

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18520/2008

ACJC/831/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 28 JUIN 2013

Entre

Monsieur A_____, _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par la 9^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 18 janvier 2012, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ (Espagne), intimé, comparant par Me Cédric Berger, avocat, cours de Rive 10, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juillet 2013.

EN FAIT

A. a. B_____ a exercé la profession de médecin spécialisé en médecine générale et chirurgie générale de 1963 à 2003; de 1996 à 2003, il a exploité, en qualité de médecin indépendant, un cabinet médical à _____ (Genève) en association avec le Dr C_____.

b. En 2003, A_____, médecin, qui travaillait alors à la permanence Médico-chirurgicale de _____ (Genève) et souhaitait exercer son métier en qualité d'indépendant, est entré en pourparlers avec différents médecins, dont B_____, susceptibles de céder à un jeune confrère leur cabinet et leur patientèle avant de prendre leur retraite.

c. Le 28 avril 2003, B_____ a conclu avec A_____ un contrat intitulé "*Contrat de gérance avec droit d'emption*".

A teneur de ce contrat, B_____ cédait à A_____ sa part de copropriété sur tous les biens matériels du cabinet médical, tels que l'agencement, le mobilier et le matériel médical "*dans leur état actuel mais en bon état de fonctionnement*" et "*selon inventaire annexé et reconnu exact, que les parties déclarent bien connaître*", ainsi que les biens immatériels dudit cabinet, tels que le droit à la patientèle, tous les dossiers médicaux, le droit au bail et le numéro de téléphone, moyennant le paiement par A_____ d'un "*fermage*" de 8'500 fr. par mois (art. 1 et 2) pendant cinq ans, soit un montant total de 510'000 fr. Le contrat était en effet conclu pour une durée de cinq ans et devait "*automatiquement*" prendre fin au 30 avril 2008 (art. 4). A cette échéance, A_____ avait la possibilité d'exercer "*un droit d'emption sur le cabinet médical*" pour la somme de 28'785 fr. (art. 5). La prise de possession du cabinet et son inventaire par les parties étaient fixés au 1er mai 2003; B_____ s'engageait à assister A_____ au cours des deux premiers mois suivant la prise de possession, en lui expliquant le fonctionnement du cabinet, en lui transmettant les dossiers médicaux et en l'introduisant auprès de la patientèle (art. 3).

Selon l'art. 7 du contrat, A_____ déclarait parfaitement connaître le cabinet médical ainsi que le chiffre d'affaires jusqu'au moment de la signature, et avoir pris connaissance des pièces justificatives et de la comptabilité. Il ne demandait pas de garanties pour le chiffre d'affaires après la remise du cabinet médical. Il déclarait en outre avoir eu connaissance, dès le début des pourparlers, de toutes les indications utiles à l'appréciation de la valeur du cabinet médical (valeur du matériel et de l'agencement, bail, bilans et comptes de pertes et profits, chiffres d'affaires, dossiers médicaux, etc.). Il déclarait bien connaître l'intégralité des dossiers médicaux, le matériel, ainsi que l'agencement et dégager B_____ de sa responsabilité.

Enfin, les parties ont prévu une élection de for en faveur des tribunaux genevois et l'application exclusive du droit suisse (art. 8).

d. Le même jour, les parties ont conclu un second contrat intitulé "*Convention de garantie de fermages dus en vertu du contrat de gérance et droit d'emption*", prévoyant que A_____ s'engageait à verser 440'000 fr. pour garantir le paiement d'une partie des fermages.

e. Dans une annexe à la convention précitée, les parties ont prévu les échéances de paiement de cette garantie, soit 400'000 fr. au plus tard le 26 mai 2003, 5'000 fr. au plus tard le 27 juin 2003, 15'000 fr. au plus tard le 1er août 2003 et 20'000 fr. au plus tard le 1er septembre 2003.

f. La banque D_____ SA a consenti un prêt de 400'000 fr. à A_____ pour l'acquisition du cabinet médical.

g. A_____ a pris possession du cabinet médical le 1er mai 2003.

Au cours des deux premiers mois suivant cette prise de possession, B_____ l'a assisté en lui expliquant le fonctionnement du cabinet, en lui transmettant les dossiers médicaux et en l'introduisant auprès de la patientèle.

h. A_____ s'est acquitté de la garantie de 440'000 fr. selon les modalités de paiement prévues. Il a en outre émis huit chèques de 8'500 fr. chacun en garantie des dernières mensualités, ainsi qu'un chèque de 28'785 fr. en garantie du droit d'emption.

i. Le 26 mai 2005, A_____ a déposé plainte pénale à l'encontre de B_____ pour escroquerie, usure et faux dans les titres. Il exposait en substance que B_____ lui avait remis des documents comptables "complètement faussés", sur la foi desquels il l'avait convaincu de reprendre son cabinet, et qu'il n'avait pas même consenti à lui accorder un rabais du prix de vente alors qu'il l'avait informé ne pas avoir obtenu, auprès de D_____ SA, un crédit de 529'000 fr. mais de 400'000 fr. seulement.

Cette plainte a été classée par décision du Procureur général du 14 juin 2005, aux motifs que A_____ n'apportait aucun élément objectif à l'appui de ses accusations et qu'il apparaissait que le litige l'opposant à B_____ était de nature essentiellement civile.

