



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/12219/2017

ACJC/845/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 16 JUIN 2020**

Entre

A \_\_\_\_\_ **SÀRL**, sise c/o Monsieur B \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 25 juin 2019, comparant par Me Claude Laporte, avocat, rue Sautter 29, case postale 244, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C \_\_\_\_\_ **SÀRL**, sise rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Charles Goumaz, avocat, rue des Alpes 15 bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur D \_\_\_\_\_ et Madame E \_\_\_\_\_**, domiciliés rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), autres intimés, comparant par Me Catarina Monteiro Santos, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève, en étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 juillet 2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/9398/2019 du 25 juin 2019, notifié aux parties le 26 juin 2019, le Tribunal de première instance a condamné A\_\_\_\_\_ SÀRL à restituer à C\_\_\_\_\_ SÀRL la somme de 37'000 fr. (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a mis les frais judiciaires – arrêtés à 3'840 fr. – à la charge de A\_\_\_\_\_ SÀRL, compensé ces frais avec les avances fournies par C\_\_\_\_\_ SÀRL, condamné A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à C\_\_\_\_\_ SÀRL le montant de 3'840 fr. à titre de restitution de ses avances (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à C\_\_\_\_\_ SÀRL le montant de 4'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 août 2019, A\_\_\_\_\_ SÀRL appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation.

Principalement, elle conclut au déboutement de C\_\_\_\_\_ SÀRL de toutes ses prétentions à son encontre, avec suite de frais judiciaires et dépens.

A l'appui de ses conclusions, l'appelante produit deux extraits d'ouvrages lexicaux.

- b.** Dans sa réponse, C\_\_\_\_\_ SÀRL conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ SÀRL des fins de son appel.

Simultanément, elle forme un appel joint tendant à l'annulation du ch. 1 du dispositif du jugement entrepris et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SÀRL à lui payer la somme de 37'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 janvier 2017.

C\_\_\_\_\_ SÀRL conclut en tous les cas à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SÀRL en tous les frais judiciaires et dépens de la procédure d'appel.

- c.** Dans leur réponse, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ concluent pour leur part à la confirmation du jugement entrepris, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SÀRL en tous les frais judiciaires et dépens de la procédure d'appel, comprenant une participation équitable aux honoraires de leur conseil, et au déboutement des autres parties de toutes autres conclusions.

- d.** Dans son écriture de réplique, A\_\_\_\_\_ SÀRL a conclu au rejet de l'appel joint et persisté dans ses conclusions sur appel principal.

- e.** Dans sa réplique, C\_\_\_\_\_ SÀRL a persisté dans ses conclusions sur appel principal et sur appel joint.

- f.** D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ n'ont pas fait usage de leur droit de répliquer.

**g.** Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par pli du greffe du 18 février 2020.

**C.** Les fait pertinents suivants ressortent de la procédure :

**a.** C\_\_\_\_\_ SÀRL (ci-après : "C\_\_\_\_\_") est une société à responsabilité limitée dont le siège se situe à Genève. Elle a notamment pour but la création, la décoration et l'exploitation d'établissements publics dans le domaine de la restauration et du débit de boisson.

F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ en sont tous trois associés et disposent à ce titre d'une signature individuelle.

**b.** Les époux D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ (ci-après : "les époux D/E\_\_\_\_\_") exploitaient en nom propre un restaurant à l'enseigne "I\_\_\_\_\_", dans des locaux qu'ils avaient pris à bail en 2013 au \_\_\_\_\_ [no], rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, dans le quartier de J\_\_\_\_\_ [GE] et à proximité du Rhône.

L'établissement comprenait notamment une salle pouvant accueillir une quarantaine de personnes, ainsi que deux terrasses, soit l'une en cour intérieure de vingt-cinq places et l'autre, côté rue, d'une cinquantaine de places.

**c.** La terrasse côté rue est située sur la parcelle n. 2\_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section K\_\_\_\_\_, à l'angle de la rue 1\_\_\_\_\_ et de la rue 3\_\_\_\_\_.

Durant la période estivale, le quartier de J\_\_\_\_\_ et les bords du Rhône sont très fréquentés, en particulier par des jeunes, notamment aux alentours des rues susvisées.

**d.** A\_\_\_\_\_ SÀRL (ci-après : "A\_\_\_\_\_") est une société à responsabilité limitée dont le siège se situe à Genève. B\_\_\_\_\_ en est associé gérant avec signature individuelle.

A\_\_\_\_\_ a pour but toutes activités dans le domaine immobilier, notamment l'achat, la vente, le courtage, le financement, l'investissement et la promotion, ainsi que tous services et conseils en matière immobilière dans le domaine des remises de commerces.

