



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17794/2016

ACJC/792/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 13 JUIN 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 mars 2023, représenté par Me Jean-Charles LOPEZ, avocat, Budin & Associés, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par Me Bernard CRON, avocat, Lexpro, rue Rodolphe-Töpffer 8, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 juin 2024

EN FAIT

- A. a.** A_____ est propriétaire depuis 2007 des locaux commerciaux sis no. _____, rue 1_____ à Genève, de 286 m² au rez-de-chaussée et de 172 m² au sous-sol, ainsi que d'une cave.

Ceux-ci étaient exploités précédemment sous la forme d'un café-bar-librairie. A_____ a souhaité en modifier l'affectation en restaurant, lounge, bar, fumoir et a requis une autorisation de transformation lourde des locaux (démolition reconstruction d'un bâtiment sur cour, isolation thermique et phonique, revêtements des murs, parois, sols, ventilation et isolation phonique de celle-ci, réfection et isolation de jours zénithaux, système de sécurité par caméras, création d'un fumoir). Les travaux acoustiques entrepris devaient permettre l'exploitation d'un restaurant avec sonorisation mais non d'un dancing. Un niveau sonore supérieur à 86 dB(A) avait été autorisé au sous-sol. A_____ allègue des travaux de rénovation de l'ordre de 2'000'000 fr.

A_____ a exploité dans les locaux rénovés un établissement public à l'enseigne C_____ à partir de 2008.

Des litiges ont éclaté avec les copropriétaires de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ en raison de nuisances, notamment sonores, dès l'ouverture de l'établissement. Moyennant des réglages de l'isolation et la pose d'un limiteur de décibels afin de respecter l'autorisation de construire, l'établissement a été autorisé dès 2010 à ouvrir régulièrement jusqu'à 2h00, à organiser des animations musicales dans le sous-sol et à servir de la restauration chaude jusqu'à 1h30.

A_____ a cessé en 2012 l'exploitation de l'établissement, qui est resté fermé, sauf pour des événements ponctuels.

- b.** B_____ SA, société anonyme inscrite au registre du commerce de Genève le _____ 2014 est active dans l'exploitation de restaurants, bars, night-clubs et discothèques.

Son administrateur et animateur est D_____.

- c.** E_____ SA est une société anonyme inscrite au Registre du commerce de Genève, active dans gestion et l'administration de sociétés industrielles, commerciales et financières, dans la gérance de fortune, ou encore l'achat, la vente, la gérance et la construction d'immeuble.

Son administrateur est F_____.

Ce dernier est proche de D_____.

d. Le 8 décembre 2014, A_____, en qualité de vendeur, et B_____ SA, représentée par D_____, en qualité d'acheteuse, ont conclu un contrat portant sur la cession du fonds de commerce du café-restaurant C_____, sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

Ledit fonds de commerce comprenait les enseignes commerciales, le site internet, la clientèle, l'agencement et les installations d'usage pour ce genre d'établissement – à l'exception de la cuisine (meubles, équipements et cuisinières) et des comptoirs (bars) – et tous les meubles meublants (machine à café, tables, chaises, fauteuils, téléviseurs, rideaux ignifugés, etc.) ainsi que le matériel nécessaire à son exploitation (couverts, vaisselle, verres) – à l'exception de tout stock alimentaire et de boissons.

Le prix de vente a été fixé à 450'000 fr. Une première somme de 200'000 fr. était payable à la signature du contrat, une seconde de 70'000 fr. deux ans après la signature, le versement de 60'000 fr. devant encore intervenir quatre ans après la signature. En sus, l'acheteuse devait effectuer des versements mensuels de 3'000 fr., intérêts inclus – 1'000 fr. se rapportant aux intérêts et 2'000 fr. à l'amortissement du solde du prix – payables à la fin de chaque mois, le premier versement mensuel intervenant le 8 décembre 2014, et le dernier le 1^{er} novembre 2019 (art. 3 du contrat).

L'entrée en vigueur du contrat était conditionnée, cumulativement, à l'encaissement par A_____ du premier montant de 200'000 fr. et à la signature d'un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du café-restaurant C_____ avec E_____ SA (art. 7 du contrat).