Par ordonnance du 24 août 2005, la Chambre d'accusation a déclaré irrecevable, subsidiairement mal fondé, le recours interjeté par A_____ contre l'ordonnance de classement du 14 juin 2005.

j. Par courrier du 22 février 2006, A_____, sous la plume de son conseil, a déclaré à B_____ invalider, pour vice du consentement, principalement dol, les deux contrats conclus le 28 avril 2003, précisant que le précité serait informé de la suite qu'il entendait donner à sa résiliation.

B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 20 août 2008, B_____ a assigné A_____ en paiement de 98'785 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er décembre 2007 et de 480 fr. 95 avec intérêts à 5% dès le 1er janvier 2008 (cause C/1_____).

B_____ demandait l'exécution des contrats conclus le 28 avril 2003 ainsi que la réparation du dommage subi, soit :

- le paiement de la somme de 70'000 fr. correspondant aux fermages dus jusqu'à l'échéance du contrat de gérance;
- le paiement du droit d'emption de 28'785 fr. ou d'une indemnité correspondante, du fait notamment que A_____ n'avait pas restitué le cabinet médical et que la résiliation était en tout état injustifiée;
- les frais engendrés par le non encaissement des neuf chèques sans provision, soit un total de 480 fr. 95.

b. Par jugement du 12 février 2009, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer qui lui avait été notifié par D_____ SA, celui-là n'ayant pas honoré ses engagements envers la banque.

c. Le 11 mars 2009, A_____ a déposé une action en libération de dette à l'encontre de D_____ SA, dans le cadre de laquelle il a appelé en cause B_____ (cause C/2_____).

En substance, A_____ a allégué que B_____ l'avait trompé sur la valeur du cabinet médical, raison pour laquelle il lui réclamait le remboursement des 440'000 fr. versés à titre de garantie. A_____ a soutenu que les documents comptables qui lui avaient été soumis à l'époque avaient été confectionnés de la main même de B_____ et contenaient diverses rubriques se rapportant à des actifs et/ou prestations qui soit n'existaient pas, soit avaient été grossièrement surestimés, dans l'intention manifeste de le tromper. Il avait ainsi été induit en erreur et amené à conclure un accord léonin pour ses intérêts financiers.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties qui s'est tenue le 19 mai 2010 dans le cadre de l'action en libération de dette (C/2_____), le juge, statuant d'accord entre les parties, a ordonné la disjonction de la cause A_____ contre B_____, appelé en cause, et sa jonction à la présente cause (C/18520/2008) sous forme de demande reconventionnelle.

e. Dans sa réponse sur demande reconventionnelle du 19 août 2010, B_____ a conclu au rejet de ladite demande et à ce que A_____ soit condamné à une amende faute d'avoir produit les pièces à l'appui de sa demande.

f. Par jugement du 16 septembre 2010, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable l'action en libération de dette formée par A_____ à l'encontre de D_____ SA (C/2_____).

A_____ a fait appel de ce jugement, appel déclaré irrecevable par arrêt de la Cour de justice du 22 décembre 2010 (C/2_____).

g. Le 3 janvier 2011, le conseil de A_____ a reçu diverses pièces du greffe de la Cour de justice, restituées à la suite de l'arrêt du 22 décembre 2010 dans la cause C/2_____ (cf. appel du 24 février 2012, n° 28 p. 6).

C. a. Il ressort des enquêtes les éléments suivants :

- C_____, cofondateur du cabinet médical, a exposé que de mai 2003 à septembre 2005, A_____ avait payé sa part avec une difficulté croissante, mais en totalité. En mai 2004, ils avaient licencié une assistante médicale, ce qui avait permis de réduire les charges. En août 2005, la décision avait été prise de vendre les appareils de radiologie, A_____ ne pouvant faire face à ses charges. Dès la première année de la reprise du cabinet, A_____ était de plus en plus dépressif et était parfois absent de son travail. Il lui avait confié que c'était à cause de ses difficultés financières. Certains patients de A_____ s'étaient plaints de son manque de ponctualité.

- E_____, assistante médicale, a déclaré que B_____, pour lequel elle avait travaillé de nombreuses années, avait une patientèle très importante, que le cabinet tournait très bien, que l'équipement médical était très moderne et le bloc opératoire de très bonne qualité. A la suite de la reprise par A_____, l'évolution du cabinet s'était dégradée; elle avait été licenciée pour raisons financières et des patients s'étaient plaints auprès d'elle du manque de ponctualité de A_____, du fait qu'ils ne pouvaient parler avec lui, qu'ils ne comprenaient pas le diagnostic qui leur était donné et qu'ils ne recevaient pas les informations nécessaires.

- F_____ et G_____, tous deux patients de B_____ et qui, sur sa recommandation, avaient consulté A_____, ont, après deux ou trois visites, pris la décision de changer de médecin, en raison de l'attente et de son manque de "feeling".

- H_____, employé de la fiduciaire I_____ SA, dont B_____ était client, a expliqué que la comptabilité du cabinet de ce dernier était établie sur la base des documents remis et que B_____ ne lui avait jamais demandé de s'écarter des principes comptables.

