



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15312/2006

ACJC/435/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**  
statuant par voie de procédure ordinaire

**AUDIENCE DU VENDREDI 16 AVRIL 2010**

Entre

Y\_\_\_\_\_ , p.a. \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 16ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 8 septembre 2009, comparant par Me Philippe Cottier, avocat, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) Z\_\_\_\_\_ , domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Didier Plantin, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

2) X\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, autre intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2010.

---

**EN FAIT**

A. a. Par acte authentique du 14 mai 2004, Y\_\_\_\_\_ (ci-après également : "l'acquéreur") a acheté à Z\_\_\_\_\_ (ci-après également : "la venderesse") la parcelle no 1... de la commune B\_\_\_\_\_, comportant, notamment, un "*bâtiment d'habitation d'une emprise au sol de 499 m<sup>2</sup>*", sis \_\_\_\_\_, pour un prix de 5'000'000 fr.

L'immeuble était géré, depuis 1977, par le X\_\_\_\_\_ (devenu depuis lors le X\_\_\_\_\_ SA, ci-après : "le X\_\_\_\_\_"), lequel a agi en qualité de courtier dans le cadre de la transaction susmentionnée, Z\_\_\_\_\_ l'ayant engagé à cet effet.

Le contrat de vente conclu entre l'acquéreur et la venderesse contenait les éléments pertinents suivants :

- "*L'acquéreur entrera en possession et jouissance de l'immeuble qui lui est présentement vendu le 15 mai 2004. Il reprendra à cette occasion la place de la venderesse dans tous les droits et obligations de cette dernière vis-à-vis des locataires dudit immeuble. Il déclare et reconnaît avoir pris connaissance des clauses et conditions des baux en vigueur, dont aucun n'est annoté au Registre Foncier.*

*A ce sujet la venderesse lui garantit ce jour :*

- *Seul le bail de Madame A\_\_\_\_\_ a été résilié pour défaut de paiement en date du 23 octobre 2003 et ce pour le 31 décembre 2003. Toutefois, une audience devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers a eu lieu le 17 février 2004 et elle a obtenu un délai d'épreuve jusqu'à fin mai 2004, suite à la mise à jour de la locataire,*
  - *aucun loyer n'est contesté,*
  - *aucun loyer n'est en retard,*
  - *l'état locatif global est de Frs. 414'552.- selon relevé au 31 mai 2004 ci-annexé, qui ne comprend aucun vacant,*
  - *aucun locataire n'est au bénéfice de conditions extraordinaires affectant son bail,*
  - *toutes les garanties de paiement de loyer convenues ont été fournies et sont cédées en vertu de la présente à l'acquéreur (...)" (clause intitulée : "entrée en jouissance").*
- "*L'acquéreur accepte l'immeuble présentement vendu, qu'il déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, dans l'état où il se trouve ce jour, sans garantie des contenances indiquées qui sont celles du*

*cadastre et sans garantie en raison du bon ou du mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autres causes analogues.*

*Demeurent toutefois réservées les dispositions de l'article 199 du Code des obligations" (clause no 4).*

- *"La venderesse s'engage et garantit que la présente vente n'est liée à aucune reprise par l'acquéreur d'un contrat ou mandat de quelle que nature qu'il soit, d'une part, et qu'aucune commission de courtage ne pourra lui être réclamée, d'autre part.*

*Elle s'engage enfin à mettre gratuitement à la disposition de l'acquéreur, à première réquisition de sa part, toutes les archives et notamment les relevés et plans de l'immeuble présentement vendu dont elle est actuellement en possession" (clause no 7).*

Il n'est pas contesté qu'avant de procéder à l'achat de cet immeuble, le X\_\_\_\_\_ avait fait parvenir à Y\_\_\_\_\_ un dossier comprenant les documents suivants : la fiche de vente, l'état locatif au 31 mai 2004, les comptes de gestion 2002 et 2003, l'extrait cadastral, l'état des contenances, les servitudes et la police d'assurance et que Y\_\_\_\_\_ n'a pas requis de renseignements complémentaires. A cet égard, l'état locatif mentionnait que le contrat de bail dont V\_\_\_\_\_ (ci-après : "V\_\_\_\_\_"), qui occupait une partie des locaux au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, était détentrice arrivait à échéance le 31 décembre 2007. En outre, l'état locatif mentionnait encore un chiffre 6 figurant sous la colonne intitulée "Rés." et un chiffre 60 sous celle intitulée "Ren."

Il est également admis que, lors de la visite de ce bien immobilier, le représentant du X\_\_\_\_\_ , C\_\_\_\_\_, a remis à Y\_\_\_\_\_ une plaquette de vente sur laquelle figuraient notamment les indications suivantes : "*assise au sol 499 m<sup>2</sup>; rez-de-chaussée : 3 surfaces commerciales*".

Enfin, il n'est pas contesté que les plans de l'immeuble, établis par les architectes D\_\_\_\_\_, n'ont été remis à Y\_\_\_\_\_ qu'après la conclusion de la vente. Ces documents mentionnaient notamment : "*surface commerciale : V\_\_\_\_\_ (400 010.01) vente + dépôt total : 400 m<sup>2</sup>*"; sur les plans proprement dits du rez-de-chaussée figurait, en ce qui concernait V\_\_\_\_\_, un encadré portant les mentions "*400 010.01 400M<sup>2</sup>*", puis juste en dessous "*COMMERCE 272.7M<sup>2</sup>*". Des mentions identiques étaient faites pour les deux autres commerces : un second encadré "*400 020.06 145M<sup>2</sup>*", sous lequel on pouvait lire "*COMMERCE 83.2M<sup>2</sup>*"; un troisième encadré "*400 030.01 241.0M<sup>2</sup>*", suivi de la mention "*COMMERCE 31.3*".

---

**b.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2004, V\_\_\_\_\_ a résilié son contrat de bail pour le 31 décembre 2004.

**c.** Faisant valoir son étonnement quant à la possibilité pour V\_\_\_\_\_ de résilier le bail de manière anticipée, Y\_\_\_\_\_ a requis du X\_\_\_\_\_ des explications. Ce dernier l'a informé, par courrier du 21 septembre 2004, que V\_\_\_\_\_ avait fait usage d'un accord conclu avec la bailleuse, par courrier du 24 juin 2002, intervenu dans le cadre de négociations quant à une hausse de loyer. Aux termes de ce courrier, la hausse de loyer litigieuse était annulée, le contrat de bail de V\_\_\_\_\_ était renouvelé pour une période de cinq ans, soit jusqu'au 31 décembre 2007, à un loyer indexé de 6'094 fr. par mois et cette dernière bénéficierait de la possibilité de résilier le contrat "*pour une échéance annuelle moyennant un préavis de 6 mois*".

