



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14249/2013

ACJC/350/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 11 MARS 2016

Entre

Hoirie de Monsieur A _____, à savoir :

- 1) **Madame B** _____, domiciliée _____, (GE),
- 2) **Monsieur C** _____, domicilié _____, (GE),
- 3) **Monsieur D** _____, domicilié _____, (GE),
- 4) **Madame E** _____, domiciliée _____, (VD),

appelants d'un jugement rendu par la 7^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 juillet 2015, comparant tous par Me Dominique Henchoz, avocate, rue Charles-Bonnet 2, 1206 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

5) **Le mineur** _____, domicilié _____, (GE), représenté par sa curatrice, Me Tirile Tuchs Schmid Monnier, avenue Krieg 7, case postale 209, 1211 Genève 17, comparant en personne,

et

Monsieur G _____, domicilié _____, (GE), intimé, comparant par Me Jamil Soussi, avocat, rue François-Bellot 1, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 mars 2016.

EN FAIT

A. a. Le présent litige oppose les héritiers de feu A_____, soit B_____, E_____, C_____, D_____ et le mineur F_____, à G_____, lesquels étaient liés par une promesse de vente portant sur la cession des parts sociales de feu A_____ dans la société H_____. Il fait suite à l'invocation par G_____ de la caducité de cette promesse de vente en raison de la non-réalisation de l'une de ses conditions suspensives. Estimant que G_____ n'était pas en droit de se départir de ses obligations contractuelles, les héritiers de feu A_____ ont introduit à l'encontre de celui-ci une demande en dommages et intérêts.

b. Par jugement JTPI/8473/2015 du 20 juillet 2015, notifié aux parties le 22 du même mois, le Tribunal de première instance a débouté les héritiers de feu A_____ de leur demande en dommages et intérêts (ch. 1). Il a mis les frais judiciaires, arrêtés à 12'240 fr. et compensés avec une partie des avances fournies par les précités, à la charge de ces derniers (ch. 2 à 4) et a ordonné à l'Etat de Genève de leur restituer un montant de 1'650 fr. à titre de frais judiciaires et de restituer au même titre un montant de 150 fr. à G_____ (ch. 5 et 6). Enfin, il a condamné les héritiers de feu A_____ à verser à G_____ un montant de 10'000 fr. à titre de dépens (ch. 7) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

c. Par acte déposé le 14 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, les héritiers de feu A_____ ont formé appel contre ledit jugement, concluant à son annulation, à la condamnation de G_____ à leur verser la somme totale de 216'842 fr. 45 réclamée dans le cadre de leur demande en dommages et intérêts (cf. let. D.a ci-dessous) ainsi qu'à s'acquitter des frais de la procédure de première instance et d'appel, y compris de leurs dépens. Subsidiairement, ils ont demandé à ce que les frais judiciaires à leur charge soient réduits "*au maximum*" et à ce qu'aucun dépens ne soit alloué à G_____ tant pour la première que pour la seconde instance.

A l'appui de leur acte, ils ont déposé trois pièces nouvelles, soit une décision de l'assistance juridique du 4 juillet 2014 (pièce no 1), une requête d'assistance juridique du 22 août 2015 (pièce no 2) et une décision de l'assistance juridique du 26 août 2015 (pièce no 3).

d. La requête d'assistance juridique déposée par B_____ tendant à la prise en charge des frais judiciaires de la présente procédure d'appel a été rejetée au motif qu'il pouvait raisonnablement être demandé à l'hoirie de feu A_____ qu'elle puise dans les avoirs successoraux, d'un montant de 99'042 fr. 65 au 21 août 2015, pour s'acquitter desdits frais.

e. Aux termes de son mémoire de réponse du 4 novembre 2015, G_____ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de ses parties adverses aux frais de première instance et d'appel.

f. Les parties ont renoncé à répliquer, respectivement à dupliquer.

g. Par plis séparés du 4 décembre 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour de céans :

a. G_____ a une formation de boucher. Il a exploité un commerce de viande de mars à novembre 1993 puis de mars à juillet 1998 et un restaurant de janvier à octobre 2009. Les inscriptions au Registre du commerce relatives à ces établissements ont été radiées par suite de cessation d'exploitation. Il a également détenu une procuration collective à deux dans une société active dans l'exploitation de bars, cafés, restaurants et discothèques de novembre 2003 à juin 2004 ainsi que dans un restaurant d'octobre 2009 à mai 2010.

b. A_____ était l'unique associé gérant de H_____, inscrite au Registre du Commerce de Genève le _____ 2009, qui avait notamment pour but l'exploitation de cafés, restaurants et établissements publics.

En mai 2010, H_____ et A_____ ont repris, conjointement et solidairement, un bail conclu entre I_____, représentée par la régie J_____, et K_____ portant sur la location d'un restaurant de 250 m² ainsi que d'un dépôt au sous-sol.

K_____, dont A_____ était l'administrateur, exploitait dans ces locaux un restaurant à l enseigne L_____. Par jugement du _____ 2011, elle a été dissoute du fait de carences dans son organisation et la procédure de faillite a été suspendue faute d'actif par jugement du _____ 2012.