- J_____, employée dans une fiduciaire, a déclaré qu'à l'époque, A_____ lui avait demandé conseil au sujet de l'offre de reprise du cabinet de B_____. Elle l'avait assisté dans l'élaboration du financement du cabinet et dans ses démarches auprès de D_____ SA, mais n'avait pas été chargée de vérifier les actifs du cabinet ou les chiffres relatifs au prix de vente.

- K_____, employé auprès de D_____ SA, a exposé qu'après avoir analysé la demande de crédit de A_____, la banque avait refusé le montant du financement initialement demandé. La banque avait étudié la capacité de ce dernier à supporter les charges en fonction des éléments portés à sa connaissance; elle se fondait sur le chiffre d'affaires, examinait le bénéfice et vérifiait si ce dernier permettait au bénéficiaire de supporter les intérêts du crédit et son amortissement; tel était le cas en l'espèce. Ultérieurement, il avait appris que A_____ n'avait pas les fonds propres suffisants.

b. A l'issue de la dernière audience d'enquêtes, le 21 septembre 2011, A_____ a demandé à ce qu'il soit procédé à une expertise visant à établir la valeur vénale du cabinet médical en 2003 et à se prononcer sur la valeur probante des documents comptables établis par B_____; ce dernier s'est opposé à cette requête.

c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

D. a. Par jugement du 18 janvier 2012, communiqué pour notification aux parties le 24 suivant, le Tribunal de première instance, accueillant la demande principale, a condamné A_____ à payer 70'000 fr., 28'785 fr. et 360 fr. 95 avec intérêts au taux de 5% par an, respectivement dès le 1er décembre 2007, le 1er mai 2008 et le 21 août 2008. Il a rejeté la demande reconventionnelle.

En substance, le premier juge a considéré que A_____ n'avait pas démontré l'existence du défaut invoqué, à savoir que B_____ l'aurait induit en erreur sur la valeur du cabinet médical, et qu'en outre, la déclaration d'invalidation du contrat le 22 février 2006, soit près de trois ans après sa signature, était manifestement tardive. N'ayant apporté la preuve ni de l'existence d'un quelconque défaut, encore moins d'un vice caché, ni du moment où il en aurait pris connaissance, A_____ devait être déchu de ses droits et condamné à réparer le dommage causé à B_____ du fait qu'il n'avait pas respecté le contrat. Par ailleurs, le premier juge a retenu que les faits allégués par A_____ n'étaient pas suffisants pour procéder aux actes d'instruction complémentaires sollicités, à savoir une expertise visant à établir la valeur vénale du cabinet médical en 2003 ainsi que la valeur probante des documents établis par B_____.

b. Par acte expédié le 24 février 2012, A_____ a fait appel de ce jugement dont il a demandé l'annulation; il a réduit ses prétentions reconventionnelles à 100'000 fr.

avec intérêts à 5% l'an dès le 28 avril 2003 et conclu au rejet de la demande principale, sous suite de dépens.

c. Par arrêt du 14 août 2012, la Cour a déclaré l'appel irrecevable, au motif que l'avance de frais n'avait pas été versée.

d. Statuant sur le recours en matière civile formé par A_____, le Tribunal fédéral a, par arrêt du 18 janvier 2013, annulé la décision attaquée et renvoyé la cause à la Cour pour nouvelle décision.

Le Tribunal fédéral a jugé que A_____ avait présenté sa demande d'assistance judiciaire - qui lui avait été accordée pour la prise en charge des frais judiciaires, par décision du 9 juillet 2012 avec effet au 14 juin 2012 - avant l'échéance, le 18 juin 2012, du délai supplémentaire qui lui avait été accordé pour le versement de l'avance de frais.

e. Dans sa réponse à l'appel du 21 mars 2013, B_____ a conclu, sous suite de dépens, à la confirmation du jugement entrepris.

E. L'argumentation des parties devant la Cour sera reprise ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).

En revanche, dès lors que la demande en paiement a été déposée avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1; 4A_668/2011 du 11 novembre 2011 consid. 5), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

2. **2.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel a été formé dans le délai de trente jours (art. 311 CPC). Il ne contient toutefois ni griefs expressément formulés, ni argumentation juridique, de sorte qu'il y a lieu d'examiner sa recevabilité (art. 60 CPC) sous l'angle de l'exigence de motivation découlant de l'art. 311 al. 1 CPC.

2.2 L'art. 311 al. 1 CPC prévoit que l'appel doit être motivé. L'acte doit indiquer en quoi la décision querellée est erronée et pour quel motif il se justifie de la

modifier. L'absence de motivation conduit à l'irrecevabilité de l'acte de recours (REETZ/THEILER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2010, n° 12 et 38 ad art. 311 CPC).

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.4.2).

Un acte ne contenant aucune motivation par laquelle il est possible de discerner en quoi la juridiction inférieure a erré et qui s'apparente à une simple protestation ne peut être considéré comme valant appel (CHAIX, *Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale*, SJ 2009 II 257, n° 13). En tout état de cause, l'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, in *CPC, Code de procédure civile commenté*, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], 2011, n° 3 ad art. 311 CPC; CHAIX, *op. cit.*, n° 14). Si la citation des dispositions légales violées n'est pas indispensable lorsque, à la lecture de l'appel, l'on comprend quelles règles de droit sont en cause, il n'en demeure pas moins qu'une argumentation juridique est indispensable, même pour se plaindre d'une constatation inexacte des faits (CHAIX, *op. cit.*, n° 12 *cum* n° 14).