Dans la même lettre, le X\_\_\_\_\_ a encore indiqué à Y\_\_\_\_\_ qu'une erreur s'était glissée dans le "concerne" de ses précédents courriers quant à la surface des locaux commerciaux loués par V\_\_\_\_\_, ladite surface n'étant pas de 400 m<sup>2</sup>, mais de 321 m<sup>2</sup> au total, se décomposant en 271 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et de 50 m<sup>2</sup> au sous-sol.

**d.** Par courrier du 24 septembre 2004, Y\_\_\_\_\_ a indiqué au X\_\_\_\_\_ qu'il résultait, tant s'agissant de la possibilité pour V\_\_\_\_\_ de résilier son bail de manière anticipée que de "la perte" de 129 m<sup>2</sup> de surface, une perte locative annuelle de 45'150 fr. Or, lors de la conclusion de l'acte de vente, il était convaincu que la surface occupée par V\_\_\_\_\_ était de 400 m<sup>2</sup>, conformément aux dires des services du X\_\_\_\_\_. Il considérait, par ailleurs, que la reprise des locaux, en cas de départ de V\_\_\_\_\_, ne serait pas problématique, dans la mesure où une surface de 400 m<sup>2</sup> répondait aux critères d'utilisation requis par les autres chaînes de magasins alimentaires. Cet élément était ainsi décisif. En outre, l'état locatif qui lui avait été transmis mentionnait que le contrat de bail de V\_\_\_\_\_ n'arrivait à échéance qu'en date du 31 décembre 2007 et aucune réserve n'y était formulée. Il s'était ainsi fié à ce document et pensait avoir le temps de s'organiser pour trouver un repreneur en cas de résiliation par V\_\_\_\_\_. Il réservait, par conséquent, ses droits au vu de ces nouveaux éléments.

**e.** Par courrier du 18 octobre 2004, le X\_\_\_\_\_ a regretté avoir omis de communiquer à Y\_\_\_\_\_ le fait que V\_\_\_\_\_ pouvait mettre un terme à son contrat de bail de manière anticipée. S'agissant de la surface locative occupée par V\_\_\_\_\_, le X\_\_\_\_\_ a admis l'existence d'une inexactitude dans les plans des architectes D\_\_\_\_\_, qui avaient été communiqués à Y\_\_\_\_\_. En effet, ces documents mentionnaient à deux reprises que la surface de V\_\_\_\_\_ "*vente et dépôt*" était de 400 m<sup>2</sup>. Il relevait, toutefois, que "*les mentions exactes des surfaces respectivement COMMERCE 272.7 m<sup>2</sup> et DEPOT 40 m<sup>2</sup> figurent bien sur les plans en question*". Enfin, le X\_\_\_\_\_ proposait ses services pour la

recherche d'un repreneur en vue de la relocation rapide des locaux à un prix supérieur. Il précisait, néanmoins, avoir d'ores et déjà "*par mesure de précaution*", annoncé le cas à son assurance responsabilité civile.

**f.** Par courrier du 21 janvier 2005, le X\_\_\_\_\_ a informé Y\_\_\_\_\_ que deux repreneurs éventuels étaient intéressés par les locaux qu'occupait V\_\_\_\_\_. Le premier dossier provenait d'une société en constitution S\_\_\_\_\_ SARL, spécialisée dans le commerce d'accessoires pour deux-roues. Celle-ci proposait, non seulement, un loyer mensuel de 6'800 fr., dépôt compris, mais aussi de prendre à sa charge les frais d'aménagement des locaux, à l'exception de la remise en conformité des installations électriques, de chauffage et de rénovation du sol. Une seconde négociation avec R\_\_\_\_\_ SA était en cours.

**g.** Par courrier du 14 février 2005, le X\_\_\_\_\_ a informé Y\_\_\_\_\_ de l'état des négociations entreprises avec les éventuels repreneurs. Il avait réussi à convaincre R\_\_\_\_\_ SA de s'aligner sur le loyer proposé par S\_\_\_\_\_ SARL (6'800 fr. par mois). R\_\_\_\_\_ SA acceptait, en outre, de prendre les travaux de rafraîchissement à sa charge aux mêmes conditions que son concurrent. Un loyer de 150 fr. par unité et par mois était proposé par R\_\_\_\_\_ SA pour quatre places de parking extérieur. Le X\_\_\_\_\_ était en mesure de garantir deux places de parking qui devaient se libérer pour les 1<sup>er</sup> juin et 1<sup>er</sup> juillet 2005. Ainsi, en tenant compte d'environ deux mois de travaux, la location pouvait intervenir au plus tôt le 15 avril 2005, si Y\_\_\_\_\_ se déterminait rapidement. Le X\_\_\_\_\_ concluait en recommandant la candidature d'R\_\_\_\_\_ SA "*pour ses garanties de solvabilité et une prise d'effet du bail plus rapide*" que celle pouvant être envisagée avec S\_\_\_\_\_ SARL, laquelle devait être encore constituée.

**h.** Y\_\_\_\_\_ a réservé sa position quant aux repreneurs proposés par le X\_\_\_\_\_ . Il souhaitait d'abord connaître la détermination de l'assurance responsabilité civile de ce dernier quant à ses prétentions. Le X\_\_\_\_\_ estimait, pour sa part, que son assurance ne se déterminerait pas avant qu'un nouveau contrat de bail soit conclu, le dommage - "*préjudice subi en terme d'encaissement entre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2005 au 31 décembre 2007*" - ne pouvant être évalué, selon lui, qu'à la lumière du nouveau loyer et de la prise d'effet du nouveau bail.

Y\_\_\_\_\_ a, néanmoins, persisté dans son refus "*de participer à toute décision quant à la location de cette surface*", laissant le soin au X\_\_\_\_\_ de conclure cette relocation et de lui proposer une indemnisation de son préjudice. Pour le surplus, il soutenait : "*il n'y aura pas de dommage autre que l'encaissement de quelques loyers, si vous parvenez à conclure un bail aux conditions énoncées dans votre courrier du 27 juillet 2004, soit moyennant un loyer mensuel de Frs. 11'667.-*".