M_____, dont N_____ était l'administrateur et le président, était l'organe de révision de H_____.

c. Le 29 décembre 2011, A_____ est décédé, laissant comme héritiers son épouse, B_____, trois enfants majeurs, E_____, C_____ et D_____, et un enfant mineur F_____, auquel une curatrice a été désignée aux fins de le représenter dans la succession de son père.

d. Au printemps 2012, N_____, mandaté par B_____ qui représentait l'hoirie de A_____, a contacté O_____, agente en fonds de commerce à Genève, afin qu'elle cherche un repreneur pour H_____.

e. A une date indéterminée, G_____ est entré en contact avec O_____ et s'est déclaré intéressé à reprendre le fonds de commerce du restaurant L_____.

O_____ a déclaré ne pas se souvenir quels étaient les documents qu'elle avait demandés à G_____, ni quels étaient les documents qu'elle demandait généralement aux potentiels acquéreurs. Elle s'est néanmoins rappelée lui avoir demandé un curriculum vitae, des extraits du Registre du commerce concernant ses activités indépendantes et un état de son compte bancaire.

G_____ a déclaré qu'il avait également transmis à O_____ un acte de non poursuite, son certificat de capacité et sa déclaration fiscale 2011. Il a indiqué qu'il ressortait de ce dernier document qu'il percevait des revenus de plus de 300'000 fr. nets par an provenant de restaurants et d'hôtels qu'il exploitait en Thaïlande.

f. Le 16 mai 2012, G_____ a versé à O_____, à la demande de cette dernière, un montant de 100'000 fr. pour "*bloquer l'affaire*".

O_____ a indiqué à l'hoirie de A_____ que G_____ avait prouvé sa solvabilité en lui adressant une garantie bancaire. Elle ne lui a pas transmis d'informations concernant la situation financière de G_____, mais lui a assuré qu'il s'agissait d'une personne de confiance qui connaissait bien le domaine et qui avait les moyens financiers pour investir dans le restaurant.

g. Le 21 mai 2012, une première réunion a eu lieu entre N_____, G_____, son homme de confiance, la curatrice de F_____ et O_____.

Le même jour, G_____ a spontanément versé sur le compte de O_____ un second montant de 250'000 fr. pour montrer son intérêt à la conclusion de l'affaire.

h. Le 25 mai 2012, B_____ et G_____ ont conclu une promesse de vente en vue de la cession à ce dernier des parts sociales de H_____. Cette convention avait également pour objet la conclusion d'un nouveau bail entre G_____ et I_____, représentée par la régie J_____, relativement aux locaux abritant le restaurant L_____ ou le maintien du bail existant mais avec le changement du locataire et la garantie de J_____ d'un renouvellement du bail pour une durée de cinq ou dix ans (art. 1).

Le prix de vente a été fixé à 1'000'000 fr., incluant une commission de 60'000 fr. en faveur de O_____ (art. 3 let. a et b). Les passifs au 31 août 2012 (y compris les poursuites) de H_____ - qui s'élevaient à 650'841 fr. 11 - étaient repris par G_____ et déduits du prix de vente (art. 3 let. c).

L'article 7 let. a de la convention prévoyait que les parties s'engageaient à faire le nécessaire auprès de I_____ ou de J_____ pour que le bail des locaux du restaurant soit mis au nom de G_____, qui s'engageait d'ores et déjà à fournir les "*garanties d'usage*" pour l'obtention du bail à son nom. La lettre b dudit article précisait que O_____ était tenue de présenter un dossier complet, en bonne et due forme, à J_____ au plus tard le 30 juin 2012.

La validité de la convention était subordonnée à la réalisation de différentes conditions suspensives, dont notamment "*l'acceptation des modifications du bail au nom du nouvel associé gérant par J_____, le propriétaire ou tout autre ayant droit*" (art. 9 let. a) et "*la garantie de la part de J_____ du renouvellement de bail pour une durée de cinq ou dix ans*" (art. 9 let. b). Ces conditions devaient être réalisées le 31 juillet 2012. A défaut, la promesse était caduque et l'acompte de 350'000 fr. déjà versé devait être intégralement remboursé. Les parties se réservaient le droit de prolonger, par avenant, le délai de réalisation des conditions suspensives (art. 9 let. e).

Cette promesse de vente a fait l'objet de deux avenants. Le dernier avenant prévoyait une prolongation du délai pour la réalisation des conditions suspensives à mi-septembre 2012.

i. N_____ a indiqué que les réunions avec G_____ s'étaient relativement mal passées en raison du caractère impulsif, agressif et malhonnête de ce dernier.

Il a ajouté que les héritiers de A_____ avaient continué à négocier avec lui, car il n'y avait alors pas d'autres personnes intéressées à reprendre la société et que O_____ les avait incités à le faire.