**e.** A\_\_\_\_\_ est reconnue en qualité d'agent en fonds de commerce agréé par le canton de Genève. Elle déploie notamment son activité dans des locaux sis rue 4\_\_\_\_\_ à Genève, sous l'appellation L\_\_\_\_\_.

De 2013 à mi-2017, A\_\_\_\_\_ a employé M\_\_\_\_\_ en qualité de courtier. Lorsqu'il avait une nouvelle affaire, celui-ci était chargé d'en discuter avec B\_\_\_\_\_, avec lequel il faisait le point régulièrement.

**f.** Dès l'automne 2016, les associés de C\_\_\_\_\_ ont recherché des locaux afin d'y ouvrir un café-restaurant avec une ambiance "N\_\_\_\_\_", comprenant terrasse et piste de pétanque.

Dans le cadre de leurs recherches, ils ont pris contact avec divers agents en fonds commerce, parmi lesquels M\_\_\_\_\_, qu'ils ont rencontré dans le courant du mois de novembre 2016.

**g.** Ayant décidé de cesser l'exploitation du restaurant "I\_\_\_\_\_" et de remettre son fonds de commerce, E\_\_\_\_\_ a confié le 13 décembre 2016 à A\_\_\_\_\_ le mandat non exclusif de trouver un acquéreur pour cet objet au prix souhaité de 185'000 fr.

Elle s'engageait à verser à A\_\_\_\_\_, dès la conclusion de la vente, une commission calculée sur le prix accepté, à un taux de 9% du prix de vente, mais d'au minimum 10'000 fr.

**h.** M\_\_\_\_\_ a proposé aux associés de C\_\_\_\_\_ de reprendre le fonds de commerce du restaurant "I\_\_\_\_\_".

L'annonce y relative, postée sur le site internet de A\_\_\_\_\_, était libellée comme suit :

*"Genève secteur J\_\_\_\_\_, magnifique restaurant à vendre, d'une surface de 70 m<sup>2</sup> au rez plus cave de 25 m<sup>2</sup>, environ 40 places en salle, agencement neuf aucun travaux à prévoir, petite terrasse en cours intérieure de 25 places, plus une deuxième terrasse de 50 places, petit loyer de CHF 3'700.-, chiffre d'affaires stable".*

**i.** Le 14 décembre 2016, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ se sont rendus sur place et ont visité les locaux en présence de M\_\_\_\_\_ et de E\_\_\_\_\_.

Après plusieurs discussions entre les associés de C\_\_\_\_\_, aux termes desquelles F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont notamment informé H\_\_\_\_\_ de ce que le bien comportait deux terrasses, une seconde visite des locaux s'est tenue le 20 décembre 2016.

**j.** A l'issue de cette seconde visite, C\_\_\_\_\_, représentée par F\_\_\_\_\_, d'une part, et les époux D/E\_\_\_\_\_ ainsi que A\_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu une "Convention de remise de commerce", rédigée par les soins de A\_\_\_\_\_, portant sur la vente du fonds de commerce de l'établissement "I\_\_\_\_\_".

L'article 1 de cette convention fixait le prix de vente à 185'000 fr. L'article 4 prévoyait notamment les modalités de paiement suivantes :

*" a) A titre d'arrhes et/ou dédit, l'Acheteur aura versé au jour de la signature de la présente convention la somme de CHF 37'000.- sur le*

---

compte de consignation 5\_\_\_\_\_ auprès de la BANQUE O\_\_\_\_\_ SA de A\_\_\_\_\_, agissant au nom et pour le compte des Vendeurs [...];

[...]

c) Le solde de CHF 148'000.- devra être versé sur le compte de consignation de A\_\_\_\_\_, au plus tard une semaine avant la date prévue pour la signature du bail.

[...]

f) Si le Vendeur ou l'Acheteur venaient à rompre la présente Convention, ils seront dans l'obligation de payer une dédite de CHF 37'000.-. Cette somme sera acquise de plein droit par la partie lésée, sous déduction des montants stipulés au paragraphe ci-dessous.

g) La commission stipulée dans le contrat de courtage, signé et accepté par le Vendeur, est due par le Vendeur à la société A\_\_\_\_\_ sur la somme d'arrhes et/ou de dédit. Les frais administratifs liés aux diverses démarches concernant la présente Convention seront facturés par A\_\_\_\_\_ à la partie qui se retire".

L'article 11 prévoyait que le prix du fonds de commerce serait versé par A\_\_\_\_\_ aux vendeurs après déduction de la commission de courtage convenue entre ceux-ci et M\_\_\_\_\_.