---

Le X\_\_\_\_\_ a également persisté dans sa position et contesté le contenu du dernier courrier de Y\_\_\_\_\_ , notamment quant au prix de location articulé. Il précisait que son assurance lui avait confirmé le caractère prioritaire de la relocation et qu'une proposition d'R\_\_\_\_\_ SA lui serait soumise en vue de détermination.

i. Par télécopie du 17 février 2005, E\_\_\_\_\_ informait F\_\_\_\_\_ de la régie G\_\_\_\_\_, dont Y\_\_\_\_\_ est l'administrateur, de l'intérêt de la société H\_\_\_\_\_ (ci-après : "H\_\_\_\_\_") à louer une surface de 400 m2 dans l'immeuble pour un loyer annuel d'environ 130'000 fr. En revanche, une télécopie précédente, envoyée par H\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_, précisait qu'une surface inférieure à 400 m2 ne correspondait pas aux besoins du magasin.

j. En définitive, la reprise des locaux, anciennement occupés par V\_\_\_\_\_, par R\_\_\_\_\_ SA n'a pas abouti. Par télécopie du 27 avril 2005, R\_\_\_\_\_ SA a en effet formulé une offre ferme et définitive, aux termes de laquelle elle jugeait indispensable de bénéficier de quatre places de parking, comme proposé au début des négociations et offrait un loyer de 6'300 fr. par mois, charges et parking inclus, pour autant que le sol, les fenêtres et le plafond soient rénovés. Y\_\_\_\_\_ a refusé cette offre.

k. Par l'intermédiaire de son conseil, Y\_\_\_\_\_ a, en date des 27 avril et 31 mars 2005, expressément réservé ses droits à l'encontre de la venderesse et du X\_\_\_\_\_. Le 2 mai 2005, la venderesse a signé une déclaration de renonciation à la prescription, n'emportant toutefois aucune reconnaissance de responsabilité.

**B. a.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 22 août 2006, Y\_\_\_\_\_ a formé une action en réduction du prix de l'immeuble à l'encontre de Z\_\_\_\_\_. Il a conclu à la condamnation de cette dernière au paiement de 656'212 fr. et de 86'576 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Dans sa réponse du 23 novembre 2006, Z\_\_\_\_\_ a déclaré vouloir appeler en cause le X\_\_\_\_\_ , aux motifs que ce dernier s'était entièrement occupé de la vente de l'immeuble et qu'elle-même n'avait jamais eu de contacts avec l'acquéreur, hormis le jour de la signature de l'acte litigieux. Y\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposé à cet appel en cause.

Par jugement du 11 janvier 2007, le Tribunal a admis le principe de l'appel en cause du X\_\_\_\_\_. Ce dernier a conclu au rejet de l'appel en cause formé par la venderesse, estimant avoir parfaitement rempli ses obligations de courtier à l'égard de celle-ci, de sorte que sa responsabilité n'était pas engagée.

Par jugement du 10 janvier 2008, le Tribunal a déclaré recevable l'appel en cause formé par Z\_\_\_\_\_ à l'encontre du X\_\_\_\_\_ .

Par jugement du 21 janvier 2008, le Tribunal a ordonné la jonction des causes no C/15312/2006-16 et no C/8663/2007-16 sous le no C/15312/2006-16.

**b.** Par acte du 11 avril 2008, Y\_\_\_\_\_ a déposé auprès du greffe du Tribunal de première instance une amplification de sa demande, au motif que l'arcade n'avait toujours pas été relouée à cette date. Il concluait à la condamnation de la venderesse au paiement de 656'212 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et de 222'624 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2007.

Pour le surplus, Y\_\_\_\_\_ alléguait avoir été contraint d'effectuer des travaux d'agrandissement, afin d'atteindre la surface minimale de 400 m2 réclamée par les locataires potentiels, notamment par H\_\_\_\_\_ ou I\_\_\_\_\_. Le coût de ces travaux, qui devaient s'achever en septembre 2008, s'élevait à 1'500'000 fr. Ainsi, la perte locative, correspondant à trois ans de loyers, représentait 222'624 fr., qui auraient normalement dû être payés par V\_\_\_\_\_, selon l'état locatif annexé au contrat du 14 mai 2004.

Dans sa réponse, Z\_\_\_\_\_ concluait au déboutement de Y\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de dépens, et à ce que le X\_\_\_\_\_ soit condamné à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation, en capital, intérêts et frais, avec suite de dépens.

Pour sa part, le X\_\_\_\_\_ concluait au déboutement du demandeur et de la défenderesse avec suite de dépens.

**c.** Une audience de comparution personnelle a eu lieu le 30 septembre 2008. Le Tribunal a également ordonné des enquêtes qui se sont déroulées les 12 janvier et 2 février 2009. Il en ressort les éléments pertinents suivants :

- Y\_\_\_\_\_ a affirmé que la surface louée par V\_\_\_\_\_ était déterminante pour lui. Postérieurement à la résiliation de son contrat de bail par V\_\_\_\_\_, il avait fait visiter les locaux à H\_\_\_\_\_ et à la I\_\_\_\_\_ : ces deux sociétés avaient alors constaté que la surface de l'arcade était inférieure à 400 m2. Dans la mesure où des sociétés comme J\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ ou H\_\_\_\_\_ exigeaient des surfaces de 400 m2 au minimum, il n'avait eu d'autre choix que de procéder à des travaux d'agrandissement, dont le coût avait été d'environ 1'000'000 fr. Il avait également dû indemniser la teinturerie voisine à hauteur de 150'000 fr. et libérer d'autres arcades. A ce sujet, il a encore déclaré que "*si quelqu'un avait accepté de reprendre les locaux tels quels, nous n'aurions pas refusé*". Les négociations avec l'entreprise R\_\_\_\_\_ SA avaient échoué, car elle avait formulé de nouvelles prétentions subséquentement à l'accord convenu. Il avait refusé de renégocier avec cette société et cherché un nouveau repreneur. Le X\_\_\_\_\_ n'était pas resté inactif dans ces recherches. Les locaux, d'une

---

surface désormais de 494 m<sup>2</sup>, avaient finalement pu être loués à H\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2008, pour un loyer annuel de 168'000 fr.

Lorsqu'il avait acheté l'immeuble, il avait entendu parler du souhait de V\_\_\_\_\_ de quitter les locaux dont la dimension n'était plus suffisante. Il pensait, toutefois, au vu de l'état locatif qui lui avait été remis, avoir le temps de se retourner et de trouver un autre repreneur, puisque le bail de V\_\_\_\_\_ n'expirait qu'au 31 décembre 2007. Il avait fait confiance sur ce point aux déclarations de C\_\_\_\_\_, ancien employé du X\_\_\_\_\_, qui lui avait fait visiter les locaux. Il a encore expliqué qu'entre professionnels de l'immobilier, les transactions s'effectuaient sur la base du principe de la confiance, de sorte qu'il n'avait eu aucune raison de mettre en doute les dires du X\_\_\_\_\_ et "*d'éplucher les dossiers*". Il se fiait aux documents remis par l'autre professionnel de la branche. Il a, néanmoins, admis avoir reçu une plaquette de vente lors de la visite et ne pas avoir prêté attention à l'assise au sol mentionnée sur celle-ci. Il a également admis ne pas avoir demandé de renseignements complémentaires au X\_\_\_\_\_.