C. a. O_____ a présenté la candidature de G_____ à la régie J_____.

Par courriel du 14 juin 2012, J_____ a informé O_____ que diverses questions restaient ouvertes concernant le dossier de G_____. Elle lui a ainsi demandé de lui indiquer si ce dernier était qualifié pour exploiter le restaurant et quelle était la durée du bail souhaitée, ainsi que de lui confirmer qu'il s'agissait d'un transfert de bail et non d'un avenant à celui-ci.

O_____ a répondu aux questions posées le jour même. Elle a notamment indiqué que G_____ possédait les compétences professionnelles ainsi que les ressources financières nécessaires à l'acquisition du restaurant. Il avait été propriétaire de plusieurs établissements à Genève, avait d'excellentes connaissances en matière de gestion d'entreprise et détenait une société anonyme active dans le commerce de viande.

b. Le 29 juin 2012, une agence spécialisée dans les enquêtes commerciales et privées a établi un rapport de renseignements sur G_____ à la demande de J_____.

Ce rapport mentionnait notamment que la situation financière de G_____ était bonne, stable et ordonnée. Il avait, en 2010, été taxé sur un bénéfice net de 340'106 fr. ainsi que sur une fortune immobilière brute de 818'531 fr. et avait déclaré deux dettes hypothécaires de 101'650 fr. et 206'960 fr. Il n'avait

néanmoins pas été possible d'établir son parcours professionnel, ni même de localiser un éventuel employeur depuis mai 2010.

Sur la base des informations recueillies, le rapport concluait qu'une location au nom de G_____ était envisageable en s'entourant des "*garanties relatives*". En fonction de l'importance de la future location, il conseillait éventuellement de co-engager une tierce personne solvable afin d'éviter toutes mauvaises surprises ultérieures.

c. Par courriel du 6 juillet 2012, J_____ a demandé à O_____ de lui fournir, au sujet du transfert de bail, les indications et documents suivants concernant G_____ :

- le montant de son épargne bancaire afin de confirmer qu'il disposait de suffisamment d'économies pour assurer le paiement des loyers;
- son accord au blocage d'une caution de six mois ou l'engagement d'une autre personne de se porter garante du paiement du loyer;
- une copie de sa patente;
- son avis de taxation 2011 en précisant sur quel revenu il avait été taxé;
- un curriculum vitae de ses activités.

d. Par courrier du 18 juillet 2012, O_____ a adressé à J_____ le curriculum vitae de G_____, ainsi qu'une copie de sa patente, précisant que les documents manquants seraient envoyés ultérieurement.

Elle a ajouté que les exigences excessives de cette régie pourraient constituer un obstacle à la concrétisation de la vente et pénaliser lourdement la situation à venir, H_____ risquant de tomber en faillite si la transaction n'était pas réalisée rapidement. Elle a également indiqué que, compte tenu des délais imposés, G_____ était le seul repreneur capable d'éviter cette issue.

Entendue en qualité de témoin, P_____, gérante auprès de J_____, a précisé qu'à son souvenir, la teneur de la patente fournie était problématique car elle n'était pas établie au nom de G_____.

e. Par courrier du 19 juillet 2012, J_____ a indiqué à O_____ que les informations qu'elle avait reçues tant de cette dernière, que de G_____ que celles qu'elle avait obtenues par les renseignements commerciaux demandés, ne concordaient pas et qu'elle ne pouvait donc pas poursuivre l'examen du dossier.

Elle l'a invitée à lui adresser une copie de la patente de G_____, un détail de ses activités professionnelles plus complet que le "*bref*" curriculum vitae remis,

précisant qu'elle était principalement intéressée par son parcours professionnel et non par ses loisirs, et un document justifiant de ses revenus actuels, ainsi que de leur source.

Elle a précisé qu'à réception de ces documents, elle pourrait contacter la bailleuse afin de déterminer la suite à donner à cette affaire.

f. Par courriel du 23 juillet 2012, G_____ a adressé à J_____ un curriculum vitae complémentaire et lui a indiqué qu'il lui ferait parvenir son certificat de cafetier par la poste. Il a en outre précisé que son objectif était de travailler dans le restaurant qu'il souhaitait acquérir et qu'il n'avait pas de revenu pour l'instant.

g. Par courriel du 26 juillet 2012, J_____ a informé le conseil de l'hoirie de A_____ que le dossier remis par G_____ n'attestait aucunement d'une solvabilité suffisante, permettant de le substituer à ladite hoirie. Elle n'était pas opposée à un changement de locataire pour autant que la personne de remplacement ait une "*assise financière suffisante*". Or, en l'occurrence, le candidat présenté n'était pas "*solide*". Elle a ajouté que O_____ aurait dû mieux vérifier les informations du dossier avant de le présenter.

Lors de son témoignage, O_____ a indiqué qu'elle ignorait si G_____ avait des revenus ou des dettes, précisant qu'il devait transmettre tous les documents concernant sa situation financière à la régie. Elle a ajouté que G_____ lui avait interdit, à deux reprises, de transmettre à J_____ les relevés de son compte bancaire qu'il lui avait remis avant la signature de la promesse de vente. Elle était pour le surplus d'avis que, s'agissant d'un "*transfert de société*", la régie n'avait pas à demander de documents concernant la solvabilité du repreneur et que les exigences de la régie étaient excessives.