Les parties ont soumis tout litige relatif à ladite convention au droit suisse et à la compétence des tribunaux genevois, sous réserve d'un recours au Tribunal fédéral (article 12).

**k.** Le 21 décembre 2016, C\_\_\_\_\_ a donné l'ordre de virer la somme de 37'000 fr. sur le compte de consignation ouvert au nom de A\_\_\_\_\_ auprès de la BANQUE O\_\_\_\_\_ SA au titre d'"arrhes restaurant I\_\_\_\_\_".

**l.** Le 24 décembre 2016, F\_\_\_\_\_ a appris fortuitement de la bouche de P\_\_\_\_\_, architecte, que la Q\_\_\_\_\_ [commune] projetait d'ériger un immeuble, destinée à la R\_\_\_\_\_, sur la parcelle n. 2\_\_\_\_\_ de la Commune de Genève/K\_\_\_\_\_, soit précisément celle sur laquelle était jusqu'alors exploitée la plus grande des deux terrasses de l'établissement "I\_\_\_\_\_".

F\_\_\_\_\_ en a immédiatement informé ses associés par messagerie. H\_\_\_\_\_ a alors déclaré "s'ils nous enlèvent notre terrasse c'est hardcore", ce à quoi F\_\_\_\_\_ a répondu "oui le contrat est caduc".

**m.** Le même jour, P\_\_\_\_\_ a transféré à F\_\_\_\_\_ le cahier des charges relatif à l'appel à candidatures émis par la Q\_\_\_\_\_ [commune] le 1<sup>er</sup> juin 2015.

Il ressort de ce document qu'un appel à candidatures a été lancé par la Q\_\_\_\_\_ [commune] en juin 2015 en vue de l'attribution d'un terrain en droit de superficie, pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes destinés à des séjours de durée limitée, à l'angle de la rue 1\_\_\_\_\_ et de la rue 3\_\_\_\_\_.

Selon le calendrier général et au titre de délais indicatifs, il était prévu que le dépôt de l'autorisation de démolition et de construire intervienne début 2017, que l'autorisation de construire entre en force début 2018 et que les travaux débutent courant 2018. L'accord du Conseil municipal était réservé.

**n.** Les diverses recherches subséquentes menées par les associés de C\_\_\_\_\_ leur ont en outre permis de découvrir que :

- la candidature de la Fondation R\_\_\_\_\_ avait été retenue par la Q\_\_\_\_\_ [commune] le 18 novembre 2015 : le terrain lui était dès lors attribué en droit de superficie d'une durée minimum de cent ans pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes;
- le Conseil Municipal avait, par arrêté du \_\_\_\_\_ 2016, autorisé le Conseil administratif à ratifier l'accord de principe passé avec la Fondation R\_\_\_\_\_ pour ce projet;
- par décision du 21 novembre 2016, le Département présidentiel du Canton avait approuvé la délibération du Conseil Municipal du \_\_\_\_\_ 2016.

**o.** Se prévalant d'une erreur essentielle – constituée de l'impossibilité d'exploiter la terrasse extérieure de l'établissement dotée d'une capacité d'environ quarante couverts – C\_\_\_\_\_ a déclaré invalider avec effet immédiat la convention du 20 décembre 2016 par courriers recommandés du 27 décembre 2016, adressés respectivement aux époux D/E\_\_\_\_\_ et à M\_\_\_\_\_.

Elle a réclamé le remboursement de l'acompte de 37'000 fr. le 13 janvier 2017 au plus tard.

**p.** A\_\_\_\_\_ s'est opposée à restituer à C\_\_\_\_\_ la somme versée. Les échanges subséquents entre les parties n'ont pas permis de trouver une issue à ce litige.

Les époux D/E\_\_\_\_\_ en revanche ne se sont pas opposés à ce que la somme litigieuse soit restituée à C\_\_\_\_\_.

**q.** Par demande du 29 mai 2017, déclarée non conciliée lors de l'audience du 6 septembre 2017 et portée par-devant le Tribunal le 10 novembre 2017, C\_\_\_\_\_ a conclu à ce que D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, tous trois pris conjointement et solidairement, soient condamnés à lui restituer la somme de 37'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 janvier 2017, correspondant à l'acompte versé par

C\_\_\_\_\_ sur le compte de consignation ouvert au nom de A\_\_\_\_\_ auprès de la BANQUE O\_\_\_\_\_ SA, sous suite de frais et dépens.

r. Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_ des fins de sa demande, avec suite de frais et dépens.