2.3 L'autorité de seconde instance peut impartir un délai à l'appelant pour rectifier des vices de forme tel que l'absence de signature (art. 132 al. 1 CPC); il ne saurait toutefois être remédié à un défaut de motivation par ce biais, un tel vice n'étant pas d'ordre purement formel et affectant l'appel de façon irréparable (JEANDIN, *op. cit.*, n° 5 ad art. 311 CPC).

2.4 En l'espèce, la question se pose de savoir si la motivation de l'appel est suffisante car celui-ci ne comporte aucune critique des faits en droit. De plus, l'appelant se contente d'opposer sa propre version des faits, sans toutefois remettre en cause de manière motivée l'état de fait retenu par le premier juge. L'appel ne comporte par ailleurs aucune désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque, ni n'indique en quoi cette décision serait erronée et pour quel motif il se justifierait de la modifier. En particulier, l'appelant n'énonce pas les griefs qu'il entend soulever à l'encontre du jugement entrepris - ni *a fortiori* ne les discute -, de sorte qu'il n'est guère possible de déterminer ce qui est reproché au

premier juge. De plus, l'appel ne comporte aucune argumentation juridique à proprement parler.

Cela étant, la question de la recevabilité peut rester indécise, l'appel devant de toute façon être rejeté pour les motifs exposés ci-dessous.

3. Le litige présente un élément d'extranéité, le demandeur ayant son domicile en Espagne.

L'action judiciaire ayant été intentée le 20 août 2008, la Convention de Lugano concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile du 16 septembre 1988 (aCL; RO 1991 p. 2436) reste applicable en vertu de l'art. 63 al. 1 de la Convention de Lugano révisée du 30 octobre 2007 (RS 0.275.12).

La Cour de justice est compétente *ratione loci* en vertu de l'attribution de compétence en faveur des tribunaux genevois prévue à l'art. 8 du contrat conclu entre les parties le 28 avril 2003 (art. 17 al. 1 aCL). Le droit suisse, élu par les parties, est applicable (art. 8 dudit contrat; art. 116 LDIP).

4. Seuls les faits et moyens de preuve nouveaux qui n'ont pas pu être invoqués en première instance peuvent être admis en appel (art. 317 al. 1 et 229 CPC; HOHL, op. cit., n. 1197). La Cour examine en principe d'office la recevabilité des pièces produites en appel (ACJC/1431/2011 du 4 novembre 2011 consid. 4; REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO]*, op. cit., n° 26 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle devant la Cour, soit un courrier daté du 13 octobre 2005 adressé par l'Association des médecins du canton de Genève (AMG) à son conseil de l'époque. Dans la mesure où cette pièce aurait pu être produite en première instance déjà, elle ne peut être admise en appel et sera donc écartée de la procédure.

La recevabilité des faits allégués pour la première fois en appel sera, quant à elle, examinée en tant que de besoin avec le fond du litige, dans la mesure où de tels faits s'avèreraient pertinents.

5. **5.1** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrat de remise de commerce est un contrat *sui generis* qui, en raison de la diversité des prestations, ne saurait être soumis, sans autre examen, aux dispositions de la vente mobilière. Il faut au contraire rechercher la règle qui s'adapte le mieux en fonction de la prestation qui donne matière au litige (arrêt du Tribunal fédéral 4C.197/2002 du 10 octobre 2002 consid. 2.1, in SJ 2003 p. 208; ATF 129 III 18 consid. 2.1, in SJ 1987 p. 177).

A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

5.2 En l'espèce, indépendamment du fait que les parties aient intitulé le contrat conclu le 28 avril 2003 "*Contrat de gérance avec droit d'emption*", il y a lieu de qualifier ce contrat de remise de commerce.

En effet, les principales caractéristiques de ce contrat correspondent pour l'essentiel à celles d'une remise de commerce dans la mesure où, à teneur dudit contrat, l'intimé cédait à l'appelant sa part de copropriété sur tous les biens matériels de son cabinet médical (agencement, mobilier et matériel médical), ainsi que les biens immatériels afférents à celui-ci (droit à la patientèle, dossiers médicaux, droit au bail et numéro de téléphone), moyennant le paiement d'un certain prix par l'appelant. A cet égard, il n'est pas déterminant que les parties aient prévu que le paiement d'une partie du prix (510'000 fr.) soit échelonné sur une durée de cinq ans et qu'à l'échéance de cette durée, l'appelant doive encore s'acquitter d'un montant résiduel (28'785 fr.) qu'elles ont qualifié de "*droit d'emption*", ni qu'à teneur de leur "*Convention de garantie de fermages dus en vertu du contrat de gérance et droit d'emption*" du 28 avril 2003, l'appelant se soit engagé à verser 440'000 fr. à l'intimé à diverses échéances pour garantir le paiement d'une partie des 510'000 fr. précités (soit une partie des "*fermages*", selon la terminologie utilisée par les parties). Il ne s'agit là que de modalités de paiement particulières, qui n'enlèvent rien au fait que les obligations principales des parties correspondent à celles d'une remise de commerce.