G_____ a confirmé qu'il avait interdit à O_____ de transmettre ses relevés bancaires pour des raisons de confidentialité.

h. Par courriel du 27 juillet 2012, le conseil de l'hoirie de A_____ a invité G_____ à finaliser l'affaire et O_____ à reprendre les investigations concernant la solvabilité de ce dernier, afin de dissiper ce qui n'était probablement qu'un malentendu.

i. Par courrier du même jour, J_____ a informé O_____ qu'après examen des pièces du dossier de G_____, elle refusait de modifier le contrat de bail.

P_____ a déclaré, lors de son témoignage, qu'elle n'avait pas reçu tous les justificatifs demandés à O_____ malgré plusieurs demandes en ce sens, raison pour laquelle elle n'avait pas pu aller de l'avant dans ce dossier. Toutes les demandes de documents avaient été faites par courriel. La situation financière de G_____ était assez compliquée, en raison des différents commerces qu'il avait

pris et cédés. Elle n'avait pas reçu les justificatifs des revenus de G_____ figurant dans sa déclaration fiscale et celui-ci était resté très évasif à ce sujet, indiquant qu'il percevait une rente de l'assurance-invalidité. Pendant deux mois, elle avait régulièrement reçu des téléphones de O_____ et de G_____ qui souhaitaient la finalisation du transfert de bail. A chaque appel, elle leur répondait qu'elle attendait les pièces requises.

P_____ a ajouté que généralement, J_____ demandait aux potentiels repreneurs un bilan de leur activité en cours et une taxation annuelle, ainsi que de justifier de leurs revenus des deux dernières années.

Q_____, "*chef de groupe gérance*" auprès de J_____, a confirmé qu'il manquait des pièces concernant la solvabilité de G_____, plus particulièrement ses revenus. Elle a ajouté que, pour un dossier de reprise de bail, la régie demandait au potentiel repreneur des attestations mensuelles de revenus ou, à défaut, ses taxations sur plusieurs années afin d'examiner si ses revenus étaient stables.

j. Par courriel du 28 juillet 2012 adressé à l'hoirie de A_____ et à la curatrice de F_____, G_____ a indiqué qu'il avait fourni toutes les informations et pièces en sa possession. Il a relevé que la régie ne prétendait, au demeurant, pas qu'il lui manquait des éléments d'appréciation mais qu'elle se contentait de parvenir au constat que sa candidature n'était pas solide.

k. Par courriel du 29 juillet 2012, O_____ a proposé aux parties, pour faire avancer le dossier, de céder les parts de H_____ à G_____ et de l'inviter à fournir rapidement une caution fiable pour rassurer J_____.

l. Par courriers séparés du 2 août 2012, G_____ a informé l'hoirie de A_____ et O_____ qu'il n'acceptait pas la proposition de cette dernière de céder uniquement les parts de H_____. Il a déclaré se départir de la promesse de vente du 25 mai 2012, devenue caduque à la suite de la non-réalisation de la condition suspensive relative au transfert de bail, et a sommé O_____ de lui restituer l'acompte de 350'000 fr. versé par ses soins.

m. Par courrier du même jour, l'hoirie de A_____ a répondu à G_____ qu'il était responsable du refus de son dossier par la bailleresse, soit pour avoir fait état d'une solvabilité qu'il n'avait pas, soit pour avoir omis de déposer un dossier idoine en mains de la régie, établissant les moyens financiers dont il disposait. Comme il avait empêché sciemment et sans juste motif l'avènement de la condition suspensive litigieuse, celle-ci était réputée accomplie. Il ne pouvait donc se soustraire aux obligations que la promesse de vente lui imposait.

n. Par courrier du 3 août 2012, G_____ a indiqué avoir, de bonne foi et sur les conseils de O_____, déposé toutes les pièces utiles à l'appui de sa candidature. Il n'était pas responsable de l'appréciation faite par la régie. La condition suspensive

prévue par la promesse de vente reflétait parfaitement l'incertitude liée à l'intervention et à la position que pourrait adopter cette dernière. L'acompte versé devait donc lui être restitué.

o. Le 7 novembre 2012, l'hoirie de A_____ a vendu les parts sociales de H_____ à un dénommé R_____ pour un montant de 150'000 fr. Ce dernier s'est engagé à reprendre l'intégralité des dettes de la société au 31 octobre 2012 qui selon les états financiers s'élevaient à 781'598 fr. 15.

Les passifs susmentionnés se sont finalement élevés à 831'311 fr. 76, de sorte que le prix de vente a été ramené à 130'000 fr.