s. Les époux D/E\_\_\_\_\_ ont quant à eux conclu à la constatation de ce que la convention signée le 20 décembre 2016 était nulle et non-avenue, à la constatation de ce qu'ils n'avaient pas reçu le montant de 37'000 fr. versé par C\_\_\_\_\_ et ne devaient en conséquence aucune commission à A\_\_\_\_\_, et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à restituer la somme de 37'000 fr. à C\_\_\_\_\_.

t. Le Tribunal a ordonné l'audition des parties :

t.a Pour le compte de C\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ a déclaré que le concept "N\_\_\_\_\_" des associés avait, depuis lors, vu le jour au \_\_\_\_\_ [no.], rue 6\_\_\_\_\_ [GE], sous l'enseigne "S\_\_\_\_\_". Cet établissement disposait d'une piste de pétanque ainsi que d'une terrasse. Les associés s'étaient "rabattus" sur cet établissement, qui constituait leur deuxième choix lorsqu'ils avaient invalidé la convention du 20 décembre 2016. La terrasse du "S\_\_\_\_\_" était uniquement installée d'avril à octobre, sur des places de parking. Pendant cette période, les jours où il ne pleuvait pas, 80% du chiffre d'affaires était réalisé en terrasse.

t.b Pour le compte de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a notamment déclaré que, d'une manière générale, les annonces commerciales comprennent les éléments essentiels de l'objet concerné, de manière à donner envie aux clients potentiels de s'y intéresser. L'existence ou non d'une terrasse devait être considérée comme un atout majeur pour quelqu'un qui souhaitait avoir une telle terrasse. Dans le cas d'espèce, l'annonce relative au bien litigieux mentionnait la présence d'une deuxième terrasse. Pour sa part, il ignorait qu'un projet immobilier concernait l'emplacement de la terrasse côté Rhône, sinon il en aurait informé les clients. Si le mobilier relatif à cette terrasse figurait à l'inventaire, il était compris dans la remise du fonds de commerce. Il ne pouvait toutefois pas dire quelle quote-part du prix correspondait au mobilier, le prix total du fonds de commerce ayant été établi de manière globale. Le montant versé à titre d'arrhes était toujours bloqué sur le compte de consignation sur lequel il avait été versé.

t.c Pour le compte des époux D/E\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ a déclaré que son mari et elle-même ignoraient l'existence du projet immobilier de la Q\_\_\_\_\_ [commune]. Le droit d'utiliser la parcelle concernée était renouvelé d'année en année. En définitive, le fonds de commerce avait été vendu pour un prix moindre à d'autres acheteurs, qui avaient été informés du projet de construction. Le prix avait en effet

dû être revu à la baisse compte tenu de la problématique de la terrasse. Son époux et elle-même n'avaient rien reçu de la somme versée par C\_\_\_\_\_ à M\_\_\_\_\_.

**u.** Le Tribunal a procédé à des enquêtes.

**u.a** Entendu comme témoin, M\_\_\_\_\_ a déclaré que F\_\_\_\_\_ avait précisé ses critères de recherche, soit la localisation, le concept (bar pour étudiants) et le nombre de places assises. En revanche, la question d'une terrasse, qui faisait partie des critères standards, n'avait pas été abordée de manière plus particulière. La visite de I\_\_\_\_\_ comprenait également celle des deux terrasses. Si F\_\_\_\_\_ s'était montré intéressé par l'objet dans sa globalité, il n'avait toutefois pas mentionné spécifiquement la terrasse côté Rhône. Néanmoins, une annonce commerciale comportait généralement les éléments essentiels de l'objet. La deuxième terrasse faisait partie des atouts de l'établissement mais tel était également le cas de la cuisine et de l'état général du café. Une telle terrasse pouvait également constituer un inconvénient, en ce sens qu'elle supposait plus de personnel et une certaine réactivité. Lui-même n'était pas au courant du projet immobilier. Dans le cas contraire, il aurait évité de mentionner la seconde terrasse lors de la rédaction de l'annonce. L'aménagement de la terrasse était constitué de tables et de chaises ainsi que d'un store électrique pour protéger les clients du soleil. Ces aménagements étaient compris dans le prix du fonds de commerce. Il n'avait pas été rémunéré pour le fonds de commerce I\_\_\_\_\_, la vente n'ayant en définitive pas eu lieu. En tout état, il n'entendait pas réclamer à A\_\_\_\_\_ le versement de sa commission si cette dernière devait obtenir gain de cause dans le cadre de la procédure.