Selon l'art. 5 du contrat, la propriété du fonds de commerce ne devait passer à B_____ SA qu'au moment du paiement intégral du prix de vente. Durant la période allant de la signature du contrat jusqu'au transfert effectif de propriété, B_____ SA s'est notamment engagée à assumer l'entretien en parfaites conditions d'utilisation de tous les actifs mobiliers, installations et équipements utilisés pour l'exploitation de l'établissement et faisant partie du fonds de commerce.

Sous la rubrique résiliation, l'art. 8 du contrat a le contenu suivant :

"En cas de retard de plus d'un mois dans le versement d'une mensualité prévue à l'art. 3 ci-dessus ou dans le paiement du loyer de l'établissement, le vendeur pourra mettre l'acheteur en demeure de s'acquitter de sa dette dans un délai de 30 jours, faute de quoi il pourra se départir du présent contrat moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le présent contrat pourra être résilié par le vendeur de manière anticipée pour de justes motifs à n'importe quel moment, lorsque l'exécution du contrat devient

intolérable pour lui, en observant le délai de congé applicable au bail à loyer afférent à l'Etablissement. Sont considérés notamment comme de justes motifs :

- a) Résiliation – anticipée ou non – du bail à loyer pour l'Etablissement;*
- b) Exploitation de l'Etablissement pour un usage différent à ce lui convenu dans le contrat de bail à loyer;*
- c) L'inobservation des prescriptions légales des autorités administratives en matière de police, de commerce et/ou d'hygiène;*
- d) Atteinte aux bonnes mœurs, à l'ordre public et à la réputation de l'Etablissement.*

En cas de résiliation pour quelque motif que ce soit avant le règlement intégral du prix, le montant versé par l'acheteur sera considéré comme étant un loyer pour la location du fonds de commerce et l'acheteur renonce à exiger quelques remboursement ou compensation que ce soit comme conséquence de la résiliation."

Les parties ont soumis leurs relations contractuelles au droit suisse et aux juridictions genevoises.

Le contrat a été contresigné par E_____ SA, soit pour elle par F_____, en qualité de locataire.

e. Un projet de contrat de cession du fonds de commerce d'octobre 2014 faisait état d'un prix de vente de 500'000 fr. Le texte du contrat signé du 8 décembre 2014 l'a réduit à 450'000 fr., le solde de 50'000 fr. devant être réglé "hors contrat".

Le jour de la signature du contrat, B_____ SA a versé 46'000 fr. en liquide à A_____, sans remise de quittance, et non les 50'000 fr. convenus "hors contrat", D_____ ayant déduit une somme de 4'000 fr. à titre de frais de remise en état de la ventilation.

Le montant du premier acompte de 200'000 fr. prévu à l'art. 3 du contrat de vente du fonds de commerce a été versé le 9 décembre 2014 à A_____ & CIE, une société en nom collectif composée de A_____ et de son épouse.

f. Le 8 décembre 2014 également, A_____ et E_____ SA se sont liés par un bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur les murs du fonds de commerce cédé à B_____ SA et devant entrer en vigueur au même moment que le contrat de cession du fonds de commerce. Le bail précisait que les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant. Il était conclu pour dix ans et fixait le loyer à 10'000 fr. par mois, plus frais accessoires en 1'418 fr.

g. B_____ SA a ouvert un établissement public sous l'enseigne B_____ le _____ décembre 2014 dans les locaux sis no. _____, rue 1_____.

h. Dès le 1^{er} janvier 2015, G_____, titulaire du certificat de capacité de cafetier-restaurateur, a été engagée par B_____ SA en qualité d'exploitante.

Le 19 janvier 2015, elle a déposé au Service du commerce une requête tendant à l'obtention de l'autorisation d'exploiter le B_____ en café-restaurant, les rubriques *cabarets-dancing* et *dancings* n'étant pas cochées. Il a été signé par D_____ en tant que propriétaire du fonds de commerce et par G_____ en sa qualité d'exploitante. Le formulaire désignait F_____ en qualité de locataire.

i. Dès son ouverture, le B_____ a fait l'objet de plaintes relatives à des nuisances sonores, de sorte que le Service du commerce a enjoint à B_____ SA le 15 janvier 2015 de fermer son établissement à minuit et de n'organiser aucune animation musicale jusqu'à ce que les autorisations nécessaires lui aient été délivrées et que l'exploitant soit agréé.

j. Faute de respect de cette injonction, le Service du commerce a sommé B_____ SA, le 21 janvier 2015, de fermer l'établissement.

