, le grief de violation d'immutabilité de l'objet du litige soulevé par l'appelant n'est pas fondé. 3.2.2 En ce qui a trait au grief de violation du droit d'être entendu, l'appelant a en substance soutenu dans sa demande reconventionnelle qu'en l'absence d'invalidation ou de nullité, le contrat n'avait pu prendre fin que par résiliation; il a exprimé à plusieurs reprises que la résiliation émanait unilatéralement de l'intimée, son "invalidation" du contrat devant être transformée en résiliation; en tout état il fixait la fin du contrat en juillet 2016, lorsqu'un repreneur avait été trouvé; les conséquences de la résiliation devaient être celles prévues par l'art. 8 du contrat. Un délai ayant été fixé à l'intimée pour répondre à la demande reconventionnelle, celle-ci a choisi de ne pas s'exprimer sur cet aspect du litige qui

- 16/24 -

C/17794/2016 était incompatible avec sa propre argumentation fondée exclusivement sur la nullité ou l'invalidation du contrat, de sorte que le Tribunal ne disposait que des allégués de fait et des arguments de l'appelant sur ce point. Les enquêtes du Tribunal n'ont pas porté sur le sort du contrat après le 12 juin 2015, l'audition des témoins, conformément à l'offre de preuve des parties, s'étant concentrée sur les faits relatifs à la conclusion du contrat de cession de fonds de commerce. Cela étant, la maxime des débats étant applicable, il appartenait exclusivement à l'appelant d'alléguer et de faire porter les enquêtes sur les faits générateurs de son droit, et non au Tribunal, ni la partie adverse. Par ailleurs, l'objet du litige portant sur les conséquences de la fin du contrat ayant lié les parties, il n'était pas imprévisible pour les parties que le juge doive se prononcer sur la manière dont celui-ci s'était terminé, soit en l'occurrence sa résiliation, faute d'invalidation, notamment en qualifiant cette dernière au vu des faits que la procédure avait permis d'établir. Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé le droit d'être entendues des parties en statuant sur la manière dont a pris fin le contrat.

#### **E. 4**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le contrat avait été résilié de manière consensuelle par les parties et de ne pas avoir appliqué l'article 8 du contrat à la fin des rapports entre les parties. 4.1.1 Selon le Tribunal fédéral, le contrat de remise de commerce, soit la convention qui prévoit la cession du mobilier, de l'agencement, du matériel, des installations, ainsi que du droit au bail, de la clientèle et de l'enseigne, doit, au vu de la diversité des prestations auxquelles il donne naissance, être qualifié de contrat sui generis. Ce contrat doit être régi par les règles qui s'adaptent le mieux à sa nature, soit en général par celles qui se rapportent à son élément prépondérant (ATF 129 III 18; arrêt du Tribunal

fédéral 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.1). 4.1.2 Par le contrat de vente, 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 (art. 184 CO). Est considérée comme vente mobilière la vente de toutes choses qui ne sont pas des biens-fonds ou des droits immatriculés comme immeubles au registre foncier (art. 187 CO). Sauf usage ou convention contraire, le vendeur et l'acheteur sont tenus de s'acquitter simultanément de leurs obligations (art. 184 al. 2 et 82 CO). Mais les parties peuvent prévoir que la chose sera transférée à l'acheteur avant le paiement du prix. Il s'agit de la vente à crédit. La vente par acomptes, dans laquelle une partie du prix est payable par versements successifs, est un cas particulier de la vente à crédit (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, CO I, 2021, n° 19