**u.b** Egaleme nt entendu comme témoin, P\_\_\_\_\_ a rapporté les circonstances dans lesquelles il avait appris à F\_\_\_\_\_ que la terrasse du restaurant allait être remplacée par un immeuble exploité par le R\_\_\_\_\_. T\_\_\_\_\_ était tombé des nues. Au vu de sa réaction, il comptait beaucoup sur cette terrasse et le fait que celle-ci disparaisse était catastrophique. P\_\_\_\_\_ a, en outre, précisé que l'appel d'offres relatif au projet immobilier était public et consultable sur Internet par tout un chacun, même si l'utilisation du site Internet de la Q\_\_\_\_\_ [commune] pouvait présenter certaines difficultés si l'on n'y était pas habitué.

**v.** Devant le Tribunal, les parties ont en dernier lieu persisté dans leurs conclusions.

**D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la possibilité d'exploiter la terrasse située côté Rhône de l'établissement litigieux constituait l'un des éléments essentiels de la convention passée entre les parties. Ladite terrasse était en effet mentionnée dans l'annonce relative à l'établissement concerné et tant B\_\_\_\_\_ que M\_\_\_\_\_ avaient reconnu que cette terrasse, située dans un secteur très fréquenté durant la période estivale, constituait l'un des atouts majeurs de l'établissement. La

surface de la terrasse offrait en outre davantage de places assises que la salle intérieure, de sorte que le chiffre d'affaires y relatif, même s'il n'était réalisé que quelques mois par an, était nécessairement déterminant. La réaction des associés de C\_\_\_\_\_ à la nouvelle du projet immobilier projeté sur la terrasse concernée achevait de convaincre de l'importance de celle-ci. L'acquéreuse était dès lors fondée à invalider le contrat pour erreur essentielle et à répéter le montant litigieux de 37'000 fr., qui avait été versé à A\_\_\_\_\_ sans cause valable. En revanche, l'acquéreuse ne pouvait pas prétendre au paiement d'intérêts, faute d'avoir démontré que A\_\_\_\_\_ avait retiré un intérêt déterminé de la somme versée. Les époux D/E\_\_\_\_\_ ne devaient pas être tenus solidairement à restitution, étant acquis que le montant litigieux ne leur avait jamais été versé et qu'il demeurait en possession de M\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

Formé dans sa réponse à l'appel, l'appel joint interjeté par l'intimée C\_\_\_\_\_ est également recevable (art. 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification, A\_\_\_\_\_ sera désignée comme partie appelante et C\_\_\_\_\_ comme partie intimée, aux côtés des intimés D/E\_\_\_\_\_.

**1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

2. Sur le fond, l'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que l'intimée C\_\_\_\_\_ se trouvait dans une erreur essentielle lors de la conclusion du contrat litigieux. Elle reproche au Tribunal d'avoir apprécié de manière arbitraire les faits de ce point de vue.

**2.1** Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté, qui peut être expresse ou tacite (art. 1 CO).

Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans l'erreur essentielle (art. 23 CO). Constitue une erreur essentielle, notamment l'erreur qualifiée sur les motifs (dite erreur de base), soit une erreur portant sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO).

Pour que l'erreur soit essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, il faut tout d'abord qu'elle porte sur un fait subjectivement essentiel : en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, il faut que l'on puisse admettre que subjectivement son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues. Il faut ensuite qu'il soit justifié de considérer le fait sur lequel porte l'erreur comme objectivement un élément essentiel du contrat : il faut que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi (*nach Treu und Glauben*), que l'erreur de la victime porte sur un fait qui était objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1; 135 III 537 consid. 2.2; 132 III 737 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 3.2).

L'erreur essentielle de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO peut porter sur un fait (ou un événement) futur, mais seulement si, lors de la conclusion du contrat, ce fait pouvait objectivement être tenu pour certain; l'erreur est au contraire exclue lorsque le fait futur était expectatif ou aléatoire (ATF 118 II 297 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_666/2011 du 23 février 2012 consid. 2).

Selon la jurisprudence, une erreur commise par négligence conduit en principe aussi à l'annulabilité du contrat, sauf si le cocontractant dans l'erreur ne se soucie pas d'éclaircir une question particulière qui se pose manifestement, de sorte que l'autre partie peut inférer que ce point est sans importance pour son partenaire (ATF 129 III 363 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_108/2019 du 22 janvier 2019 consid. 2.1.1 et les références citées).

Il incombe à celui qui invoque une erreur pour échapper aux conséquences d'un acte juridique d'apporter la preuve que ses représentations internes étaient erronées, c'est-à-dire que l'erreur touche certains faits qu'il considérait subjectivement comme une condition *sine qua non*, que la loyauté commerciale permettait de leur donner cette importance et, finalement, que la partie adverse aurait dû et pu la reconnaître (art. 8 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_108/2019 cité consid. 2.1; 4A\_641/2010 du 23 février 2011 consid. 3.5.1; SCHMIDLIN in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 60 ad art. 23-24 CO).