k. Le 23 janvier 2015, le Service du commerce a rendu une décision de fermeture immédiate de l'établissement, avec apposition des scellés. Elle était motivée par l'exploitation sans autorisation administrative et sans accord du propriétaire du fonds de commerce – la propriété devant passer à B_____ SA uniquement après le paiement de l'intégralité du prix de vente – ni du propriétaire des locaux. En outre, B_____ SA avait poursuivi l'exploitation malgré la sommation de fermeture et avait déposé une demande d'autorisation non conforme à la réalité dans la mesure où A_____ demeurerait propriétaire du fonds de commerce et que B_____ SA ne disposait d'aucun contrat l'autorisant à occuper les locaux, le bail étant au nom d'un tiers.

l. La requête en autorisation du 19 janvier 2015 a été rejetée par décision séparée.

m. Le 29 janvier 2015, le Service du commerce a signifié à B_____ SA que son établissement devait rester fermé tant qu'une autorisation administrative ne lui aurait pas été délivrée et que pour ce faire, il fallait que le propriétaire du fonds de commerce désigne un exploitant et dépose une requête.

n. Une nouvelle requête en autorisation d'exploiter a été formée le 17 mars 2015, signée par G_____, en qualité d'exploitante, et A_____. Sous la rubrique société propriétaire du fonds de commerce a été mentionnée A_____ & CIE, représentée par A_____.

o. Par courrier du 5 mai 2015, le Service du commerce a requis de A_____ le dépôt d'un contrat de bail le liant à B_____ SA avec la preuve de la résiliation du contrat de bail en faveur de E_____ SA ou d'un contrat de sous-location entre E_____ SA et B_____ SA accompagné de son accord pour ladite sous-location. Il a également considéré que les horaires de travail de l'exploitante (11h à 14h du lundi au vendredi) n'offraient pas les garanties d'une exploitation personnelle et effective de l'établissement compte tenu de son absence durant les périodes où la fréquentation serait la plus élevée, soit le week-end et tard dans la nuit, ce qui ne lui permettait pas de gérer et d'éviter les troubles potentiels à l'ordre et à la tranquillité publics; ce d'autant plus que le B_____ avait déjà fait l'objet de nombreuses plaintes relatives à des nuisances sonores engendrées par son exploitation durant les mois de décembre 2014 et janvier 2015. Un délai lui a été accordé au 20 mai 2015 pour régulariser la situation, faute de quoi la requête en autorisation d'exploiter serait rejetée.

p. Le contrat de travail de G_____ a été modifié le 19 mai 2015 prévoyant ses horaires de travail de 11h à 12h et de 21h à 23h du lundi au mercredi et de 11h à 12h et de 21h à 24h du jeudi au samedi.

q. Le 28 mai 2015, A_____ a offert son concours pour les démarches administratives nécessaires, notamment son consentement à la sous-location des locaux en faveur de B_____ SA, pour autant que cette dernière respecte ses engagements financiers et E_____ SA les siens.

r. Par courrier du 12 juin 2015, A_____ a mis en demeure B_____ SA de verser, dans un délai de 30 jours, les mensualités de 3'000 fr. dues depuis décembre 2014 (21'000 fr.), faute de quoi il procéderait à la résiliation du contrat sans autre avertissement préalable.

s. Par courrier du même jour, B_____ SA et E_____ SA ont fait part à A_____ du fait que le contrat de cession du 8 décembre 2014 était "inadéquat" pour convenir du transfert du fonds de commerce en faveur de B_____ SA et que A_____ avait refusé de signer les documents nécessaires pour combler ses lacunes. En conséquence, le contrat de cession du fonds de commerce et le contrat de bail devaient "être annulés et les prestations restituées". B_____ SA a donc sommé A_____ de lui rembourser le 30 juin 2015 au plus tard la somme de 246'000 fr. (restitution des acomptes de 200'000 fr. et 46'000 fr. "hors contrat"). B_____ SA et E_____ SA ont annoncé qu'elles prendraient contact avec lui pour "rendre les clés et récupérer leurs affaires".

t. Par courrier du 2 juillet 2015, B_____ SA a notamment reproché à A_____ de ne pas lui avoir fait part des problèmes de voisinage, ni du fait qu'il ne bénéficiait que d'une autorisation pour un snack-bar et non pour un restaurant. Elle a réclamé la restitution de 225'000 fr. sur les montants versés pour

l'acquisition du fonds de commerce afin de mettre un terme à l'affaire, le reste de son dommage, évalué à 96'140 fr. (salaires, denrées alimentaires et boissons perdues, etc.), étant réservé.