Pour le surplus, il résulte du dossier soumis à la Cour de céans que, lors de la conclusion des deux contrats du 28 avril 2003, la réelle et commune intention des parties consistait en la remise du cabinet médical de l'intimé à l'appelant, celui-ci étant désireux de prendre sa retraite et celui-ci souhaitant se mettre à son compte en qualité de médecin indépendant.

6. 6.1

6.1.1 Dans le cadre d'une remise de commerce, en ce qui concerne les défauts des biens transférés ou dont l'usage promis a été cédé à l'acquéreur, les règles relatives à la garantie des défauts de la chose sont celles qui s'adaptent le mieux à la nature du contrat; en effet du point de vue économique, les installations remises équivalent à des objets vendus (ATF 129 III 18 précité).

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 (art. 197 al. 1 CO). Le vendeur répond de ces défauts, même s'il les ignorait (art. 197 al. 2 CO).

Le vendeur est tenu à garantie à trois conditions : 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. En outre, le défaut doit avoir déjà existé lors de la conclusion du contrat, c'est-à-dire que la cause de ce défaut doit avoir été antérieure au transfert des risques. La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (art. 8 CC) (TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 689 et 719).

6.1.2 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 en vertu des règles de la bonne foi (TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 723; HONSELL, in Basler Kommentar, op. cit., n° 2 ad art. 197 CO). Le défaut peut être matériel, économique ou juridique. Le défaut matériel affecte les propriétés physiques d'une chose (notamment sa performance). La chose affectée d'un défaut économique ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer (TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 738 et 740).

Le vendeur donne parfois l'assurance que la chose vendue présente certaines qualités (ATF 109 II 24, JdT 1983 I 258) ou qu'elle ne présente pas certains manquements (SJ 1955 p. 97). Si ces qualités n'existent pas ou si ces manquements existent, la chose présente une divergence par rapport à ce qui avait été promis, et donc un défaut. La qualité promise se définit comme celle dont le vendeur déclare l'existence à l'acheteur lors des pourparlers ou de la conclusion du contrat (ATF 81 II 56 consid. c. JdT 1955 I 562). 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 (TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 745 s.). Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (ATF 109 II 24, JdT 1983 I 258; 104 II 267, JdT 1979 I 95). Ainsi, de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeur ne seront pas considérés comme des promesses de qualité; en revanche, toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète, engagera le vendeur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2004 du 23 novembre 2004).

L'admission du défaut est en soi indépendante du prix, car celui-ci ne constitue pas une qualité de la chose (ATF 91 II 353, JdT 1966 I 351). Le fait qu'une chose ait une valeur objective inférieure au prix convenu ne constitue pas un défaut, à moins que la différence ne provienne de l'absence d'une qualité promise ou attendue (TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 735).

Par *goodwill*, on entend la valeur économique qui, pour le repreneur d'une exploitation, consiste en la chance de gagner à lui les précédents clients et, ainsi, de donner une base à sa propre entreprise (ATF 119 II 222 consid. 2a); en effet, dans le cadre de la remise d'un cabinet médical, les patients ne sont pas "vendus" au repreneur (FREY/WICK, Kauf und Verkauf einer Arztpraxis, 2001, n° 61). Dans l'hypothèse où le nombre de patients s'avère inférieur à celui prévu lors de la conclusion du contrat de cession du cabinet médical, il n'y a dès lors, en principe, pas défaut de la chose vendue. Il en va différemment lorsque les patients font défaut parce que le vendeur n'a pas, alors qu'il s'y était engagé, pris les mesures propres à favoriser la chance, pour son successeur, de gagner à lui les précédents patients. Tel est le cas lorsque, contrairement au contrat, le vendeur ne recommande pas son successeur à ses patients, dirige ceux-ci vers des concurrents, fait lui-même concurrence au repreneur, omet de transmettre complètement ou en temps utile les dossiers des patients, ou lorsque ceux-ci sont incomplets, illisibles ou, pour toute autre raison, insuffisants (FREY/WICK, op. cit., n° 220). Cela étant, le vendeur n'a l'obligation de recommander son successeur à ses patients que si les parties l'ont prévue, et dans la mesure convenue, par exemple au moyen d'une annonce dans le journal. De même, si aucune réglementation n'a été prévue dans le contrat concernant l'introduction d'un reprenant au sein d'un cabinet, le médecin cédant n'a aucune obligation en la matière, sous réserve des mesures indispensables à la transmission (FREY/WICK, op. cit., n° 59 et 63).

6.1.3 L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser dans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (art. 201 al. 2 CO), soit de défauts cachés.

Les défauts cachés n'apparaissent pas lors d'un examen usuel mais seulement après l'usage. Ils peuvent même être apparents, si un profane ne peut pas s'en apercevoir (ATF 63 II 401, JdT 1938 I 306). Si des défauts cachés se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 3 CO). Toutefois, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). De même, le vendeur ne peut invoquer la prescription d'un an s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (cf. art. 210 al. 3 CO dans sa teneur antérieure au 1^{er} janvier 2013, applicable à la présente cause).