**2.2** En l'espèce, l'intimée C\_\_\_\_\_ ignorait, lors de la conclusion litigieuse, que la principale terrasse de l'établissement était visée par un plan d'aménagement devant rendre à court terme impossible son exploitation. Il n'est pas contesté que l'intimée se trouvait alors dans l'erreur sur ce point.

Il n'est pas n'est pas non plus réellement contesté ni contestable que la possibilité d'exploiter durablement la terrasse litigieuse fût subjectivement essentielle pour l'intimée C\_\_\_\_\_. Compte tenu de l'intention des associés de celle-ci d'ouvrir un

bar à pour étudiants, dans un style "N\_\_\_\_\_", il faut admettre que la présence de ladite terrasse, située côté Rhône, a joué un rôle déterminant dans la décision desdits associés de conclure la convention litigieuse, ou en tout cas de la conclure aux conditions convenues, ce dont témoigne notamment la vivacité de la réaction des associés de l'intimée lorsqu'il ont appris que l'exploitation de ladite terrasse était compromise, ce que le témoin P\_\_\_\_\_ a confirmé.

Objectivement, le caractère essentiel de ladite terrasse, qui offrait une capacité d'accueil supérieure à celle de l'intérieur de l'établissement ou de l'autre terrasse (dont la situation en cour intérieure était *a priori* moins favorable), n'est pas davantage contestable. Quand bien même elle ne pouvait être exploitée que durant certains mois de l'année, cette terrasse était susceptible de constituer une part importante du chiffre d'affaires annuel de l'établissement. Les intimés D/E\_\_\_\_\_ ont à ce propos reconnu que leur fonds de commerce avait finalement été vendu à un prix inférieur, compte tenu de l'impossibilité prévue d'exploiter la terrasse en question. Comme l'a relevé le Tribunal, la présence de ladite terrasse était par ailleurs mentionnée dans l'annonce rédigée par l'appelante, dont le gérant a lui-même reconnu qu'elle contenait les éléments essentiels de l'objet concerné.

L'appelante conteste cependant qu'il lui était possible de reconnaître que la présence de la terrasse litigieuse constituait un élément essentiel pour l'intimée C\_\_\_\_\_. S'il est vrai que le témoignage du courtier alors employé par l'appelante n'a pas permis de vérifier que celui-ci fût alors spécifiquement informé du projet de l'appelante d'ouvrir un établissement dans le style "N\_\_\_\_\_", mais seulement d'un projet de bar pour étudiants, cet élément n'apparaît pas décisif. Il est en effet et doit être reconnaissable pour le co-contractant d'une partie souhaitant exploiter un bar pour étudiants que la jouissance d'une terrasse bien située est pour celle-ci un élément essentiel. Devant le Tribunal, le gérant de l'appelante a d'ailleurs reconnu que l'existence d'une terrasse constituait un atout majeur pour qui souhaitait en disposer; le courtier susvisé a quant à lui déclaré que la terrasse litigieuse faisait partie des atouts de l'établissement et qu'il aurait évité de mentionner celle-ci dans l'annonce s'il avait eu connaissance du projet qui la visait. Dans ces conditions, il faut admettre que l'importance particulière de la terrasse litigieuse pour un partenaire tel que l'intimée C\_\_\_\_\_ était non seulement reconnaissable pour l'appelante, mais effectivement connue de celle-ci.

Au surplus, les déclarations du courtier susvisé selon lesquelles le représentant de l'intimée n'avait pas abordé "plus particulièrement" la terrasse lorsqu'il lui avait présenté ses critères de recherches, ou n'avait pas mentionné spécifiquement celle-ci lorsqu'il lui avait fait part de son intérêt, s'expliquent par le fait que le caractère essentiel d'une telle terrasse relevait en l'occurrence de l'évidence pour toutes les parties et ne nécessitait pas d'être davantage souligné, ce que l'appelante tente aujourd'hui à tort de nier. Rien n'indique en effet que les associés de

l'intimée auraient négligé de s'intéresser à la terrasse litigieuse, qu'ils ont visitée comme le reste de l'établissement, et l'appelante ne pouvait pas de bonne foi déduire de leur comportement que la disposition de celle-ci était sans importance pour eux.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, la faculté d'exploiter ladite terrasse était par ailleurs un fait dont l'existence pouvait raisonnablement être tenue pour certaine. Il n'est pas contesté que les époux D/E\_\_\_\_\_ avaient précédemment exploité ladite terrasse pendant plusieurs années et le renouvellement de l'autorisation administrative nécessaire à cette fin pouvait apparaître aux yeux de l'intimée comme une simple formalité dépourvue de tout caractère aléatoire, compte tenu notamment de la mention de ladite terrasse dans l'annonce rédigée par l'appelante. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que les associés de l'intimée n'aient pas requis de garanties quant au renouvellement de l'autorisation susvisée dans la convention litigieuse ne permet pas de déduire que la possibilité d'exploiter la terrasse concernée ne constituait pas un élément essentiel de leur point de vue.

