

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26411/2010

ACJC/625/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

AUDIENCE DU VENDREDI 10 MAI 2013

Entre

Madame A_____, domiciliée _____(France), appelante et intimée d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 septembre 2012, comparant par Me Thomas Barth, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Et

Monsieur B_____, domicilié _____, (France), intimé et appelant, comparant par Me Reza Vafadar, avocat, avenue Jules-Crosnier 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 mai 2013.

EN FAIT

A. a) Depuis le 12 janvier 1995, voire depuis une date même antérieure, A_____ était locataire de locaux commerciaux à Genève, dans un bâtiment appartenant à l'Etat de Genève. Elle y exploitait un bureau de change en raison individuelle inscrit au registre du commerce de Genève depuis novembre 2000.

b) A fin 2006, A_____ est entrée en contact avec B_____, désireux de reprendre le bureau de change par le biais d'une société anonyme, C_____ SA, qu'il souhaitait créer à cet effet.

B_____ a appris que le bail de A_____ était renouvelable d'année en année et que celle-ci avait déjà une fois reçu un congé en raison de travaux pour la future liaison ferroviaire appelée "CEVA", mais qu'elle avait fait recours et obtenu gain de cause.

A_____ a assuré à B_____ que le bâtiment abritant le bureau de change était classé et qu'il n'était pas touché par le tracé du "CEVA". C'est en effet ce que A_____ avait cru comprendre elle-même, comme plusieurs voisins du bâtiment, à l'époque de son recours contre la résiliation de son bail.

B_____ projetait d'exploiter le bureau de change jusqu'à sa retraite en 2021, puis de le revendre à un tiers.

c) La valeur du commerce de A_____ (meubles, fonds de caisse, etc.) a été arrêtée à 220'000 fr., étant précisé que les parties ont également convenu que B_____ devait prélever 30'000 fr. sur le fonds de caisse de 100'000 fr., pour faire installer une alarme.

B_____ n'étant pas en mesure de payer immédiatement 220'000 fr., A_____ lui a accordé une facilité de paiement sous forme d'un délai, contre paiement d'un intérêt conventionnel de 6 % l'an, sur le solde non payé du prix de vente.

d) Ainsi, par contrat écrit du 19 décembre 2006, prévoyant un for juridique à Genève et signé par A_____ et B_____, A_____ - alors domiciliée à Genève - a vendu son bureau de change à C_____ SA, encore en formation et agissant par B_____.

Selon ce "*contrat de vente*", A_____ accordait simultanément à C_____ SA "*un prêt à hauteur de CHF 220'000.-*", prenant effet le 19 décembre 2006 "*et conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacit[e] reconduction*". A_____ ne pouvait pas réclamer "*le remboursement du prêt*" avant son échéance, alors que C_____ SA pouvait le "*rembourser*" en tout temps totalement et partiellement, les intérêts étant dès lors toujours calculés sur le solde du "*prêt*" qui portait des intérêts conventionnels de 6 % l'an, payables mensuellement.

Dépourvu de toute élection explicite du droit suisse, le contrat comportait une seule référence au droit matériel suisse : en cas de "dénonciation du prêt" par A_____, celle-ci disposait "d'un droit de réserve de propriété sur le bureau de change, ..., selon les dispositions de l'article 716 du Code civil suisse", disposition légale suisse concernant les ventes par acomptes.

e) B_____ a rapidement abandonné son projet de formation d'une société anonyme, de sorte que C_____ SA n'a jamais vu le jour.

f) Le 1^{er} janvier 2007, le bail des locaux du bureau de change - toujours renouvelable d'année en année - a été transféré, par l'Etat de Genève, à B_____ en personne.

Lors de ce transfert, le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le Département) en charge du bâtiment n'a pas été informé du prix à payer par B_____ à A_____, et il n'a pas informé B_____ d'une possible destruction future du bâtiment.

g) A_____ a remis à B_____ tous les objets mobiliers de son bureau de change.