S'agissant de l'état locatif, Y\_\_\_\_\_ a admis en avoir reçu un exemplaire au moment de la visite des locaux. Il a encore expliqué que la colonne abrégés "*res*" et "*ren*" signifiaient "*résiliation et renouvellement*".

- K\_\_\_\_\_, représentant du X\_\_\_\_\_, qui ne s'était pas personnellement occupé du dossier, n'a pas été en mesure de dire si ses collaborateurs avaient mentionné à Y\_\_\_\_\_ une surface de 400 m<sup>2</sup> lors de la visite des lieux. Il reconnaissait, toutefois, que les surfaces mentionnées sur les plans établis à l'époque par les architectes D\_\_\_\_\_ pouvaient prêter à confusion. Il déduisait des indications figurant sur les plans que "*la surface de 400 m<sup>2</sup> est celle qui doit correspondre aux surfaces louées à V\_\_\_\_\_ qui comprenaient non seulement la surface commerciale, mais également un quai de déchargement, un dépôt, ainsi qu'une partie d'un local technique sauf erreur*". Il ne s'expliquait pas pour quelle raison la surface des locaux était indiquée "*tantôt comme couvrant 400 m<sup>2</sup>, tantôt 272 m<sup>2</sup>*". Il relevait, néanmoins, que la plaquette de vente remise à l'acquéreur mentionnait une assise au sol de 499 m<sup>2</sup>. Or, cette surface comprenait "*les murs, l'entrée de l'immeuble, les locaux précédemment occupés par V\_\_\_\_\_ et d'autres commerces et dépôts*".

S'agissant des états locatifs, il a expliqué que ceux-ci ne mentionnaient que l'échéance contractuelle des baux mais non les clauses particulières de ceux-ci. Il a en outre admis que la possibilité pour V\_\_\_\_\_ de résilier le bail de manière anticipée ne résultait pas du contrat lui-même, mais d'une lettre du 24 juin 2002.

---

Il estimait que le X\_\_\_\_\_ n'avait commis aucune erreur dans la mesure où tous les dossiers étaient à la disposition de Y\_\_\_\_\_ s'il avait souhaité les consulter.

Toutefois, à l'issue de l'audience, il a proposé, "*comme je l'ai déjà fait*", à Y\_\_\_\_\_ de lui "*racheter l'immeuble au prix qu'il a payé en lui remboursant les montants investis pour les travaux, ainsi que les manques à gagner*", ce que ce dernier a refusé.

- C\_\_\_\_\_, ancien employé du X\_\_\_\_\_ ayant effectué la visite des locaux litigieux et actuellement administrateur de G\_\_\_\_\_, soit associé de Y\_\_\_\_\_, a déclaré avoir remplacé au pied levé le responsable des ventes, L\_\_\_\_\_, pour la visite des locaux. Il avait requis la présence du technicien de l'immeuble au cas où l'acquéreur aurait eu des questions particulières. Lors de la visite des locaux du rez-de-chaussée, qui étaient à l'époque occupés par V\_\_\_\_\_, la question de leur taille, qui était difficilement déterminable compte tenu de leur aménagement, avait été abordée brièvement. Lors de cette conversation, Y\_\_\_\_\_ avait affirmé que 400 m<sup>2</sup> était une taille minimum pour ce type de commerce. Selon ses souvenirs, le technicien présent n'avait pas commenté cette remarque. La seule question particulière de Y\_\_\_\_\_ avait concerné la rénovation de la chaufferie. Y\_\_\_\_\_ n'avait pas évoqué "*l'importance pour lui que les locaux soient loués par V\_\_\_\_\_*". En revanche, les locaux occupés par cette dernière avaient fait l'objet de la visite la plus approfondie. La possibilité pour V\_\_\_\_\_ de résilier son bail de manière anticipée n'avait pas été abordée. Au moment de la visite, le courrier du 24 juin 2002, traitant de cet objet, ne figurait pas dans le dossier de l'immeuble. En effet, le dossier ne contenait qu'un résumé des éléments concernant l'immeuble, soit à son souvenir, la plaquette qui était remise aux personnes intéressées. Si un acquéreur désirait obtenir davantage de renseignements, ceux-ci lui étaient fournis par la suite.

A l'époque où il travaillait au X\_\_\_\_\_ , C\_\_\_\_\_ avait mis en place "*un système pour éviter que les dossiers des objets à vendre contiennent des erreurs. La gérance, la comptabilité, ainsi que les services du contentieux devaient par conséquent en sortir tous les éléments spécifiques d'un objet qu'il fallait mettre en évidence pour un futur acquéreur*". Il avait constaté "*qu'il était rare, voire très rare, que des acquéreurs demandent à consulter les dossiers des immeubles*". Il a encore précisé que "*ce type d'affaires se fait entre professionnels et qu'il est très rare qu'un acquéreur vienne éplucher les pièces du dossier. Les affaires se font sur le principe de la confiance*".

- L\_\_\_\_\_, directeur du service des ventes de 2004 à fin 2008 au sein du X\_\_\_\_\_ et depuis lors courtier chez G\_\_\_\_\_, a pour sa part affirmé avoir transmis à l'acquéreur le dossier de vente, à savoir une fiche descriptive, l'état

locatif signé par le service de gérance, puis dans un second temps, soit postérieurement à la visite des lieux, les documents d'assurance, ainsi que les plans. Il ne se rappelait pas que Y\_\_\_\_\_ lui ait posé des questions particulières avant la vente. Selon lui, *"entre professionnels, les choses vont généralement assez vite, dans la mesure où chacun sait ce qu'il veut"*.

Il a en outre indiqué n'avoir pas été au courant, au moment des négociations avec Y\_\_\_\_\_, du fait que le bail de V\_\_\_\_\_ contenait une clause particulière. Il avait, d'ailleurs, demandé, *"comme pour toutes les autres ventes, un rapport aux différents services du X\_\_\_\_\_ "*. Le Service gérance lui avait *"remis l'état locatif, sans rien signaler de particulier"*. S'il l'avait su, il aurait fait figurer cette clause dans l'acte notarié du 14 mai 2004 et il n'aurait pas été précisé qu'aucun locataire n'était au bénéfice de conditions extraordinaires affectant son bail.

C'est également après la vente qu'il avait appris *"qu'il y avait un problème avec la surface commerciale occupée par V\_\_\_\_\_ et que cette surface était inférieure à celle qu'espérait et que souhaitait Y\_\_\_\_\_ "*.