Au vu des motifs qui précèdent, le Tribunal a retenu à bon droit que la conclusion de la convention litigieuse était entachée d'erreur essentielle, au sens des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Peu importe à cet égard la définition du mot "essentiel" que peuvent donner les ouvrages linguistiques auxquels se réfère l'appelant. Il reste à examiner les conséquences de cette erreur.

3. L'appelante reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à restitution en dépit des dispositions contractuelles prévoyant que la somme versée lui demeurerait acquise en cas d'invalidation du contrat.

**3.1** Selon l'article 31 CO, le contrat entaché d'erreur est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir, ou sans répéter ce qu'elle a payé (al. 1). Le délai court dès que l'erreur a été découverte (al. 2 CO).

Une simple déclaration soumise à réception, explicite ou concluante, suffit pour invalider le contrat, sauf exception non pertinente en l'espèce. La déclaration ne doit pas contenir une spécification exacte de la cause de l'invalidation; il suffit de signifier, explicitement ou implicitement, qu'on ne veut pas maintenir mais invalider le contrat. Le contrat ne peut cependant pas être invalidé simplement par actes concluants (SCHMIDLIN, op. cit., n. 12 et 14 ad art. 31 CO).

L'invalidation du contrat n'annihile pas le contrat en tant qu'acte juridique mais lui enlève ses effets. Puisque les vices de volonté se produisent dans la conclusion du contrat, l'annulation des effets du contrat remonte jusqu'à ce moment-là, soit une

invalidation du contrat avec effet *ex tunc* (SCHMIDLIN, op. cit., n. 21 ad art. 31 CO).

Selon la doctrine dominante, les actes de disposition deviennent caducs, de sorte que la situation antérieure peut être reconstituée par le biais de l'action en revendication et, pour les prestations obligationnelles, par la voie de l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO). L'invalidation *ex tunc* exige de restituer tout ce qui a été reçu, sans pouvoir invoquer l'exception de ne plus être enrichi prévue à l'art. 64 CO. La restitution doit se faire trait pour trait, qu'il s'agisse de restitution de choses ou de sommes d'argent (SCHMIDLIN, op. cit., n. 22 et 25 ad art. 31 CO).

**3.2** En l'espèce, l'intimée C\_\_\_\_\_ a déclaré résilier la convention litigieuse du 20 décembre 2016 par courriers recommandés du 27 décembre suivant, en invoquant l'erreur essentielle retenue ci-dessus. Les conditions de forme et de délai prévues à l'art. 31 CO sont dès lors réalisées, ce qui n'est pas contesté.

Ce faisant, l'intimée a invalidé la convention litigieuse avec effet *ex tunc* et dans son intégralité, y compris les dispositions contractuelles relatives au versement de l'acompte litigieux. La restitution de cet acompte doit dès lors être examinée au regard des dispositions et principes rappelés ci-dessus. Les règles relatives aux arrhes et au dédit, qui entreraient en ligne de compte si l'intimée s'était départie du contrat unilatéralement et non pour erreur essentielle, ne sont ici d'aucun secours à l'appelante.

En l'occurrence, l'appelante ne conteste pas avoir reçu la somme de 37'000 fr. en exécution de la convention litigieuse. Celle-ci ayant été valablement invalidée, l'appelante est désormais tenue de restituer cette somme trait pour trait, conformément à l'art. 62 CO et aux principes rappelés ci-dessus. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il a condamné l'appelante à restituer la somme de 37'000 fr. à l'intimée C\_\_\_\_\_.

**4.** Sur appel joint, l'intimée C\_\_\_\_\_ reproche au Tribunal de l'avoir déboutée de ses conclusions tendant au paiement d'intérêts moratoires sur la somme qui lui est due.