En revanche, elle ne lui a remis aucune somme d'argent excédant le fonds de caisse du commerce vendu.

h) Le 5 février 2007, afin de tenir compte de l'inexistence définitive de la société C_____ SA, A_____ et B_____ ont signé un nouveau contrat de vente au contenu identique à celui du 19 décembre 2006, à l'exception de la personne de l'acheteur y figurant qui était désormais B_____ en personne, en lieu et place de C_____ SA.

Tant le contrat du 19 décembre 2006 que celui du 5 février 2007 indiquent un domicile genevois pour A_____ et un domicile français pour B_____. Aucun contrat ne comporte une élection de droit, mais chaque contrat prévoit un for à Genève et une réserve de propriété.

i) B_____ a payé à A_____, en trois versements, la somme totale de 40'000 fr.

Il a par ailleurs régulièrement payé les intérêts contractuels jusqu'à fin 2009.

j) En décembre 2008, le bureau de change a fait l'objet d'un braquage.

Puis, au début de l'année 2009, le bâtiment abritant ce commerce a fait l'objet d'actes de vandalisme; de nombreuses vitres ont été cassées. B_____ a téléphoné au Département et appris à cette occasion que le bâtiment devait être rasé ultérieurement, raison pour laquelle le Département a choisi de ne pas faire remplacer les vitres cassées, mais de faire murer les ouvertures, ce qui a conféré un aspect de ruine à l'édifice.

Le chiffre d'affaires du bureau de change a chuté en 2009.

k) A partir du 1^{er} janvier 2010, B_____ a arrêté tout paiement à A_____. Il l'en a informée oralement en janvier 2010, précisant qu'il allait voir ce que le bureau de change allait devenir dans les locaux loués.

l) Le 20 avril 2010, le Département a formellement résilié le contrat de bail du bureau de change pour le 31 décembre 2010, pour cause de future démolition du bâtiment selon un plan d'aménagement.

B_____ a recouru contre cette résiliation et obtenu, d'accord avec le Département et aux termes d'un procès-verbal de conciliation daté du 12 juillet 2010, une unique prolongation jusqu'au jour de l'entrée en force de l'autorisation de démolir, mais au plus tôt jusqu'au 31 décembre 2011 et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2016.

m) Entretemps, par courrier du 7 juillet 2010, A_____ a réclamé le paiement des intérêts courus depuis le début de l'année 2010 sur le solde de 180'000 fr., et elle a "dénoncé" le "prêt" pour le 19 décembre 2010, B_____ étant libre d'acquitter le solde de 180'000 fr. plus tôt.

n) Le 13 juillet 2010, soit le lendemain de la prolongation de son bail, B_____ a répondu à A_____ en contestant en bloc le contenu du courrier de celle-ci, sans pour autant manifester un désir de se défaire du contrat, car il souhaitait alors au contraire continuer son activité et poursuivre l'exécution du contrat.

o) Puis, par lettre de son conseil du 26 juillet 2010, B_____ a informé A_____ qu'il estimait avoir signé le contrat de vente sous l'emprise d'une erreur essentielle, voire en raison d'une tromperie, et qu'il n'avait donc pas l'intention *de rembourser un quelconque montant supplémentaire au titre de remboursement du prêt consenti.*

En tant que de besoin, B_____ a fait valoir une "*compensation totale avec le prix de pas-de-porte de CHF 150'000.- et les frais de rénovation du local de CHF 55'000.- selon l'art. 120 CO.*"

B. a) Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 12 novembre 2010, A_____ a assigné B_____ en paiement d'un montant de 180'000 fr., plus intérêts à 6 % l'an dès le 1^{er} janvier 2007.

b) B_____ s'y est opposé, concluant au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de dépens.

c) A_____ a ensuite modifié ses conclusions, uniquement en ce sens que les intérêts à 6% l'an étaient réclamés seulement à compter du 1^{er} janvier 2010. Pour le surplus, elle a persisté dans ses conclusions initiales.

-
- C. Lors des enquêtes, les parties et plusieurs témoins ont été entendus. Leurs déclarations ont été intégrées, dans la mesure utile, ci-dessus sous let. A.