- M\_\_\_\_\_, responsable du département gérance au X\_\_\_\_\_ , a soutenu que *"de manière générale les ventes ne se font pas sur le principe de la confiance. Il y a régulièrement des contre-expertises qui sont demandées ou des audits d'acquisition"*.

Il a confirmé que *"les dispositions particulières des baux"* ne figuraient pas sur l'état locatif. Il a par ailleurs soutenu qu'à l'heure actuelle et en ce qui concernait les baux commerciaux, les clauses de résiliation anticipée n'étaient plus des clauses extraordinaires. Il s'agissait, en effet, de concilier deux positions divergentes, à savoir le fait que les bailleurs souhaitaient conclure des baux de longue durée, alors que les locataires n'étaient pas forcément prêts à s'engager sur le long terme. Selon lui, par clause extraordinaire, il faut par exemple entendre le fait qu'un bail soit annoté au Registre foncier ou que le bailleur ait pris des engagements financiers. Sur ce point, Y\_\_\_\_\_ a déclaré : *"Sur le plan général, je suis d'accord avec ce que vient de dire M\_\_\_\_\_, mais dans le cas particulier, V\_\_\_\_\_ occupait les locaux depuis 30 ans. C'est à l'occasion d'une hausse de loyer que la transaction a été faite, V\_\_\_\_\_ acceptant la hausse, moyennant possibilité de résilier le bail d'année en année de manière unilatérale"*. Selon le témoin, il s'agissait d'une *"clause particulière, mais pas extraordinaire"*.

M\_\_\_\_\_ a encore affirmé que la lettre par laquelle V\_\_\_\_\_ avait été autorisée à se départir du contrat de bail de manière anticipée se trouvait dans le dossier; Y\_\_\_\_\_ *"l'aurait donc vue s'il avait consulté le dossier V\_\_\_\_\_ "*.

Il a admis que plusieurs courriers du X\_\_\_\_\_ comportaient une erreur s'agissant de la surface des locaux de V\_\_\_\_\_, tout en soulignant que ceux-ci étaient postérieurs à la vente. Il relevait, toutefois, "*que la simple lecture des plans permettait de déterminer que V\_\_\_\_\_ occupait une surface inférieure à 400 m<sup>2</sup>. Je suis surpris que Y\_\_\_\_\_ ne se soit pas penché sur les plans, car il était impossible que V\_\_\_\_\_ ait une surface de 400 m<sup>2</sup>, alors que l'emprise au sol de l'immeuble faisait 499 m<sup>2</sup> et qu'il y avait d'autres surfaces commerciales au rez-de-chaussée*".

**d.** Par chargé de pièces du 31 octobre 2008, Y\_\_\_\_\_ a démontré la réalité de ses allégations quant au contrat de bail qu'il a conclu avec H\_\_\_\_\_ pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> août 2008 au 31 juillet 2013, et un loyer annuel indexé de 180'000 fr.

**C.** Par jugement du 8 septembre 2009, notifié aux parties lendemain, le Tribunal a débouté Y\_\_\_\_\_ de ses conclusions (ch. 1) et l'a condamné aux dépens, comprenant une indemnité de 6'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de Z\_\_\_\_\_ et de 8'000 fr. pour les honoraires du conseil du X\_\_\_\_\_ (ch. 2).

En substance, le premier juge a considéré que Y\_\_\_\_\_ n'avait pas prêté, à la question de la surface des locaux loués par V\_\_\_\_\_, toute l'attention exigée par les circonstances, puisqu'il n'avait, notamment, pas consulté les plans, ni fait de recherches particulières sur ce point, alors qu'il admettait lui-même que la surface était difficilement déterminable au vu de son aménagement. Il avait ainsi perdu son droit à la garantie, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les 400 m<sup>2</sup> de surface escomptés par lui constituaient effectivement une qualité attendue. S'agissant de l'omission d'attirer son attention sur la possibilité d'une résiliation anticipée par V\_\_\_\_\_, le Tribunal a retenu, qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, Y\_\_\_\_\_ ne pouvait raisonnablement se fonder exclusivement sur l'état locatif qui lui avait été remis lors de la visite des locaux, ce document ayant pour unique but de permettre le calcul de la valeur de rendement de l'immeuble. Il lui appartenait, par conséquent, de solliciter du X\_\_\_\_\_ tous renseignements utiles sur les conditions des baux en vigueur dans l'immeuble en cause et tout particulièrement sur le bail de V\_\_\_\_\_. N'ayant pas respecté cette incombance, l'acquéreur était réputé avoir connu l'éventuel défaut de l'immeuble et, partant, il ne pouvait actionner la venderesse en garantie des défauts (art. 200 al. 2 CO).

**D.** Par acte déposé au greffe de la Cour Y\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation en concluant à nouveau à la condamnation de la venderesse et du X\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au paiement de 656'212 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et de 222'624 fr. avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2007, avec suite de dépens de première instance et d'appel.

---

Dans sa réponse, Z\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris, à ce que le X\_\_\_\_\_ soit condamné à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation, en capital, intérêts et frais, au déboutement de Y\_\_\_\_\_ et du X\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions, et à ce que Y\_\_\_\_\_ et le X\_\_\_\_\_ soient condamnés, conjointement et solidairement, en tous les dépens de première instance et d'appel.

Le X\_\_\_\_\_ conclut, principalement, à la confirmation du jugement déféré, avec suite de dépens de première instance et d'appel à l'encontre de Z\_\_\_\_\_ et de Y\_\_\_\_\_. Subsidiairement, il sollicite qu'il soit dit qu'il n'a pas à relever et garantir Z\_\_\_\_\_ de la condamnation qui serait, par impossible, prononcée contre elle et à ce que cette dernière soit déboutée de toutes ses conclusions sur appel en cause, avec suite de dépens.

E. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel a été formé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 296, art. 29 al. 1, art. 30 al. 1 lit. c, art. 300 LPC).

Compte tenu de la valeur litigieuse, le pouvoir d'examen de la Cour est complet.

2. L'appelant fonde ses prétentions sur la garantie pour les défauts, en invoquant, d'une part, avoir été induit en erreur par l'intimé au sujet de la surface des locaux commerciaux loués par V\_\_\_\_\_, élément décisif dans son choix de conclure la vente, et d'autre part, se référant au principe de la confiance, avoir omis d'informer ce dernier du fait que V\_\_\_\_\_ bénéficiait d'une clause de résiliation anticipée de son contrat de bail.