L'expression "*induire en erreur intentionnellement*" n'a pas de portée propre; l'art. 203 CO vise tous les comportements dolosifs couverts par l'art. 28 CO, pour

autant cependant que ces comportements soient de nature à tromper l'acheteur sur les qualités de la chose (VENTURI, in Commentaire romand, Code des obligations I, Thévenoz/Werro [éd.], 2003, n° 4 ad art. 203 CO). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, commet un dol le vendeur qui fournit intentionnellement à l'acheteur des indications fausses sur la qualité de la chose vendue ou qui ne révèle pas des circonstances que la bonne foi en affaires lui impose de signaler lors des pourparlers; la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145, JdT 2007 I 261).

En cas de dol du vendeur, les actions en garantie de l'acheteur sont soumises à la prescription décennale de l'art. 127 CO (VENTURI, op. cit., n° 14 ad art. 210 CO).

6.1.4 A teneur de l'art. 205 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire "résilier" la vente en exerçant l'action rédhibitoire, ou de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value (al. 1). Lorsque l'acheteur a intenté l'action rédhibitoire, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la "résiliation" n'est pas justifiée par les circonstances (al. 2).

Malgré la lettre de la loi, il ne s'agit pas d'un droit de "résilier" le contrat, mais bien du droit de le résoudre : les prestations non encore exécutées ne sont plus dues et les prestations déjà effectuées doivent être restituées. L'importance du défaut est un critère déterminant pour juger du caractère justifié ou non de la résolution. Ainsi, lorsque le défaut consiste en l'absence d'une qualité essentielle ou que la chose est inutilisable, la résolution sera en principe justifiée; s'il y a plusieurs défauts, il faut en tenir compte dans leur ensemble (VENTURI, op. cit., n° 8 et 11 ad art. 205 CO).

L'action minutoire tend à réparer le préjudice économique de l'acheteur, par la réduction proportionnelle du prix. Celui-ci est diminué d'un montant correspondant au rapport existant entre la valeur objective qu'aurait la chose sans les défauts et sa valeur objective en l'état. On présume que la première de ces valeurs équivaut au prix de vente et que la dépréciation correspond au coût de réparation (arrêt du 22 février 2001 4C.307/2000 consid. 7; TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 876; VENTURI, op. cit., n° 23 ad art. 205 CO). Le fardeau de la preuve lui incombant, l'acheteur doit établir les éléments permettant de calculer la moins-value, soit, d'une part, le coût des réparations ou la valeur de la chose défectueuse et, d'autre part, le prix ou la valeur qu'aurait la chose sans défaut (VENTURI, La réduction du prix de vente en cas de défaut ou de non-conformité de la chose, thèse Fribourg 1994, n° 353 et 1054). Lorsque le défaut n'entraîne aucune moins-value, la réduction du prix est exclue par la loi (art. 205 al. 1 CO; TERCIER/FAVRE, op. cit., n° 869).

En matière de remise d'un cabinet médical, la résolution du contrat est en principe disproportionnée. La retransmission d'un cabinet est en effet difficilement exécutable et entraînera le plus souvent une importante perte de valeur, en particulier lorsque le changement de médecin a déjà été annoncé à de nombreux patients. Dans la règle, il faut plutôt accorder une réduction du prix de vente. La résolution du contrat pourra éventuellement être admise lorsque le défaut est constaté avant ou peu après la remise du cabinet, ou lorsqu'il est si grave que l'on ne peut imposer au repreneur qu'il exploite celui-ci (FREY/WICK, op. cit., n° 232).

6.2

6.2.1 Devant la Cour, l'appelant allègue que le montant auquel il est fondé à prétendre à l'égard de l'intimé consiste dans la différence entre le prix qu'il a payé, par 440'000 fr., et celui, maximal, auquel il pouvait être tenu, par 315'592 fr. 50, diminué de la somme résiduelle (moins de 5'000 fr.) à laquelle il a pu revendre une partie du matériel du cabinet médical. Il indique encore que, "*par gain de paix*", il se limite désormais à conclure au paiement de 100'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 avril 2003, date à laquelle, selon lui, les effets rétroactifs de son courrier d'invalidation du 22 février 2006 doivent déployer leurs effets.

Au vu de ce qui précède et en l'absence d'argumentation juridique, la question se pose de savoir si l'appelant entend désormais exercer l'action en réduction du prix, plutôt que l'action réhibitoire (cf. art. 205 CO).

Quoi qu'il en soit, lorsque l'acheteur a intenté l'action réhibitoire, le juge peut se borner à réduire le prix s'il estime que la résiliation n'est pas justifiée par les circonstances (art. 205 al. 2 CO). En matière de remise d'un cabinet médical, la résolution du contrat est en principe disproportionnée; cela vaut *a fortiori* en l'espèce, dans la mesure où l'appelant a exploité le cabinet médical litigieux pendant au moins six ans. En outre, après avoir signifié à l'intimé l'invalidation du contrat portant sur la remise de commerce par courrier du 22 février 2006, l'appelant n'a proposé de lui restituer ("*mettre à disposition*") le cabinet médical que le 9 mars 2009, dans son action en libération de dette à l'encontre de la banque (C/2_____), convertie en demande reconventionnelle dans la présente cause. Enfin, l'appelant admet lui-même avoir vendu une partie du matériel du cabinet médical pour faire face à ses difficultés financières. Dans ces circonstances, une résiliation du contrat serait effectivement disproportionnée, de sorte qu'en l'espèce, seule une réduction du prix pourrait entrer en ligne de compte.