En dernier lieu, le 26 avril 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives et la cause a été gardée à juger.

- D. Selon jugement du 20 septembre 2012, communiqué par le greffe pour notification aux parties le 21 septembre 2012 et reçu par chacune des parties le 24 septembre 2012, le Tribunal a condamné B_____ à payer à A_____ la somme de 19'800 fr. (ch. 1), condamné A_____ en tous les dépens, comprenant une indemnité de procédure de 4'500 fr. à titre de participation aux honoraires du conseil de B_____ (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

Le Tribunal a retenu en substance que le contrat de prêt, qui ne souffrait d'aucun vice, avait été reconduit tacitement jusqu'en février 2013, de sorte que le remboursement du prêt n'était pas encore dû; en revanche, B_____ devait déjà à A_____ les intérêts échus depuis janvier 2010.

- E. a) Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 octobre 2012, B_____ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation du chiffre 1 de son dispositif et sa confirmation pour le surplus, ainsi que la condamnation de A_____ aux frais et dépens d'appel.

Il produit, comme nouvelle pièce 5, un courrier du 13 août 2012 du Département, confirmant la libération des locaux du bureau de change, par B_____, en date du 10 août 2012.

b) Par acte déposé le 24 octobre 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle également de ce jugement dont elle sollicite l'annulation en reprenant ses dernières conclusions formulées en première instance, sous suite de frais et dépens.

Elle produit, comme nouvelles pièces 6 à 11, des photos non datées du bâtiment ayant abrité le bureau de change.

c) B_____ et A_____ ont chacun conclu au rejet de l'appel de l'autre, chacun persistant dans ses propres conclusions.

d) Par courrier du 21 janvier 2013, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

e) L'argumentation juridique des parties sera examinée en tant que de besoin dans la partie "EN DROIT" ci-dessous.

EN DROIT

-
1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre une décision notifiée après le 1^{er} janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC).

En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2010, reste régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit par l'ancienne Loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC); ceci vaut notamment pour les frais et dépens de première instance.

2. **2.1** Contre une décision finale rendue dans une cause présentant une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), la voie de l'appel, écrit et motivé, introduit dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC), est ouverte.

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel au sens de l'art. 308 CPC est ouverte.

Interjetés selon la forme et le délai prescrits, les appels formés par les deux parties sont ainsi recevables, et la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 ss, 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TAPPY, op. cit., in JdT 2010 III 115 ss, 136 et 137).

2.3 La pièce nouvelle produite par l'appelant et intimé sur appel croisé (ci-après : l'appelant) est recevable, dès lors que cette pièce est postérieure à la date à laquelle le premier juge avait gardé la cause à juger.

En revanche, les pièces nouvelles produites par l'appelante et intimée sur appel croisé (ci-après : l'intimée) ne sont toutefois pas recevables, dès lors que l'intimée n'a pas démontré qu'elle n'aurait pas pu les produire en première instance.

3. Le litige revêt un caractère international en raison du domicile des parties en France, au moment de l'introduction de la présente action.

3.1 La compétence est régie par l'ancienne Convention de Lugano (RS 0.275.11; ci-après : aCL) qui reste applicable à la présente action, intentée antérieurement à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, de la nouvelle Convention de Lugano (RS 0.275.12; ci-après : nCL), en vertu de l'art. 63 al. 1 nCL *a contrario*.

Cette convention internationale lie notamment la Suisse et la France et détermine directement la compétence locale; ainsi, elle prévaut également sur l'ancienne LFors.

Selon l'art. 17 ch. 1 aCL, les parties, dont au moins une a son domicile dans un Etat contractant, peuvent convenir, par écrit, d'une prorogation de for.

3.2 En l'espèce, les deux parties sont actuellement domiciliées en France, soit dans un Etat partie à la CL, et elles étaient domiciliées en France et en Suisse, soit dans deux Etats parties à l'aCL, au moment de convenir d'un for à Genève pour tout litige entre eux, dans le cadre de leurs relations contractuelles actuellement litigieuses.