u. Par pli du 10 juillet 2015, A_____ a informé le Service du commerce que B_____ SA et E_____ SA avaient résilié leurs contrats respectifs par courrier du 12 juin 2015. En date du 30 juin 2015, suite à sa requête, les clés du local lui avaient été restituées et étaient conservées depuis cette date en dépôt en l'étude de son avocat. Lorsqu'il s'était rendu sur place le 10 juillet 2015 avec son conseil et deux de ses collaborateurs pour effectuer l'état des lieux de sortie, ils avaient constaté que les scellés apposés sur la porte principale avaient été brisés. Il demandait en conséquence que cette violation soit constatée puis que les scellés soient formellement retirés afin de permettre le déménagement de l'ancien occupant, les travaux de nettoyage, l'état des lieux de sortie, puis les visites de nouveaux locataires.

v. Le 30 juillet 2015, H_____, huissier judiciaire, s'est rendu dans les locaux de l'établissement. Le conseil de A_____ a procédé à l'ouverture des locaux en présence du Service du commerce, d'un représentant de police et de l'avocat représentant le locataire. Un procès-verbal constatant l'état des locaux a été dressé. A l'issue de la visite, "l'avocat représentant le locataire" a souhaité disposer d'une clé pour procéder à la remise en état des locaux. Un inventaire avec un nouvel état des lieux serait effectué une fois les travaux terminés.

w. Par pli du 10 août 2015, A_____ a confirmé à B_____ SA que les clés du local avaient bien été restituées par cette dernière en date du 7 août 2015, précisant que celles-ci resteraient en dépôt chez son conseil jusqu'à la tenue de l'état des lieux de sortie.

x. Le 24 août 2015, Me H_____, s'est rendu à nouveau dans les locaux sis no. _____, rue 1_____ en compagnie du conseil de A_____, de celui de B_____ SA et de D_____. Un procès-verbal a été dressé mentionnant notamment que les machines à laver la vaisselle, les frigos du dépôt, la sonorisation et l'électricité, notamment l'éclairage devaient être contrôlés et que l'ensemble des appareils, l'agencement et les locaux devaient être nettoyés. Le procès-verbal confirmait que les clés des locaux avaient été restituées à A_____.

y. Par courrier du 18 novembre 2015, A_____ a rappelé à B_____ SA et E_____ SA qu'elles demeuraient liées par les contrats de bail et de cession de fonds de commerce dans la mesure où elles ne les avaient pas résiliés en conformité avec les dispositions contractuelles souscrites. L'intervention d'un huissier judiciaire lors de l'état des lieux de sortie avait été rendue nécessaire par leur refus de collaborer. Il a transmis à B_____ SA et E_____ SA une copie des différents devis de remise en état du local ainsi que diverses factures liées à son

utilisation et soutenu que ces frais leur incomberaient, puisqu'elles n'avaient pas remis l'établissement en état au moment de leur sortie. Il attendait leur détermination quant à ces devis d'ici le 1^{er} décembre 2015 et, sans réponse de leur part à cette date, initierait les travaux susvisés.

Il a mis E_____ SA en demeure de lui payer les loyers impayés depuis le mois de décembre 2014, soit 147'000 fr., ainsi que 15'598 fr. de frais accessoires, et B_____ SA de lui verser les mensualités de 3'000 fr. contractuellement convenues, soit 33'000 fr.

Il a précisé que tant que B_____ SA et E_____ SA n'auraient pas trouvé un locataire de remplacement conformément aux dispositions légales régissant la résiliation du contrat de bail, les créances périodiques s'ajouteraient au solde existant.

z. B_____ SA et E_____ SA n'ont versé aucun des loyers, mensualités ou charges réclamés par A_____.

aa. Par pli du 9 décembre 2015, elles ont fait valoir que les contrats étaient nuls et contesté devoir quoi que ce soit à A_____. B_____ SA a persisté à réclamer la restitution de 246'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 décembre 2014.

bb. Le 25 avril 2016, A_____ a fait notifier à B_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 2_____, pour les neuf échéances de 3'000 fr. de décembre 2014 à août 2015, frappé d'opposition par la débitrice à sa réception.