Selon les témoignages de P_____ et de Q_____, la régie J_____ a conclu un nouveau bail avec R_____ car il avait transmis les documents nécessaires pour établir sa solvabilité et sa situation financière était "*très claire*".

p. Le 19 juin 2013, G_____ et O_____ ont conclu une transaction judiciaire à teneur de laquelle O_____ a restitué à G_____ la somme de 350'000 fr.

D. a. Le 28 juin 2013, les héritiers de A_____ ont déposé une demande en paiement à l'encontre de G_____. Ils ont conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que ce dernier soit condamné à leur verser les montants suivants :

- 150'450 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 28 juin 2013 correspondant à la différence entre la somme qu'ils devaient percevoir selon la promesse de vente du 25 mai 2012 et celle obtenue après la cession des parts sociales de H_____ à R_____ (280'450 fr. 45 – 130'000 fr.);

- 56'392 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 juin 2013 correspondant aux honoraires de leur conseil de 16'524 fr., aux honoraires de N_____ de 15'552 fr. et à ceux de la curatrice de 24'316 fr. rendus nécessaires par l'attitude de G_____;

- 10'000 fr. à titre de tort moral.

Les héritiers de A_____ soutiennent que G_____ a sciemment fourni un dossier incomplet à la régie J_____ et qu'il est donc responsable du refus de cette dernière de transférer le bail à son nom. Ayant empêché, de manière contraire à la bonne foi, la réalisation d'une des conditions suspensives de la promesse de vente, il est tenu de les indemniser pour le dommage en résultant.

b. Aux termes de son mémoire de réponse, G_____ a conclu, sous suite de frais, au déboutement de l'hoirie de A_____ de toutes ses conclusions, contestant être responsable du refus de la régie J_____ de transférer le bail à son nom.

c. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties et de plusieurs témoins, dont les déclarations pertinentes pour l'issue du présent litige ont été reportées ci-dessus.

d. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 29 janvier 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

e. Dans le cadre du jugement entrepris, le Tribunal, se fondant sur l'art. 156 CO, a considéré que les éléments au dossier n'avaient pas permis d'établir que G_____ aurait, au mépris des règles de la bonne foi, fait en sorte que le propriétaire des locaux abritant le restaurant refuse de lui transférer le contrat de bail desdits locaux. Si G_____ était certes resté très évasif lorsque J_____ lui avait demandé des renseignements complémentaires sur ses revenus et n'avait ainsi pas favorisé une éventuelle transmission du bail à son nom bien qu'il était tenu, à teneur de la promesse de vente du 25 mai 2012, de fournir les garanties d'usage, il apparaissait toutefois que la raison principale qui avait conduit J_____ à ne pas accepter le transfert de bail était que G_____ ne présentait pas, selon ses critères, une solidité financière suffisante pour garantir le paiement du loyer, ainsi qu'elle l'avait elle-même relevé dans son courriel du 26 juillet 2012. En effet, les différents commerces dans lesquels G_____ avait été successivement actif avaient été radiés du Registre du commerce pour cessations d'activités et il ne pouvait pas justifier, à tout le moins depuis mai 2010, de revenus stables. Il ne ressortait au demeurant pas du dossier que G_____ aurait dissimulé de mauvaise foi cet état de fait. Il ne pouvait ainsi lui être reproché d'avoir adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi ayant empêché la réalisation des conditions suspensives prévues dans la promesse de vente du 25 mai 2012. Comme l'hoirie de A_____ succombait dans sa demande en paiement, elle devait, en application de l'art. 106 al. 1 CPC, supporter les frais judiciaires de la procédure et s'acquitter d'une indemnité de dépens en faveur de G_____.

E. L'argumentation juridique des parties devant la Cour sera au surplus examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés par les appelants à l'intimé, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

1.2 La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. 2.1 Les appelants ont déposé plusieurs pièces nouvelles à l'appui de leur appel.

2.2 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.3 En l'espèce, la pièce no 1 produite par les appelants figure déjà dans le dossier de première instance. Il ne s'agit donc pas d'une pièce nouvelle. Quant aux pièces nos 2 et 3, elles attestent de faits survenus postérieurement au prononcé du jugement querellé, de sorte qu'elles ne pouvaient être produites en première instance, et ont été déposées sans retard. Les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC étant respectées, leur recevabilité sera admise.

- 3. 3.1** Les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que l'intimé n'avait pas, au mépris de la bonne foi, fait en sorte que le transfert à son nom du bail des locaux abritant le restaurant soit refusé. Ils soutiennent que les questions examinées pour parvenir à cette conclusion, à savoir la légitimité du refus de la régie de transférer le bail ainsi que l'existence d'une volonté de l'intimé de dissimuler une éventuelle insolvabilité, sont sans pertinence pour l'issue du litige. Ils relèvent que la promesse de vente prévoyait une obligation de l'intimé de collaborer pleinement à la réalisation de la condition suspensive relative au transfert du bail. Or, il résultait du témoignage de P_____, confirmé par celui de Q_____, qu'elle n'avait pas pu finaliser le dossier de l'intimé et établir un nouveau bail, car elle n'avait pas reçu tous les renseignements requis, malgré plusieurs demandes en ce sens, et n'avait en conséquence pas pu déterminer de façon claire la situation financière dudit intimé. Ni P_____ ni Q_____ n'avaient en revanche déclaré que la candidature de l'intimé avait été refusée en raison de son insolvabilité. Le courriel de la régie du 26 juillet 2012 précisait d'ailleurs expressément que c'était le dossier remis par l'intimé qui n'attestait pas d'une solvabilité suffisante et le rapport de l'agence de détective mandaté par ladite régie confirmait qu'une location au nom de G_____ était envisageable. L'intimé avait au demeurant interdit à O_____ de transmettre à la régie ses relevés bancaires. Compte tenu de ces éléments, le premier juge aurait dû retenir que seul le manque de coopération et de transparence de l'intimé au sujet de sa situation financière était à l'origine du refus de la régie de transférer le bail.