6.2.2 La réduction du prix selon l'art. 205 CO est subordonnée à l'existence d'un défaut de la chose vendue.

En l'espèce, l'appelant allègue, pour la première fois en appel, avoir découvert après coup que le montant pour lequel l'intimé lui avait remis son cabinet était largement supérieur à celui que ce dernier aurait été en droit de lui demander sur la base des recommandations de l'Association des médecins genevois (AMG), dont les parties seraient membres. L'appelant n'a toutefois pas jugé utile de produire lesdites recommandations qui, selon lui, consacrent pourtant l'usage en vigueur dans la profession médicale, qui consisterait à fixer la valeur de reprise d'un cabinet médical dans une fourchette entre 10% et 30% maximum de la moyenne du chiffre d'affaires des trois dernières années d'exploitation du cabinet à remettre, augmenté de la valeur du mobilier en l'état.

Il y a lieu de relever que l'existence de ces recommandations et leur contenu constituent des faits nouveaux en appel (art. 317 al. 1 CPC; cf. infra 5), l'appelant ne s'en étant jamais prévalu auparavant. Or, ces faits auraient pu être invoqués devant la première instance déjà, puisque dans son mémoire d'appel, l'appelant indique avoir pris connaissance de ces recommandations et de l'usage qu'elles consacrent en matière de remise de cabinet médical le 1^{er} mars 2005, lors de sa rencontre avec le secrétaire général de l'AMG. Par conséquent, l'allégation de ces *pseudo nova* en appel est tardive, de sorte que ces faits ne peuvent être pris en considération par la Cour de céans et doivent être écartés de la procédure. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de l'appelant tendant à l'audition, en qualité de témoin, de l'ancien secrétaire général de l'AMG.

Devant la Cour, l'appelant se plaint en filigrane d'avoir payé un prix trop élevé en contrepartie de la remise du cabinet médical litigieux. Cependant, le prix ne constitue pas une qualité de la chose; dès lors, l'admission du défaut est en soi indépendante du prix. En d'autres termes, même si le cabinet médical avait eu une valeur objective inférieure au prix convenu, cela ne constituerait pas un défaut, à moins que la différence ne provienne de l'absence d'une qualité promise ou attendue. L'appelant allègue que l'intimé lui aurait fait miroiter des "*perspectives mirifiques de rendement*" et se plaint de ne pas avoir réussi à atteindre ne serait-ce que les deux tiers du bénéfice "promis" au cours des deux premières années suivant la conclusion du contrat. Cependant, il ne résulte pas du dossier soumis à la Cour que, lors des pourparlers ou de la conclusion du contrat, l'intimé ait promis à l'appelant un rendement déterminé, voire chiffré, du cabinet médical. Au contraire, le contrat du 28 avril 2003 portant sur la remise du cabinet médical stipule expressément que l'appelant, déclarant bien connaître le chiffre d'affaires jusqu'au moment de la signature du contrat, "*ne demande pas de garanties pour le chiffre d'affaire [sic] après l'envoi en gérance*" (art. 7). Dans ces conditions, la différence alléguée entre le chiffre d'affaires avant et après la reprise du cabinet médical litigieux par l'appelant ne saurait en soi constituer un défaut au sens de la loi. Il s'ensuit que la requête de l'appelant tendant à l'audition de son comptable en qualité de témoin doit être rejetée, dans la mesure où elle vise à établir que

l'appelant n'a jamais atteint le bénéfice "promis" au cours des deux premières années suivant la conclusion du contrat précité.

Il convient d'ajouter que les éventuelles informations que l'intimé a pu communiquer à l'appelant lors des pourparlers ou de la conclusion du contrat à propos du rendement de son cabinet médical ne constituent pas des promesses de qualité. Cela étant, tous les témoins entendus lors des enquêtes ont attesté de la bonne santé du cabinet de l'intimé, ainsi que de la bonne qualité du matériel médical et des soins qui y étaient prodigués. En revanche, plusieurs témoins ont affirmé qu'après la remise dudit cabinet médical, l'appelant avait perdu des patients en raison de son manque de ponctualité notamment.

Même dans l'hypothèse où le nombre de patients se serait avéré inférieur à celui prévu lors de la conclusion du contrat de remise du cabinet médical, il n'y aurait pas eu, *in casu*, de défaut de la chose vendue. En effet, comme il s'y était contractuellement engagé, l'intimé a assisté l'appelant au cours des deux premiers mois suivant la prise de possession du cabinet médical, en lui expliquant le fonctionnement, en lui transmettant les dossiers médicaux et en l'introduisant auprès de la patientèle. Dès lors, l'on ne saurait retenir que les patients ont fait défaut - avec les conséquences que cela implique en termes de chiffre d'affaires - parce que l'intimé n'avait pas, alors qu'il s'y était engagé, pris les mesures propres à favoriser la chance, pour l'appelant, de gagner à lui les précédents patients.