La requête en mainlevée de cette opposition a été rejetée par jugement JTPI/13410/2016 du 1^{er} novembre 2016.

cc. Le 6 mai 2016, B_____ SA a requis la poursuite de A_____ à concurrence de 366'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 décembre 2014, somme se décomposant comme suit : 246'000 fr. (restitution des acomptes versés en paiement du prix de cession du fonds de commerce), 90'000 fr. (dédommagement en lien avec l'invalidation des contrats de cession du fonds de commerce et de bail) et 30'000 fr. (frais d'avocat).

dd. L'établissement public sis au no. _____, rue 1_____ a trouvé repreneur en juillet 2016.

B. a. Par demande déposée en vue de conciliation le 15 septembre 2016, déclarée non conciliée le 7 décembre 2016 et introduite au Tribunal de première instance, le 17 février 2017, B_____ SA a conclu à ce que A_____ soit condamné à lui rembourser les acomptes de 246'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 10 décembre 2014, et à ce qu'il soit dit que le contrat de cession de fonds de commerce du 8

décembre 2014 ne la liait pas à A_____ et qu'elle ne lui devait pas le solde du prix de vente à hauteur de 250'000 fr., sous suite de frais judiciaires et dépens.

B_____ SA a fait valoir que le contrat était vicié et ne la liait pas puisqu'elle avait été trompée sur le prix de cession car un paiement occulte de 46'000 fr. devait intervenir en sus du prix de 450'000 fr. indiqué dans le contrat. Elle avait en outre été induite en erreur, l'architecture juridique entourant la transaction litigieuse ne lui permettant pas d'atteindre l'objectif recherché. Elle avait également été trompée sur la possibilité d'exploiter paisiblement un établissement public par A_____ qui lui avait caché les litiges déjà existant avec les copropriétaires et les voisins, ainsi que sur la prétendue clientèle de l'établissement, alors qu'il était fermé depuis 2012. Elle a fait valoir que si elle avait eu connaissance de ces faits, elle n'aurait jamais conclu le contrat de cession de commerce et E_____ SA n'aurait pas conclu le contrat de bail. B_____ SA et E_____ SA avaient déclaré à A_____ leur résolution de ne pas maintenir leurs contrats respectifs pour vice du consentement et B_____ SA avait réclamé la restitution de la somme de 246'000 fr. déjà versée en exécution du contrat.

b. Dans son mémoire réponse du 15 juin 2017, A_____ a conclu au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions. Il a reconventionnellement conclu à ce qu'elle soit condamnée à lui verser 3'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 8 décembre 2014, puis 19 fois 3'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} de chaque mois du 1^{er} janvier au 1^{er} juillet 2016, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n°2_____ et à ce que B_____ SA soit condamnée à lui verser 12'987 fr. 20, correspondant aux coûts des travaux de remise en état des locaux, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Contestant toute invalidation valable pour dol, erreur essentielle ou tromperie, A_____ a fait valoir que B_____ SA demeurait liée par le contrat de cession de durée déterminée jusqu'au 30 juin 2016, soit jusqu'à la signature des nouveaux contrats de cession de fonds de commerce et de bail avec un nouveau repreneur. L'invalidation étant écartée, la fin du contrat ne pouvait s'inscrire que dans le cadre d'une résiliation au sens de l'art. 8 du contrat de cession de commerce, avec la conséquence qu'il était légitimé à conserver sur cette base tous les montants reçus de B_____ SA. En outre, B_____ SA devait lui verser les mensualités prévues jusqu'à l'arrivée du locataire de remplacement le 1^{er} juillet 2016.

Par ailleurs, B_____ SA lui devait une somme de 12'987 fr. 20 pour "l'ensemble des travaux nécessaires à la réparation des dégâts qu'elle avait commis lors de sa période d'exploitation". A l'appui de cette conclusion, il a produit une facture de I_____ du 17 janvier 2017 de 2'894 fr. 40 (remise en état de l'isolation du monobloc de la ventilation en toiture, réparation des portes d'accès au monobloc, remplacement de la serrure), une facture de J_____ du 6 juillet 2016 de 3'283 fr. 20 (plus-value pour le remplacement de 4 ventilateurs type carré), un

devis de K_____ SA du 15 octobre 2015 de 3'024 fr. (remise en état des diverses installations de ventilation), un devis de K_____ SA du 11 mars 2016 de 1'728 fr. (réparation du monobloc), une facture de L_____ [électricien] du 20 septembre 2016 de 590 fr. (mise en conformité selon rapports de contrôle de [l'entreprise] M_____), un devis de N_____ SA du 3 novembre 2015 de 819 fr. 70 (réparation des 3 lave-vaisselle O_____) et une facture de P_____ Sàrl du 19 avril 2016 de 6'480 fr. (contrôle général de la sonorisation et de la lumière et fournitures). Le montant total du préjudice allégué était de 18'819 fr. 30.