- 17/24 -

C/17794/2016 ad intro articles 184-215 CO, TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2019, n. 494 et 496, p. 71). 4.1.3 Les signataires d'un contrat peuvent y mettre fin, sans respecter les préavis et les échéances conventionnels, par un accord de résiliation (Aufhebungsvertrag) (art. 115 CO). Il faut alors que l'offre d'une partie de résilier le contrat pour un terme précis puisse être considérée comme acceptée par l'autre partie au vu du comportement qu'elle a adopté, analysé objectivement, dénotant une volonté claire de renoncer définitivement au contrat conclu précédemment (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.2 et les références citées). Dans cette hypothèse, la décision émane conjointement des deux parties, et non d'une seule d'entre elles comme en cas de résiliation (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 788). La résiliation conventionnelle n'est soumise à aucune exigence de forme (cf. art. 115 CO) et peut donc intervenir par écrit, oralement ou encore par actes concluants (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_362/2015 du 1er décembre 2015 consid. 3.2; 4A\_145/2016 du 19 juillet 2016 consid. 3.2 et les références citées; 4C.167/2002 du 8 octobre 2002 consid. 2.4.2). 4.1.4 Il incombe au juge de compléter les contrats valablement conclus qui ne prévoient pas de solution aux difficultés survenues entre les parties. En l'absence de règles juridiques de substitution, la seule manière de procéder à l'achèvement est de tenter de déterminer ce que les parties auraient convenu si elles avaient prévu l'hypothèse non réglementée; à cette fin, le juge examine l'économie du contrat et son but, et tient compte de toutes les circonstances (ATF 115 II 484 consid. 4b, avec les références doctrinales et jurisprudentielles citées). Les mêmes principes s'appliquent à l'exécution des contrats innommés ou complexes (BGE 107 II 144 consid. 3, et références doctrinales). En d'autres termes, lorsque, au cours de son exécution, un contrat est déficient parce que les parties sont confrontées à un problème nouveau, imprévu ou non expressément réglé, qui exige une solution pour sa bonne exécution, le juge doit combler la lacune comme l'auraient fait des contractants raisonnables (ATF 111 II 260 consid. 2; 107 II 216 consid. 3a, 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.369/2000 du 17 août 2001 consid. 7a). 4.1.5 En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord – respectivement manifesté la volonté d'y mettre fin – est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective. Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait. Si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de

- 18/24 -

C/17794/2016 manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.1). En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves, le juge appréciant les indices concrets selon son expérience générale de la vie. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 142 III 239 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_417/2022 du 25 avril 2023 consid. 5.2). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2). Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.3 et 4A\_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2).

- 19/24 -

C/17794/2016 4.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté en appel que les parties ont conclu le

## **E. 8**

décembre 2014 un contrat de remise de commerce afférant à un établissement public, lequel avait pour objet les enseignes commerciales, le site internet, la clientèle, l'agencement, les installations d'usage pour ce genre d'établissement et le matériel nécessaire à son exploitation. Dans la mesure où cet accord ne comprenait pas de reprise de bail, celui-ci ayant été conclu avec un tiers, ce sont les règles relatives à la vente mobilière qui

apparaissent le mieux adaptées à la nature de l'accord entre les parties. Le contrat stipulant la livraison du fonds de commerce avant le paiement complet du prix, les parties ont convenu d'une vente à crédit. 4.2.2 La déclaration d'invalidation du contrat du 12 juin 2015 par l'intimée étant infondée, ainsi que l'a retenu le Tribunal, sans être contredit, la relation contractuelle s'est poursuivie au-delà de cette date. L'intimée s'est limitée à demander l'invalidation du contrat, sans solliciter subsidiairement sa résiliation, que ce soit expressément ou par actes concluants. Pour sa part, l'appelant n'a fait qu'annoncer à l'intimée qu'il résilierait le contrat si elle ne versait pas les mensualités convenues, sans toutefois mettre cette menace à exécution. Cela étant, par leur comportement, les parties ont montré qu'elles étaient d'accord que l'appelant reprenne possession du fonds de commerce, ce qui s'est concrétisé le 24 août 2015 lorsque, en présence des conseils des parties, un état des lieux de sortie a été dressé et que le conseil de l'appelant a définitivement récupéré les clés des locaux. Les parties ont donc, à ce moment-là, mis fin à leur contrat de manière consensuelle par actes concluants. 4.2.3 En revanche, il apparaît que les parties ne se sont pas accordées sur les conséquences de cette fin de contrat. Comme relevé ci-dessus, il est acquis à la procédure que le contrat n'a pas été invalidé. Par ailleurs, le contrat n'a pas été résilié unilatéralement, de sorte que l'art. 8 du contrat signé entre les parties n'est pas applicable. Comme, la loi ne régit pas la fin d'un contrat qui n'a été ni invalidé, ni résilié, il y a lieu de compléter le contrat conclu entre les parties. Faute d'invalidation du contrat, avec pour effet de libérer les parties de leurs obligations contractuelles ex tunc, les parties devaient exécuter leurs prestations respectives jusqu'à la fin du contrat, soit le 24 août 2015, comme en cas de résiliation. Aussi, même si l'art. 8 du contrat n'est pas directement applicable, il y a lieu de s'en inspirer pour combler la lacune du contrat. Cette disposition prévoyant qu'en cas de résiliation par l'appelant, l'intimée renonce à exiger quelque remboursement ou compensation que ce soit consécutivement à la résiliation du contrat, la somme de 246'000 fr. versée par celle-ci lors de la conclusion du contrat reste acquise à l'appelant.