L'intimé conteste, pour sa part, être responsable du refus de la régie de transférer le bail du restaurant à son nom. Il estime avoir pleinement collaboré avec celle-ci, soulignant notamment lui avoir remis sa déclaration d'impôts ainsi qu'un avis de taxation. En outre, la régie avait en sa possession un rapport de renseignement préavisant favorablement sa candidature. Il relève pour le surplus que les

exigences posées par la régie pour le transfert de bail étaient excessives, que son refus de procéder audit transfert a été abrupt, puisqu'il est intervenu quelques jours seulement après qu'elle lui ait demandé des pièces complémentaires et sans qu'il n'ait au préalable été mis en demeure de fournir certains documents, que ce refus ne se fondait pas sur un manque de collaboration de sa part mais sur le fait qu'il n'attestait pas d'une solvabilité suffisante, et que O_____, mandatée par les appelants, lui avait assuré que son dossier était suffisamment solide et l'avait conforté dans son opinion selon laquelle les demandes de la régie étaient excessives.

3.2 Un contrat dont l'efficacité est subordonnée à la réalisation préalable d'une condition (condition dite suspensive) ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (art. 151 al. 2 CO).

L'art. 156 CO, qui constitue une concrétisation de l'interdiction de l'abus de droit posée par l'art. 2 al. 2 CC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_561/2012 du 23 janvier 2013 consid. 3.1 et 4C.38/2007 du 30 avril 2007 consid. 3.4), prévoit toutefois que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi.

Ainsi, lorsqu'un comportement contraire à la bonne foi et une relation de causalité entre ce comportement et le défaut de réalisation de la condition est établi, ladite condition est réputée réalisée. La partie lésée dispose alors d'une action en exécution des obligations (PICHONNAZ, Commentaire romand CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 19 ad art. 156 CO). La doctrine admet par ailleurs qu'il est également possible de se prévaloir de l'art. 97 CO (HONSELL, Kurzkomentar OR : Art. 1-1186 OR, 2014, no 9 ad art. 156 CO; EHRAT, Commentaire bâlois CO I, 2011, no 9 ad art. 156 CO), à tout le moins en présence d'une violation positive du contrat (PICHONNAZ, op. cit., n. 19 ad art. 156 CO).

3.3 A teneur de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Cette disposition s'applique également en cas de violation positive du contrat (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2^{ème} éd., 2012, n. 19 ad art. 97 CO et les réf. citées).

Il y a violation positive du contrat lorsqu'une partie au contrat viole un devoir relatif qui lui était imposé par l'obligation contractuelle le liant à son cocontractant : il fait quelque chose dont il devrait s'abstenir (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 2012, n. 1221, p. 274-275).

En vertu de l'art. 8 CC, il incombe à la partie lésée d'apporter la preuve des faits permettant de constater l'existence d'une violation positive du contrat.

3.4 En l'espèce, il n'est pas contesté que la validité de la promesse de vente conclue par les parties était subordonnée à la condition suspensive que le bail des locaux du restaurant L_____ soit transféré au nom de l'intimé ni que cette condition ne s'est pas réalisée, ce qui a entraîné la caducité de ladite promesse.

Est en revanche litigieuse la question de savoir si l'intimé a empêché l'avènement de la condition suspensive susmentionnée au mépris des règles de la bonne foi en ne fournissant pas un dossier complet à la régie J_____.

Si les appelants se sont en première instance fondés sur l'art. 156 CO pour justifier leur position, selon laquelle l'intimé était responsable du refus de la régie d'accepter le transfert de bail, ils ont également soutenu que le comportement reproché à l'intimé était constitutif d'une violation positive de la promesse de vente et ils ont réclamé la réparation du dommage subi sur la base de l'art. 97 CO.

Les appelants ne demandant pas l'exécution de la promesse de vente litigieuse mais sollicitant de l'intimé la réparation du dommage causé, le fondement de leur action ne peut reposer que sur l'art. 97 CO et non sur l'art. 156 CO, qui ne permet pas de demander une indemnisation.

Il convient donc uniquement d'examiner si les conditions de l'art. 97 CO sont réunies, soit si, ainsi que le soutiennent les appelants, le comportement reproché à l'intimé constitue une violation positive de la promesse de vente.