**2.1.** En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière (art. 197 ss CO), sous réserve de deux particularités énoncées par l'art. 219 CO (TERCIER/G.FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, no 1084 p. 162). Les alinéas 1 et 2 de ce dernier article règlent un cas particulier de la garantie : celui dans lequel la surface de l'immeuble vendu est inférieure à celle indiquée dans le contrat de vente. Le défaut de contenance de la parcelle affecte la surface de l'immeuble vendu. Des différences dans le volume du bâtiment ou dans la quotité de la part de copropriété vendue, par exemple, tombent sous le coup des art. 197 et suivant CO et non de l'art. 219 CO (FOËX, Commentaire Romand CO I, n. 4 et 5 ad. art. 219).

En l'espèce, le défaut allégué par l'appelant ne concerne pas la surface de l'immeuble, mais la surface commerciale attribuée anciennement aux locaux alors

---

occupés par V\_\_\_\_\_ dans un bâtiment sis sur la parcelle achetée. Par conséquent, seule la garantie fondée sur les art. 197 et suivants CO est envisageable.

**2.2.** Selon l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut (1°) que la chose présente un défaut, (2°) que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et (3°) que celui-ci ne l'ait pas accepté. Il faut en outre que la cause de ce défaut soit antérieure au transfert des risques. La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur. Il n'est en revanche pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute, ni même, selon l'art. 197 al. 2 CO, qu'il ait eu connaissance du défaut (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 719 et 710 p. 106).

Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 723 p. 106; VENTURI, Commentaire Romand CO I, n. 1 ad. art. 197).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises (art. 197 al. 1 CO), soit des assurances qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose (VENTURI, op. cit., n. 11 ad. art. 197). L'assurance est une manifestation de volonté. Elle est un élément de l'accord qui, comme tout autre élément contractuel, s'interprète selon le principe de la confiance. Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (ATF 109 II 24 = JdT 1983 I 258; ATF II 267 = JdT 1979 I 95). "*Toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète*" engagera le vendeur (arrêt du TF 4C.267/2004 du 23.11.2004; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 746 p. 110). Toute divergence entre l'état de la chose livrée et ces assurances constitue un défaut (exemple : volume réel d'un immeuble inférieur au volume indiqué dans le contrat). Selon le Tribunal fédéral, le vendeur ne répond des assurances données que si elles ont été décisives pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (VENTURI, op. cit., n. 11 et 12 ad. art. 197).

Sont des qualités attendues celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que l'absence de qualités attendues diminue soit la valeur objective de la chose, et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente), soit l'utilité prévue (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 756 et 757 p. 112; VENTURI, op. cit., n. 16 ad. art. 197). La responsabilité du vendeur est moins stricte que pour les qualités promises, puisqu'il faut que le vice ait une certaine gravité, entraînant (au moins) une diminution notable de la valeur ou de

l'utilité de la chose. C'est le cas lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (VENTURI, op. cit., n. 16 ad. art. 197; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 757 p. 112; SJ 1990 288).

L'utilité de la chose prévue par les parties est donc essentielle pour que l'on puisse conclure à l'existence d'un défaut. Si les parties n'ont pas prévu explicitement l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci doit avoir les propriétés que l'on peut normalement attendre d'une chose de cette catégorie et de son prix; elle doit être propre à l'usage auquel elle est normalement destinée. Le vendeur n'est donc pas tenu à garantie si les qualités absentes n'empêchent pas l'usage "normal" de la chose. Si les parties ont prévu l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant. Selon les cas, ces propriétés pourront être supérieures ou inférieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 758, 759 et 761 p. 112). A noter que la seule intention de l'acheteur n'est pas décisive, à moins que le vendeur n'en ait eu connaissance; dans ce dernier cas, on est en droit d'attendre du vendeur qu'il comprenne la volonté de l'acheteur comme un élément du contrat et qu'il informe au besoin l'acheteur de ce que la chose n'est pas apte à l'usage souhaité (VENTURI, op. cit., n. 18 ad. art. 197).

Selon l'art. 200 CO, il faut que l'acheteur qui prétend à la garantie ait ignoré les défauts au moment de la conclusion du contrat. C'est au vendeur de prouver que l'acheteur les connaissait; s'il y parvient, il n'y a pas de défaut puisque, quoique défectueuse en apparence, la chose correspond bien à ce que l'acheteur pouvait attendre en vertu du contrat. Un problème surgit à propos de "*la connaissance présumée*", lorsque l'acheteur aurait dû s'apercevoir des défauts en examinant la chose avec attention, compte tenu de ses connaissances et de ses moyens d'investigation. Pour cette situation, l'art. 200 al. 2 CO reprend la règle de la bonne foi prévue à l'art. 3 al. 2 CC : le vendeur ne répond en principe pas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en examinant la chose avec une attention suffisante (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 766 p. 113). Pour apprécier si l'ignorance de l'acheteur est légitime, il faut tenir compte de toutes les circonstances, en particulier des connaissances des deux parties et des moyens d'investigation de l'acheteur (SJ 1981 569).

**2.3.** En l'espèce, l'appelant invoque avoir été induit en erreur par l'intimé sur la surface occupée par V\_\_\_\_\_. Il fait valoir qu'il s'agissait d'un élément primordial dans sa décision de procéder à l'achat de ce bien immobilier, ce "défaut" affectant considérablement l'utilité du bien, les locaux ne pouvant être reloués à un grand distributeur alimentaire.

En premier lieu, il convient de constater qu'il n'a pas été démontré que les responsables de la vente aient assuré à l'appelant que la surface occupée par

---

V\_\_\_\_\_ était de 400 m<sup>2</sup>. A ce sujet, la seule information ressortant des enquêtes est que, lors de la visite des locaux, l'appelant a mentionné qu'une surface de 400 m<sup>2</sup> lui semblait être la taille minimum requise par les commerces de cette catégorie et que le technicien présent n'avait pas commenté cette affirmation. Par ailleurs, les courriers de l'intimé indiquant, manifestement par erreur, que la surface litigieuse était de 400 m<sup>2</sup>, sont postérieurs à la conclusion de la vente, raison pour laquelle l'appelant ne saurait affirmer avoir été induit en erreur, avant de prendre la décision d'acheter ce bien, par le contenu de ces courriers.

Ainsi, seule l'éventualité d'un défaut résultant de qualités attendues est envisageable. Il faut donc se demander, non seulement, si l'appelant pouvait s'attendre de bonne foi à ce que la surface litigieuse soit de 400 m<sup>2</sup>, mais encore, s'il pouvait se rendre compte que ce n'était pas le cas en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.