- 20/24 -

C/17794/2016 Par conséquent, celui-ci est en droit de conserver la somme de 246'000 fr. versée par l'intimée lors de la conclusion du contrat. Le chiffre 1 du dispositif du jugement sera donc annulé et il sera statué à nouveau dans le sens que l'intimée sera déboutée de ses conclusions en remboursement formulées à l'égard de l'appelant. Pour les mêmes raisons, l'appelant a droit aux mensualités convenues jusqu'à la fin du contrat. Puisque celui-ci a pris fin le 24 août 2015, l'appelant est en droit de percevoir les mensualités dues entre le 8 décembre 2014 et le 31 août 2015, soit neuf mensualités de 3'000 fr. (27'000 fr.) avec les intérêts moratoires courants, s'agissant d'une obligation à terme fixe (art. 102 al. 1 et 2, 104 al. 1 CO). 4.2.4 Par conséquent le chiffre 3 du dispositif du jugement sera annulé et il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let b CPC) dans le sens de ce qui précède. L'opposition formée par l'intimée au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, sera levée à due concurrence. 5. L'appelant reproche au Tribunal de l'avoir débouté de ses conclusions tendant au paiement de 12'987 fr. 20 à titre de remboursement des frais de remise en état du fonds de commerce.

5.1 En vertu de l'art. 221 al. 1 let. d CPC, respectivement de l'art. 222 al. 2 CPC, les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur. Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal

lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux (art. 228 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; 144 III 67 consid. 2). Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés pour que, d'une part, le défendeur puisse dire clairement quels faits allégués dans la demande il admet ou conteste et que, d'autre part, le juge puisse, en partant des allégués de fait figurant dans la demande et de la détermination du défendeur dans la réponse, dresser le tableau des faits admis par les deux parties ou contestés par le défendeur, pour lesquels il devra procéder à l'administration des moyens de preuve et ensuite appliquer la règle de droit matériel déterminante (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_51/2022 du 3 octobre 2023 consid. 5.1.2 traduit in SJ 2024 I 88). Un fait est suffisamment allégué s'il est introduit en procédure avec l'indication des traits ou contours essentiels qui le caractérisent usuellement dans la vie courante. L'allégué doit tout de même être suffisamment précis pour que la partie adverse puisse indiquer dans quelle mesure elle le conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves. Dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de

- 21/24 -

C/17794/2016 l'allégation de chacun des faits contestés (fardeau de la motivation; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1; 136 III 322 consid. 3.4.2 = JdT 2011 II 537; 127 III 365 consid. 2b; CHABLOZ, Petit commentaire CPC, 2020, n. 5 à 7 ad art. 55 CPC). En ce qui concerne l'allégation d'une facture, d'un compte ou d'un dommage, les différents postes doivent être présentés dans la demande sous plusieurs numéros, car cela est nécessaire pour permettre au défendeur de se déterminer clairement. Il a été admis qu'exceptionnellement, l'allégué de la demande n'indique que le montant total lorsque le demandeur peut se référer à une pièce qu'il produit et qui contient toutes les informations nécessaires de manière claire et complète, au point que l'exigence de la reprise du détail de la facture, du compte ou du dommage dans les allégués de la demande n'aurait pas de sens. Il ne suffit pas que la pièce produite contienne, sous une forme ou sous une autre, lesdites informations. Leur accès doit être aisé et aucune marge d'interprétation ne doit subsister (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.2 et les arrêts cités).

5.2 En l'espèce, l'appelant a allégué que l'intimée avait causé des dégâts lors de sa période d'exploitation du fonds de commerce, de sorte qu'elle devait supporter l'ensemble des coûts de réparation. Il a allégué que ces coûts s'élevaient à 12'987 fr. 50 au total, sans détailler les différents postes de ce dommage. Contrairement à ce que plaide l'appelant, l'intimée a contesté le principe même de l'existence d'un préjudice, puisqu'elle a affirmé avoir laissé les locaux dans l'état qui était le leur lors de leur remise. L'appelant, qui avait le fardeau de l'allégation, se devait dès lors de détailler plus précisément quels étaient les travaux découlant d'un mauvais entretien de la part de l'intimée. Dans sa duplique, l'appelant a persisté à alléguer un montant global et les pièces qu'il a produites, dont certaines ne consistent qu'en des devis impropres à démontrer l'existence d'un dommage actuel (ATF 129 III 18 consid. 2.4), présentent une somme totale de 18'819 fr. 30. Les allégations de l'appelant ne permettent donc pas de distinguer de quels éléments, tirés des factures, voire des devis produits, se compose sa demande de 12'987 fr. 50, empêchant par là même l'intimée de se positionner sur chacun des postes du dommage allégué. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de ses conclusions sur ce point.