Dans le cadre de la promesse de vente, l'intimé s'est notamment engagé à effectuer les démarches nécessaires auprès de la régie J_____ afin que le bail soit transféré à son nom, en particulier à fournir les "*garanties d'usage*". Il avait donc une obligation de collaboration à l'égard de ladite régie qui impliquait de lui fournir les documents nécessaires à l'exécution du transfert de bail.

A teneur du dossier, la régie J_____ a procédé à trois demandes de renseignements.

La première demande est intervenue le 14 juin 2012 et comprenait des questions au sujet des compétences professionnelles de l'intimé et des modalités de transfert du bail. O_____ a, le jour même, répondu à l'ensemble des interrogations de la régie.

La seconde demande d'information a été effectuée le 6 juillet 2012. La régie J_____ demandait que l'intimé la renseigne sur le montant de son épargne bancaire, lui donne son accord au blocage d'une caution de six mois ou l'engagement d'une autre personne de se porter garante du paiement du loyer et lui remette une copie de sa patente, son avis de taxation 2011 en précisant sur quel

revenu il avait été taxé ainsi qu'un curriculum vitae. Seule une partie de ces documents, soit le curriculum vitae de l'intimé et une copie de sa patente, a été transmis à la régie J_____ en date du 18 juillet 2012, avec la précision que les documents manquants seraient envoyés ultérieurement.

Un jour après, soit le 19 juillet 2012, la régie J_____ a adressé une troisième demande de renseignements. Elle sollicitait à nouveau une copie de la patente de l'intimé et réclamait au surplus un descriptif de ses activités professionnelles plus détaillé ainsi qu'un document justifiant de ses revenus actuels et de leur source. Elle précisait en outre qu'à réception de ces documents, elle soumettrait la demande de transfert de bail au propriétaire des locaux.

Le dossier ne permet pas de déterminer si l'ensemble des documents demandés en date du 6 juillet 2012 ont finalement été fournis. La réponse à cette question est toutefois sans pertinence. En effet, dans la mesure où la régie J_____ précisait dans sa dernière demande de renseignements, qu'à réception d'une copie de la patente de l'intimé, d'un descriptif de ses activités professionnelles plus détaillé et d'un document justifiant de ses revenus actuels ainsi que de leur source, elle contacterait le bailleur afin de lui soumettre la demande de transfert de bail, l'intimé pouvait de bonne foi comprendre qu'elle renonçait à lui demander d'autres documents que ceux-ci.

Or, le 23 juillet 2012, l'intimé a fourni un descriptif plus détaillé de ses activités professionnelles, dont le contenu n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part de la régie J_____. Il a en outre indiqué qu'il enverrait son certificat de cafetier par la poste. Il ne ressort pas du dossier, et cela n'est pas soutenu, qu'il ne se serait pas exécuté. Enfin, s'il n'a pas fourni de documents justifiant de ses revenus actuels et de leur source, il a en revanche précisé qu'il n'avait à l'époque pas de revenu puisque son souhait était de travailler dans le restaurant qu'il envisageait d'acquérir, ce qui explique qu'il n'ait pas remis de documents à ce sujet. Il n'apparaît au demeurant pas que cette affirmation était mensongère puisque l'agence de renseignement mandatée par la régie J_____ a, dans son rapport du 29 juin 2012, indiqué qu'elle n'avait pas pu, à compter de mai 2010, établir l'existence de revenus provenant d'une activité lucrative. Ainsi, le fait que l'intimé ait refusé que l'agente en fonds de commerce mandatée par les appelants transmette à la régie J_____ des relevés de son compte bancaire n'est pas déterminant puisque ces relevés ne faisaient pas parties des documents exhaustivement réclamés par celle-ci dans sa dernière demande de renseignements.

Certes, à teneur des témoignages de deux employées de la régie J_____, celle-ci n'a pas reçu tous les justificatifs demandés au sujet des revenus de l'intimé. Il ressort toutefois du témoignage de P_____ que toutes les demandes ont été effectuées par écrit. Or, le dossier ne contient que trois demandes (14 juin, 6 et 19

juillet 2012) auxquelles l'intimé a donné suite. Si d'autres demandes ont été faites, elles ne ressortent pas du dossier de sorte qu'il n'est pas possible d'établir si ce dernier en a eu connaissance ni si une réponse leur a été apportée. Dans la mesure où les demandes de renseignements étaient en l'espèce généralement adressées à O_____, il n'est pas exclu que certaines requêtes de la régie n'aient pas été transmises à l'intimé. Il n'apparaît par ailleurs pas que la régie J_____ ait directement requis de l'intimé, après qu'il eût indiqué qu'il n'avait à l'époque pas de revenus, des renseignements ou documents complémentaires à ce sujet. Ce dernier pouvait ainsi légitimement penser que les informations fournies étaient suffisantes.