c. Dans son mémoire réponse sur demande reconventionnelle du 27 octobre 2017, B_____ SA a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Dans ses déterminations sur les allégués de la demande reconventionnelle, elle a contesté qu'il y aurait eu résiliation des relations contractuelles, persistant à soutenir exclusivement leur nullité ou leur invalidation. Elle n'a donc pas déployé d'argumentation – même à titre subsidiaire – sur les prétentions de A_____ en paiement des mensualités de 3'000 fr. fondées sur l'art. 8 du contrat de cession.

B_____ SA a par ailleurs fait valoir que les locaux étaient dans un état au moins aussi bon lors de leur restitution que lors de la prise à bail par E_____ SA et que l'état véritable dans lequel les locaux avaient été laissés n'était pas celui décrit dans l'état des lieux de sortie. Elle a contesté les prétentions de A_____ en paiement des 12'987 fr. 20, faisant valoir qu'elles relevaient du contrat de bail de sorte que le Tribunal n'était pas compétent pour en connaître et qu'elle-même ne possédait pas la légitimation passive puisque le contrat de bail était conclu avec E_____ SA.

d. Dans sa duplique du 31 janvier 2018, A_____ a persisté dans ses conclusions.

e. Dans ses plaidoiries finales écrites du 29 avril 2022, A_____ a persisté dans ses conclusions, reprenant ses considérations antérieures s'agissant des conséquences de la fin de cession du fonds de commerce, à savoir l'application de l'art. 8 du contrat.

Il a soutenu que B_____ SA s'était engagée à assurer l'entretien en parfaites conditions d'utilisation de tous les actifs mobiliers, installations et équipements utilisés pour l'exploitation de l'établissement et faisant partie du fonds de commerce de sorte qu'elle devait supporter l'ensemble des coûts liés aux travaux nécessaires à la réparation des dégâts qu'elle avait causés lors de sa période d'exploitation. La somme de 12'987 fr. 50 réclamée correspondait à la réparation de défauts constatés par l'huissier judiciaire et dont il avait supporté le coût.

f. Dans ses plaidoiries finales écrites du 30 juin 2022, B_____ SA a également persisté dans ses conclusions, faisant valoir que le contrat était nul dès lors que

A_____ & CIE était propriétaire du fonds de commerce qui était vendu et non pas A_____.

Elle ne s'est pas exprimée sur le sort du contrat pour le cas où celui-ci ne serait pas déclaré nul ou invalidé par le Tribunal.

- C. Par jugement JTPI/3238/2023 du 14 mars 2023, le Tribunal a, sur demande principale, condamné A_____ à verser à B_____ SA la somme de 246'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2015 (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2). Sur demande reconventionnelle, il a condamné B_____ SA à verser à A_____ 24'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2015 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4). Il a arrêté les frais judiciaires à 15'400 fr., les a compensés à due concurrence avec les avances fournies par les parties, les a mis à la charge de A_____ à hauteur de 13'860 fr. et de B_____ SA à hauteur de 1'540 fr., a condamné A_____ à rembourser 7'360 fr. à B_____ SA, ordonné la restitution par les Services financiers du Pouvoir judiciaire de 2'800 fr. à B_____ SA (ch. 5), fixé les dépens à 21'900 fr. TTC, condamné A_____ à verser 19'700 fr. TTC à B_____ SA à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

Le Tribunal a considéré que l'objet du contrat de cession conclu par les parties le 8 décembre 2014 n'était pas illicite et que les conditions pour son invalidation pour lésion ou vices du consentement n'étaient pas remplies. Dès lors, la déclaration d'invalidation par B_____ SA était dépourvue d'efficacité et les parties demeuraient en principe liées par le contrat litigieux.