**4.1** En cas d'enrichissement illégitime au sens de l'art. 62 al. 1 CO, l'enrichi doit restituer ce qu'il a reçu sans droit, selon le même principe – en ce qui concerne l'étendue de la restitution – que celui qui prévaut pour le calcul du dommage en droit de la responsabilité. Il s'agit donc de comparer l'état actuel de son patrimoine avec celui, hypothétique, qui existerait si l'enrichissement n'était pas survenu (CHAPPUIS, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 5 ad art. 64 CO).

L'enrichissement illégitime dont profite la personne tenue à restitution comprend non seulement le capital mais également l'intérêt perçu sur ce dernier ainsi que les fruits naturels. Le taux d'intérêt n'est pas forcément celui de l'intérêt moratoire, lequel est destiné à indemniser la privation d'un capital du fait de la demeure du débiteur, indemnisation qui intervient de façon forfaitaire et sans considération de la question de savoir si le créancier a réellement subi un dommage (CHAPPUIS, op. cit., n. 7 ad art. 64 CO).

**4.2** En vertu de l'art. 102 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (al. 1). Lorsque le jour de l'exécution a été fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (al. 2).

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO).

Dans le cadre des art. 62ss CO, la demeure survient par la déclaration du créancier manifestant clairement sa volonté de se voir restituer l'indu. La date de réception de cette déclaration de volonté est déterminante (ATF 130 V 414 consid. 5.1)

Sauf disposition légale ou convention contraire, l'intérêt commence en principe à courir le jour suivant la date de cette réception (art. 77 al. 1 CO par analogie; THEVENOZ, *in* Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> éd., 2012, n. 9 ad art. 104 CO).

**4.3** En l'espèce, il n'est pas allégué que l'appelante aurait perçu de quelconques intérêts sur la somme de 37'000 fr. qu'elle est aujourd'hui tenue de restituer à l'intimée C\_\_\_\_\_.

L'intimée observe cependant à juste titre qu'elle ne concluait pas à la restitution des intérêts perçus, mais au paiement d'intérêts moratoires en raison de la demeure de l'appelante (cf. consid. 5.2 ci-dessus). Conformément aux principes rappelés ci-dessus, le paiement de tels intérêts intervient *ex lege* et indépendamment de la question de savoir si le créancier a réellement subi un dommage.

En l'occurrence, il est établi que lorsque l'intimée a déclaré invalider la convention litigieuse par courriers du 27 décembre 2016, elle a simultanément mis l'appelante en demeure de lui restituer la somme versée le 13 janvier 2017 au plus tard. Aucun paiement n'étant intervenu, il faut admettre que l'appelante s'est effectivement trouvée en demeure dès le lendemain de cette date et que des intérêts moratoires peuvent lui être réclamés à compter de ce lendemain, soit dès le 14 janvier 2017.

L'intimée concluant en appel au paiement d'intérêts dès le 27 janvier 2017 seulement, cette dernière date sera retenue comme *dies a quo* et le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en ce sens que l'appelante sera condamnée à payer à l'intimée C\_\_\_\_\_ la somme de 37'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 janvier 2017.

- 5. 5.1** La réformation du jugement entrepris sur la seule question des intérêts moratoires ne justifie pas de revoir la décision du Tribunal sur les frais (cf. art. 318 al. 3 CPC), ce que l'intimée C\_\_\_\_\_ ne sollicite d'ailleurs pas.

**5.2** Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront arrêtés à 3'600 fr. au total (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe dans les deux cas (art. 95 al. 1, art. 106 al. 1 CPC).

Ils seront compensés avec les avances de frais de même total fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et l'appelante sera condamnée à restituer à l'intimée C\_\_\_\_\_ le montant de son avance, soit 1'200 fr. (art. 111 al. 2 CPC).

L'appelante sera également condamnée à payer la somme de 3'800 fr. à l'intimée C\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel et d'appel joint, ainsi que la somme de 2'200 fr. aux intimés D/E\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel, ceux-ci ne s'étant pas déterminés sur appel joint (art. 96, art. 105 al. 2 CPC; art. 85, art. 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2019 par A\_\_\_\_\_ SÀRL contre le jugement JTPI/9398/2019 rendu le 25 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12219/2017-2.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à C\_\_\_\_\_ SÀRL la somme de 37'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 27 janvier 2017.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 3'600 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SÀRL et les compense avec les avances de frais fournies par celle-ci et C\_\_\_\_\_ SÀRL, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à C\_\_\_\_\_ SÀRL la somme de 1'200 fr. à titre de remboursement de son avance de frais.

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer à C\_\_\_\_\_ SÀRL la somme de 3'800 fr. à titre de dépens d'appel et d'appel joint.

Condamne A\_\_\_\_\_ SÀRL à payer la somme de 2'200 fr. à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

**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.*