Enfin, force est de constater que l'appelant n'a apporté aucune preuve de l'existence d'un défaut ou d'un vice caché concernant le cabinet médical litigieux. Aucun élément du dossier soumis à la Cour de céans ne permet même de rendre vraisemblable les motifs invoqués par l'appelant pour fonder la résiliation des rapports contractuels dans son courrier du 22 février 2006, à savoir que l'intimé l'aurait dolosivement induit en erreur sur la valeur du cabinet médical. Il y a lieu de relever qu'en première instance, l'appelant n'a produit aucune pièce à l'appui de ses allégués. Il considère en effet qu'un double des pièces produites à l'appui de son action en libération de dette du 9 mars 2009 à l'encontre de la banque (C/2_____) aurait dû être automatiquement intégré à la présente procédure, à la suite de la disjonction de la cause l'opposant à l'intimé dans le cadre de ladite procédure et de son rattachement à la présente procédure sous forme de demande reconventionnelle. L'intimé objecte quant à lui qu'il a été demandé à plusieurs reprises à l'appelant de produire les pièces mentionnées dans son action en libération de dette du 9 mars 2009, ce qu'il n'aurait jamais fait.

Quoi qu'il en soit, c'est à l'appelant et à lui seul qu'il incombait de produire les moyens de preuve à l'appui des faits qu'il a allégués dans la présente procédure, comme cela ressort des art. 129 et 186 aLPC, dont il découle en substance que chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue et communiquer les pièces auxquelles elle se réfère. En outre, l'appelant admet lui-même que diverses pièces

lui ont été restituées à la suite du prononcé de l'arrêt de la Cour de justice du 22 décembre 2010 dans la cause C/2_____. Par conséquent, il n'y a pas lieu de donner suite à la requête de l'appelant tendant à l'apport de l'intégralité de la cause précitée à la présente procédure, un tel apport s'avérant inutile et irrelevante, les causes ayant été disjointes.

Quant aux autres mesures probatoires requises par l'appelant, elles doivent également être rejetées. La Cour s'estime suffisamment renseignée concernant les faits de la cause sans avoir besoin de procéder à un nouvel interrogatoire des parties, déjà entendues en première instance. En outre, faute de faits nouveaux recevables, il n'est ni utile ni nécessaire de procéder à l'audition des témoins qui ont déjà été entendus par le premier juge. Enfin, en l'absence de tout fait ou indice propre à étayer l'existence d'un défaut du cabinet médical remis ou d'un éventuel dol de l'intimé, ainsi qu'en l'absence de toute argumentation juridique en appel sur ce dernier point, il n'y a pas lieu d'ordonner la production des agendas de l'intimé, ni l'expertise de la valeur vénale du cabinet médical en 2003. Les faits allégués sont insuffisants pour procéder à de tels actes d'instruction.

6.2.3 Enfin, l'appelant laisse entendre que l'intimé aurait exploité sa gêne pour l'amener à conclure le contrat de remise de commerce en question, à des conditions préjudiciables à ses intérêts, soit à un prix "*indécent*".

En particulier, l'appelant allègue devant la Cour qu'il ne réalisait plus le moindre revenu depuis janvier 2003, ayant été licencié de son précédent emploi, ce licenciement étant connu de l'intimé. Cependant, l'inverse résulte de son action en libération de dette du 9 mars 2009 (C/2_____), convertie en demande reconventionnelle dans la présente procédure, dans la mesure où l'appelant indiquait alors qu'il avait "*donné son congé*" du centre médical dans lequel il était employé depuis le début de l'année 2003. Ces contradictions nuisent à la vraisemblance des déclarations de l'appelant quant à son éventuelle situation de gêne lors de la conclusion du contrat litigieux, déclarations qui ne sont au demeurant étayées par aucun moyen de preuve.

Par conséquent, il n'est nullement établi que l'appelant se trouvait dans une situation de gêne lors de la conclusion des contrats d'avril 2003, ni d'ailleurs qu'il existait une disproportion évidente (art. 21 CO) entre la prestation promise par l'intimé et le prix convenu, dont l'appelant ne s'est que partiellement acquitté.

Partant, l'appelant n'est pas fondé à se prévaloir d'une lésion au sens de l'art. 21 CO en relation avec la conclusion du contrat de remise de commerce litigieux.

6.2.4 Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que l'appel est infondé.

Partant, il sera rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

- 7.** L'appelant, qui succombe dans l'intégralité de ses conclusions, sera condamné aux frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 et 106 al. 1 CPC).

En l'espèce, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC - E 1 05.10; art. 19 al. 2 et 3 LaCC - E 1 05) .

L'appelant plaidant au bénéfice de l'assistance juridique, les frais judiciaires seront provisoirement mis à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b et 123 CPC; art. 19 du Règlement sur l'assistance juridique (RAJ) - E 2 05.04).

L'appelant sera également condamné aux dépens de l'intimé (art. 95 et 106 al. 1 CPC), assisté d'un conseil devant la Cour, qui seront arrêtés à 3'600 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

- 8.** La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 4 et 74 al. 1 let. b LTF), la présente décision est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF).

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Rejette dans la mesure de sa recevabilité l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/572/2012 rendu le 18 janvier 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18520/2008-9.

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 5'000 fr. et les met à la charge de A_____.

Dit que la somme de 5'000 fr. mise à la charge de A_____ est provisoirement supportée par l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 3'600 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Ariane WEYENETH et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

Jean RUFFIEUX

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.