Sur cette question, l'appelant ne disposait, au moment de procéder à l'achat de l'immeuble en cause, que de la plaquette de vente qui lui avait été remise lors de la visite. Ce document mentionnait que le rez-de-chaussée était occupé par trois commerces, dont V\_\_\_\_\_, et que la surface au sol était de 499 m<sup>2</sup> au total. L'acte de vente faisait également mention d'une surface au sol identique. L'appelant n'a requis aucune autre information et n'a posé aucune question quant à la surface occupée par V\_\_\_\_\_ ni mentionné qu'il s'agissait d'un élément décisif pour lui. Il a même admis n'avoir pas porté attention à la surface au sol mentionnée sur cette plaquette. Par ailleurs, les plans, sur lesquels l'appelant fonde son argumentation, ne lui ont été remis qu'après la conclusion de la vente. Il est dès lors étonnant de constater que l'appelant, professionnel de la branche, n'ait pas vérifié que la surface des locaux litigieux, élément décisif pour lui, correspondait à son souhait, voire au minimum requis, selon lui, pour ce type de commerce. En ne demandant même pas les plans de l'immeuble, avant la conclusion du contrat, l'appelant a indéniablement fait preuve de négligence, ce d'autant plus qu'il a admis que la surface en cause était difficilement estimable au vu de son aménagement. En outre, il apparaissait peu vraisemblable, au vu de la surface au sol totale de 499 m<sup>2</sup> pour trois commerces, que V\_\_\_\_\_ occupe à elle seule une surface de 400 m<sup>2</sup>. En conséquence, l'appelant aurait dû se rendre compte que sa conviction était erronée s'il avait fait preuve d'une attention suffisante sur cette question. La responsabilité des intimés n'est dès lors pas engagée et le grief de l'appelant n'est pas fondé.

Le raisonnement du premier juge doit être confirmé sur ce point.

**2.4.** En ce qui concerne l'omission d'informer l'appelant de la possibilité pour V\_\_\_\_\_ de résilier son bail de manière anticipée, la question de savoir si l'appelant était en mesure de se rendre compte de l'existence de cette clause, en faisant preuve de l'attention exigée par les circonstances, est plus délicate.

Il ressort de l'instruction de la cause les éléments pertinents suivants : cette clause était contenue dans un courrier datant de 2002 et figurant dans le dossier particulier de V\_\_\_\_\_; elle ne ressortait donc pas du contrat de bail conclu initialement; l'état locatif, au 31 mai 2004, mentionnait que l'échéance du bail de V\_\_\_\_\_ était au 31 décembre 2007, aucune réserve n'y figurait; les chiffres mentionnés sous les colonnes "*res*" et "*ren*" évoquaient soixante renouvellements tous les six mois, soit que le bail courait depuis déjà 30 ans ( $60 \times 6 = 360$  mois / 12) et qu'il était renouvelé tous les six mois; seul cet élément aurait dès lors pu laisser suspecter à l'appelant que le bail pouvait être dénoncé moyennant un préavis de six mois; de l'aveu du responsable de cette vente, l'intimé, lui-même, n'avait pas connaissance de cette clause, raison pour laquelle l'acte de vente ne la mentionnait pas à son article 4, qui pourtant faisait état des particularités résultant des locations afférentes à l'immeuble vendu; les témoignages ont encore établi que le système mis en place au sein du X\_\_\_\_\_, afin de mettre en exergue toutes les informations nécessaires à l'acheteur, avait été défaillant, puisque cette clause n'avait pas été identifiée et mentionnée dans l'acte de vente. Par ailleurs, il est indéniable qu'entre professionnels, un rapport de confiance est prédominant, de sorte que l'appelant pouvait de bonne foi présumer que son attention serait attirée sur une clause de résiliation anticipée, qui plus est découlant d'un avenant qui n'avait pas été annexé au contrat auquel il se référait.

Force est ainsi de constater que l'intimé devait attirer l'attention de l'appelant sur la possibilité offerte à V\_\_\_\_\_ par courrier et non par avenant annexé au contrat. On ne saurait reprocher à l'appelant de ne pas s'être rendu compte que le chiffre 6 mentionné sous la colonne "*res*" de l'état locatif pouvait signifier que V\_\_\_\_\_ pouvait résilier le bail, à son échéance annuelle, avec un préavis de six mois et d'avoir omis de vérifier l'ensemble des documents se trouvant dans le dossier de ce commerce pour s'assurer de la conformité des informations contenues dans l'acte de vente. L'appelant pouvait légitimement présumer, à la lecture de l'article 4, qu'aucune clause particulière ne lui avait échappé ou ne lui avait été cachée. Même en admettant une éventuelle faute concomitante de l'appelant, celle-ci ne libérerait pas l'intimé, lequel reste tenu à garantie dans la mesure où l'appelant pouvait compter de bonne foi, lors de la signature de l'acte de vente, sur l'assurance que V\_\_\_\_\_ resterait locataire jusqu'au 31 décembre 2007.

Le grief de l'appelant sur cette question est dès lors fondé.

3. Il reste maintenant à déterminer le dommage découlant de la résiliation anticipée opérée par V\_\_\_\_\_ et à laquelle l'acheteur ne pouvait pas s'attendre lors de la conclusion de l'acte de vente.

- 3.1. En cas de garantie, l'art. 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à exiger la réduction du prix payé au vendeur, d'après la moins-value du bien défectueux, et à se faire rembourser ce qu'il a payé en trop.

---

Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente comme dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée (ATF 116 II 305 consid. 4a p. 313; 111 II 162 consid. 3a p. 163; 105 II 99 consid. 4a p. 101; VENTURI, op. cit., n. 20 ad art. 205 CO). Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'objet effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162 consid. 3b et 3c p. 163; 116 II 305 consid. 4a p. 313/314). L'application conjointe des deux présomptions, correspondant au cas le plus fréquent, aboutit simplement à une réduction égale à ce dernier coût (VENTURI, op. cit., n. 23 et 24 ad art. 205; HONSELL, Commentaire bâlois, n. 9 ad art. 205 CO). Enfin, par analogie avec la situation régie par l'art. 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement (arrêt du TF 4C.461/2004 du 15 mars 2005). Cette situation est réalisée, par exemple, en présence d'un défaut esthétique ou d'une moins-value future (GAUCH, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, n. 1667 p. 469; arrêt 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1).

**3.2.** La moins-value subie par l'appelant résulte de la perte de la valeur locative des locaux loués par V\_\_\_\_\_. Dans la mesure où l'appelant pouvait compter, au moment de la signature de l'acte de vente, sur une valeur locative de 6'094 fr. par mois pendant trois ans, sa perte peut être estimée à 219'385 fr. (6'094 fr. x 36 mois).