Compte tenu de ce qui précède, aucune violation de ses obligations contractuelles ne peut être reprochée à l'intimé. Partant, la décision du premier juge de débouter les appelants de leur demande en paiement n'est pas critiquable. Elle sera donc confirmée et l'appel rejeté sur ce point.

- 4. 4.1** Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir appliqué l'art. 107 al. 1 let. b et f CPC pour répartir les frais judiciaires et dépens de la procédure. Ils font valoir que les frais auraient dû être mis à la seule charge de l'intimé, subsidiairement que les frais judiciaires auraient dû être réduits et qu'aucun dépens n'aurait dû être accordé au précité aux motifs que son comportement contraire à la bonne foi les a contraints à intenter le présent procès afin d'obtenir réparation, qu'il est responsable du refus du transfert de bail, qu'il s'est empressé à la suite de ce refus de demander le remboursement des acomptes versés sans proposer de solution alternative et qu'il a fait pression sur O_____ pour qu'elle lui restitue lesdits acomptes. Ils rappellent également qu'ils ne bénéficient que de revenus modestes.

4.2 Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le tribunal est toutefois libre de s'écarter de cette règle et de répartir les frais selon sa libre appréciation, en statuant selon les règles du droit et de l'équité, dans les hypothèses prévues par l'art. 107 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_816/2013 du 12 février 2014 consid. 4.1).

Tel est notamment le cas lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi (art. 107 al. 1 let. b). Cette disposition peut en particulier trouver application si le procès finalement perdu a été causé par une attitude critiquable ou prêtant à confusion du défendeur, créant une apparence justifiant d'une certaine manière le procès infondé dirigé contre lui, par exemple lorsque c'est le comportement d'une partie qui aurait incité l'autre à agir (TAPPY, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, no 15 ad art. 107 CPC).

Le tribunal peut également déroger à la règle de l'art. 106 CPC lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f), notamment en cas d'inégalité économique des parties (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6908). Prise isolément, l'inégalité économique ne justifie toutefois pas de s'écarter du régime ordinaire de répartition des frais si seule la partie succombante a un intérêt à obtenir gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 5A_482/2014 du 14 janvier 2015 consid. 6).

Il résulte du texte clair de l'art. 107 CPC que cette disposition est de nature potestative. Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation non seulement quant à la manière dont les frais seront répartis, mais également quant aux dérogations à la règle générale de l'art. 106 CPC (ATF 139 III 358 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_816/2013 du 12 février 2014 consid. 4.1).

4.3 L'art. 7 al. 1 du Règlement genevois fixant le tarif des frais en matière civile (E 1 05.10) prévoit en outre que lorsque l'équité le justifie, l'émolument forfaitaire de décision peut être réduit, au maximum à concurrence des trois quarts, mais, en principe, pas en deçà d'un solde de 1'000 fr.

4.4 En l'espèce, le premier juge a fait application de l'art. 106 al. 1 CPC et ainsi mis les frais du procès à la charge des appelants, qui succombaient. Cette décision n'est pas critiquable.

En effet, les appelants disposaient, avant l'introduction de la présente procédure, des éléments nécessaires pour apprécier les risques du procès puisque, en tant que parties à la promesse de vente, les circonstances de fait à l'origine de leur action leur étaient connues. Il n'apparaît donc pas que la perte du procès soit due à une attitude critiquable de l'intimé. En outre, en invoquant la caducité de la promesse de vente, ce dernier n'a fait que constater une conséquence librement convenue par les parties dans l'hypothèse où le transfert de bail serait refusé. L'équité ne saurait ainsi commander que ce comportement entraîne la mise à sa charge des frais de la procédure. Enfin, dans la mesure où seuls les appelants ont un intérêt au gain du procès, une éventuelle disparité économique entre les parties ne justifie pas, à elle seule, à teneur de la jurisprudence susmentionnée, de déroger au régime ordinaire de répartition des frais.

Pour les mêmes motifs, une réduction des frais judiciaires ne se justifie pas sur le principe. Comme les appelants n'ont pas critiqué le calcul opéré par le premier juge pour arrêter les frais judiciaires et dépens, cette question ne sera pas examinée.

Le jugement entrepris sera donc également confirmé sur ce point.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé dans son intégralité.
6. Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 10'400 fr. (art. 13, 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC]) et mis à la charge des appelants qui succombent dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, fournie par ces derniers, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront également condamnés, solidairement entre eux, à s'acquitter des dépens d'appel de l'intimé, lesquels seront arrêtés à 5'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

Pour les mêmes motifs qu'exposés au considérant 4.4, une répartition en équité des frais de l'appel, respectivement une réduction de ceux-ci, ne se justifie pas.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par B_____, E_____, C_____, D_____ et F_____ contre le jugement JTPI/8473/2015 rendu le 20 juillet 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14249/2013-7.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires de l'appel à 10'400 fr., les met à la charge de B_____, E_____, C_____, D_____ et F_____, pris solidairement, et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par ces derniers, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B_____, E_____, C_____, D_____ et F_____, solidairement entre eux, à verser à G_____ 5'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Audrey MARASCO

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.