Toutefois, A_____ avait accepté la restitution des clés des locaux le 30 juin 2015 et s'était rendu sur place le 10 juillet 2015 en vue de l'état des lieux de sortie, de sorte qu'il avait accepté de mettre fin au contrat de remise de commerce, à tout le moins par actes concluants. Il avait de surcroît retrouvé la possession des locaux à la remise des clés le 7 août 2015. Le contrat ayant pris fin, il n'était plus question de l'exécuter, mais de liquider les rapports contractuels.

Le Tribunal a qualifié le contrat de vente liant les parties de vente à crédit, la livraison de l'objet vendu ayant eu lieu avant le paiement du prix. Le vendeur ne pouvait se départir d'un tel contrat et récupérer l'objet vendu, sauf s'il s'en était réservé la possibilité, notamment par le biais d'un pacte de réserve de propriété.

En l'occurrence, le contrat contenait d'une part un pacte de réserve de propriété et d'autre part un droit de résiliation du vendeur en cas de non-paiement du prix.

A_____ n'avait pas résilié le contrat pour défaut de paiement du prix, ni pour un autre motif. C'était B_____ SA qui y avait mis fin. A_____ avait toutefois œuvré, dès après l'invalidation, pour la restitution des locaux et de leur contenu, ce qu'il avait obtenu par la remise des clés le 7 août 2015. Ce faisant, il avait accepté

par actes concluants de mettre fin au contrat de remise de commerce du 8 décembre 2014.

Restait à déterminer l'indemnisation à laquelle A_____ pouvait prétendre. Tout en constatant que la procédure n'avait pas porté sur cet aspect du litige et que les parties ne s'étaient pas exprimées sur cette thématique, le Tribunal a considéré que l'article 8 du contrat régissait exclusivement les conséquences financières d'une résiliation unilatérale du contrat par le vendeur de sorte que cette clause ne s'appliquait pas en cas de résiliation consensuelle. Elle ne permettait donc pas à A_____ de conserver la somme de 246'000 fr. et de réclamer les mensualités de 3'000 fr. Toutefois, comme B_____ SA avait possédé et utilisé le fonds de commerce pendant un temps donné, ce qui se rapprochait d'un bail mobilier, voire d'un bail à ferme, et conformément à l'esprit de l'article 8 du contrat, un montant pour cette utilisation devait être alloué à A_____. Si la mensualité de 3'000 fr. prévue ne correspondait a priori à rien de concret, elle représentait 30% du loyer (10'000 fr.) des locaux commerciaux qui abritaient le fonds de commerce. Elle apparaissait ainsi appropriée pour dédommager l'usage du fonds de commerce par B_____ SA. Elle devait être payée de la conclusion du contrat, le 8 décembre 2014, jusqu'à la restitution des clés, le 7 août 2015, qui marquait la remise en possession de A_____, soit pendant 8 mois, correspondant à une indemnisation de 24'000 fr. (8 mois x 3'000 fr.). Partant, A_____ devait restituer à B_____ SA la somme de 246'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2015 et B_____ SA devait payer à A_____ la somme de 24'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 8 août 2015.

S'agissant des dommages-intérêts réclamés par A_____, le Tribunal a considéré que ce dernier n'avait pas allégué précisément sur quoi portait le montant de 12'987 fr. 20 de sorte que pour ce motif déjà il devait être débouté de sa conclusion. Il a pour le surplus relevé que les pièces produites portaient sur une somme totale de 18'819 fr. 30 et que certaines n'étaient que des devis.

- D. a.** Par acte déposé le 1^{er} mai 2023 à la Cour de justice, A_____ a appelé de ce jugement, qu'il avait reçu le 15 mars 2023. Il a conclu à son annulation et, cela fait, sous suite de frais judiciaires et dépens de première instance et d'appel, à ce que B_____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions et à ce qu'elle soit condamnée à lui verser les sommes de 3'000 fr. plus intérêts à 5% dès le 8 décembre 2014, puis de 19 fois 3'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} de chaque mois du 1^{er} janvier au 1^{er} juillet 2016, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 2_____, et enfin au paiement de 12'987 fr. 20. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

b. B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement, sous suite de frais judiciaires et dépens d'appel.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées le 29 septembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 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.

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.

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).

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

- 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.
- 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.

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).

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 prévaluée 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

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.

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

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 1^{er} 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

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).

4.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté en appel que les parties ont conclu le 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.

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 moyen 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

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).

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2015 et 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2015, 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2015 et 3'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} 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_____.

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.