L'intimé allègue que le refus de l'appelant de conclure un nouveau contrat de bail avec la société R\_\_\_\_\_ SA exclut de retenir le moindre dommage dans la mesure où celui-ci aurait pu être conclu dès mi-avril 2005 pour un loyer "*légèrement supérieur à celui de V. \_\_\_\_\_*".

A cet égard, il convient de relever qu'R\_\_\_\_\_ SA est revenue, en fin de négociations, sur la proposition initiale faite à l'appelant. En effet, la dernière proposition d'R\_\_\_\_\_ SA ramenait le loyer proposé initialement (6'800 fr. + 150 fr. par place de parc) à 6'300 fr. par mois, charges et quatre places de parking comprises. Par ailleurs, certains travaux de rénovation devaient être pris en charge par l'appelant. Ainsi, cette offre [(6'300 fr. - (150 fr. x 4) = 5'700 fr.] ne correspondait pas au loyer mensuel versé par V\_\_\_\_\_ (6'094 fr. par mois, sans place de parc) et, de surcroît, l'appelant aurait dû effectuer des travaux à ses frais

---

et libérer des places de parking pour un loyer modique. Ainsi, on ne saurait reprocher à l'appelant de ne pas avoir accepté une offre qui lui était défavorable. Pour le surplus, aucune autre offre de reprise aux mêmes conditions que V\_\_\_\_\_ n'a été soumise à l'appelant et l'intimé n'allègue pas qu'une reprise avantageuse aurait pu être conclue avec la société S\_\_\_\_\_ SARL. Dans ces conditions, l'offre d'R\_\_\_\_\_ SA a légitimement été refusée par l'appelant et on ne saurait retenir qu'il n'a pas contribué à réduire le dommage.

Ainsi, la moins-value subie par l'appelant doit être arrêtée au montant de sa perte locative de 219'385 fr.

**3.3.** La créance en remboursement de la moins-value porte intérêts dès le jour où le prix de vente a été payé (ATF 116 II 305 consid. 7 p. 315). Il ne s'agit donc pas de l'intérêt moratoire à acquitter seulement en cas de demeure du débiteur selon les art. 102 et 104 al. 1 CO, mais d'un intérêt compensatoire régi par l'art. 73 CO, qui fixe le taux à 5% par an (arrêt du TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005).

Partant, la venderesse sera condamnée à verser à l'appelant la somme de 219'385 fr. avec intérêt à 5% dès le 14 mai 2004, date de la signature de l'acte de vente.

- 4.** Toutefois, la venderesse a conclu à ce que le X\_\_\_\_\_, appelé en cause, soit condamné à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation, en capital, intérêts et frais, dans la mesure où elle n'est intervenue qu'au moment de la signature de l'acte de vente, conformément au contrat de courtage qu'elle avait conclu avec celui-ci.

**4.1.** A teneur de l'art. 412 al. 2 CO, les dispositions du mandat sont pour l'essentiel applicables au contrat de courtage. Ainsi, le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant en application des règles générales sur l'inexécution du contrat (art. 398 et 97 CO; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 5625 p. 851).

Le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO applicable par le renvoi de l'art. 398 al. 1 CO). Le degré de diligence requis dépend de critères objectifs : le mandataire est tenu d'agir comme le ferait toute personne diligente dans la même situation (WERRO, Commentaire romand, n. 14 ad art. 398 CO; HOFSTETTER, Le mandat et la gestion d'affaires, TDPS, vol. VII, tome II, 1, p. 113). La mesure de la diligence doit être déterminée selon les capacités, les connaissances techniques et les aptitudes du mandataire que le mandant connaît ou aurait dû connaître (ATF 127 III 357 consid. 1c).

---

La responsabilité du mandataire suppose l'existence d'un dommage causé en violation du contrat. Le dommage est communément défini comme une diminution involontaire du patrimoine. En matière de contrat, la doctrine affirme en règle générale que le créancier a droit à l'indemnisation de son intérêt positif, c'est-à-dire à l'intérêt qu'il avait à l'exécution correcte du contrat (WERRO, op. cit., n. 41 ad art. 398 CO).

**4.2.** En l'espèce, il n'est pas contesté que la venderesse et l'intimé étaient liés par un contrat de courtage. Il appartenait à l'intimé de vendre le bien immobilier de sa mandante au mieux de ses intérêts.

Au vu des considérants précédents, le X\_\_\_\_\_ a causé, par négligence, une perte de gain à l'appelant en omettant d'attirer son attention sur la possibilité offerte à V\_\_\_\_\_ de résilier son bail de manière anticipée. La moins-value subie par ce dernier a été estimée à 219'385 fr., de sorte que le prix de vente doit être réduit de ce montant. L'intimé a, par conséquent, causé un dommage équivalent à la venderesse.

Il sera donc fait droit à la conclusion de la venderesse sur ce point et la réduction accordée à l'appelant devra être supportée par l'intimé, seul responsable de son manque de diligence. Ainsi, le X\_\_\_\_\_ sera condamné à relever et garantir Z\_\_\_\_\_ de la condamnation prononcée à son encontre en capital, frais et intérêts.

**5.** L'appelant obtient partiellement gain de cause dans son appel.

Il convient par conséquent de revoir la répartition des dépens de première instance pour tenir compte de ce résultat.

Il sera fait masse de l'ensemble des frais (art. 181 al. 2 LPC) de première instance et d'appel et les parties, à l'exception de Z\_\_\_\_\_, seront condamnées à supporter la moitié desdits frais (art. 176, 177, 178, 184, 313 LPC).

Les parties assumeront leurs frais d'avocat, le X\_\_\_\_\_ étant toutefois condamné à prendre à sa charge une participation de 5'000 fr. aux honoraires d'avocat de Z\_\_\_\_\_.

A cet effet, le prononcé de première instance sur les dépens sera annulé.

**6.** La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,  
LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9819/2009 rendu le 8 septembre 2009 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15312/2006-16.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Et, statuant à nouveau :**

Condamne Z\_\_\_\_\_ à payer à Y\_\_\_\_\_ la somme de 219'385 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 mai 2004.

Condamne le X\_\_\_\_\_ SA à relever et garantir Z\_\_\_\_\_ de sa condamnation à payer à Y\_\_\_\_\_ le montant de 219'285 fr., avec intérêts à 5% dès le 14 mai 2004.

Condamne le X\_\_\_\_\_ SA et Y\_\_\_\_\_ à supporter par moitié chacun les dépens de première instance et d'appel réduits aux frais, chaque partie conservant à sa charge ses honoraires d'avocat.

Condamne le X\_\_\_\_\_ SA à payer à Z\_\_\_\_\_ une indemnité de procédure de 5'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Madame Renate PFISTER-LIECHTI et Monsieur Jean RUFFIEUX, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

François CHAIX

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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.*