6. 6.1 Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En principe les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

- 22/24 -

C/17794/2016

6.2.1 En l'espèce, les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés par le Tribunal à 15'400 fr., montant qui n'est pas contesté en appel et qui a été fixé conformément aux règles légales (art. 5 et 17 RTFMC). Sur l'ensemble de la valeur litigieuse, soit 318'987 fr. (246'000 fr. + 60'000 fr. + 12'987 fr. 50), l'appelant obtient gain de cause à hauteur de 273'000 fr. (246'000 fr. + 27'000 fr.), soit 85%, de sorte que les frais judiciaires seront mis à la charge de l'intimée dans cette proportion (13'090 fr., 85% de 15'400 fr.), le solde de 2'310 fr. restant à la charge de l'appelant. Ils seront compensés avec les avances de frais de 11'700 fr. (200 fr. + 10'000 fr. + 1'500 fr.) fournies par l'intimée et de 6'500 fr. (5'000 fr. + 1'500 fr.) fournies par l'appelant, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera ainsi condamnée à verser à l'appelant la somme de 1'390 fr. (13'090 fr. – 11'700 fr.) au titre de remboursement des frais judiciaires de première instance et les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront invités à restituer 2'800 fr. (6'500 fr. – 2'310 fr. – 1'390 fr.) à l'appelant. La quotité des dépens de première instance, arrêtés à 21'900 fr. TTC par le Tribunal, n'a également pas été remise en cause en appel. Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée doit à l'appelant la somme de 18'615 fr. (85% de 21'900 fr.) à titre de dépens et l'appelant doit à l'intimée 3'285 fr. (15% de 21'900 fr.) au même titre (art. 84 et 85 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC), de sorte qu'après compensation l'intimée sera condamnée à verser 15'330 fr. (18'615 fr. - 3'285 fr.) à l'appelant au titre des dépens de première instance. 6.2.2 Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 13'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge des parties dans les mêmes proportions que les frais judiciaires de première instance (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 13'000 fr. fournie par l'appelant, qui demeure acquise à l'Etat Genève (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimée sera condamnée à verser à l'appelant le 85% des frais judiciaires d'appel, soit la somme de 11'050 fr. (art. 111 al. 2 CPC), l'appelant devant supporter le solde de 1'950 fr. (13'000 fr. – 11'050 fr.). Les dépens d'appel seront arrêtés à 7'000 fr. art. 105 al. 2 CPC, art. 84, 85 et 90 RTFMC). Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée doit à l'appelant la somme de 5'950 fr. (85% de 7'000 fr.) à titre de dépens et l'appelant doit à l'intimée 1'050 fr. (15% de 7'000 fr.) au même titre, débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC), de sorte qu'après compensation l'intimée sera condamnée à verser 4'900 fr. (5'950 fr. - 1'050 fr.) à l'appelant au titre des dépens d'appel. \* \* \* \* \*

- 23/24 -

C/17794/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er mai 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/3238/2023 rendu le 14 mars 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17794/2016. Au fond : Annule les chiffres 1, 3, 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points : Déboute B\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser à A\_\_\_\_\_ les sommes de 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2014, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2015,

3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2015 et 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2015. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, à concurrence de 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2014, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juin 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2015 et 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2015. Arrête les frais judiciaires de première instance à 15'400 fr. et les compense à due concurrence avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence. Les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 2'310 fr. et de B\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 13'090 fr. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 1'390 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 2'800 fr. à A\_\_\_\_\_.

- 24/24 -

C/17794/2016 Fixe les dépens de première instance à 21'900 fr. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 15'330 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 13'000 fr. et les compense avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève. Les met à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 1'950 fr. et de B\_\_\_\_\_ SA à hauteur de 11'050 fr. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 11'050 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de frais judiciaires d'appel. Condamne B\_\_\_\_\_ SA à verser 4'900 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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.