Convenue en la forme écrite, cette prorogation de for est valable.

Par conséquent, les tribunaux genevois sont compétents pour trancher le présent litige.

3.3 En matière internationale, tout contrat est régi par le droit choisi par les parties (art. 116 al. 1 LDIP). L'élection de droit doit être expresse ou ressortir de façon certaine des dispositions du contrat ou des circonstances (art. 116 al. 2 LDIP).

Forment notamment des indices à cet égard l'utilisation de concepts juridiques d'un certain droit et l'attitude des parties durant le procès (ATF 130 III 417 consid. 2.1.1).

Par ailleurs, une élection du droit est possible en tout temps, avec effet rétroactif au moment de la conclusion du contrat (art. 116 al. 3 LDIP). Une élection de droit, en cours de procédure judiciaire postérieure à la conclusion du contrat, ne peut cependant être admise que lorsque les parties ont eu conscience que la question du droit applicable se posait; si les parties n'y ont pas pensé, il ne suffit pas qu'elles invoquent le droit interne pour en déduire une élection de droit (ATF précité consid. 2.2.1).

A défaut d'élection de droit, le contrat est régi par le droit de l'Etat avec lequel il présente les liens les plus étroits (art. 117 al. 1 LDIP), ces liens étant réputés exister avec l'Etat dans lequel la partie qui fournit la prestation caractéristique a sa résidence habituelle (art. 117 al. 2 LDIP).

La résidence habituelle au moment de la conclusion du contrat reste déterminante même en cas de déménagement ultérieur, sous réserve de certains cas concernant

des contrats de longue durée (ATF 133 III 90 consid. 2.2 ss), non réalisés en l'espèce.

En cas d'aliénation, la prestation caractéristique est fournie par l'aliénateur (art. 117 al. 3 let. a LDIP), et en cas de prêt, la prestation caractéristique est fournie par le prêteur (art. 117 al. 3 let. b LDIP).

3.4 Le contrat liant les parties comporte une référence à l'art. 716 CC et une élection de for à Genève. Qui plus est, elles se sont référées au droit suisse durant la présente procédure.

Il résulte de l'ensemble de ces circonstances leur volonté commune, exprimée de façon tacite, d'élire le droit suisse comme droit applicable.

Qui plus est, la prestation caractéristique - d'aliénation ou de prêt - est celle de l'intimée qui était domiciliée en Suisse au moment de s'engager contractuellement à l'égard de l'appelant.

Le droit suisse est donc de toute façon applicable.

4. De la légitimation passive de l'appelant

4.1 Les actes faits au nom d'une société anonyme avant son inscription au registre du commerce entraînent la responsabilité personnelle et solidaire de leurs auteurs (art. 645 al. 1 CO). Lorsque des obligations expressément contractées au nom de la future société ont été assumées par elle dans les trois mois à dater de son inscription, les personnes qui les ont contractées en sont libérées, et la société demeure seule engagée (art. 645 al. 2 CO).

Par ailleurs, la liberté contractuelle (art. 19 CO) permet de remplacer une partie à un contrat bilatéral par une autre personne, d'accord entre les anciennes et nouvelles parties au contrat.

Ceci vaut non seulement pour le transfert d'un bail à loyer à un nouveau locataire, (art. 263 CO) mais également pour le transfert d'une vente ou d'un prêt à un autre acheteur ou emprunteur.

4.2 L'appelant et l'intimée ont signé un premier contrat daté du 19 décembre 2006, puis un deuxième contrat daté du 5 février 2007. Ces deux contrats avaient une teneur identique, à la seule exception du remplacement de la société anonyme que l'appelant avait voulu créer, par l'appelant lui-même.

Entretemps, en janvier 2007, l'appelant s'était déjà fait transférer, par l'intimée et à lui-même, le bail liant l'intimée au propriétaire des locaux.

En février 2007, l'appelant et l'intimée ont donc seulement formellement entériné le remplacement de la société par l'appelant lui-même, dans le contrat du 19 décembre 2006. Ce changement était d'autant plus logique que l'appelant était de toute façon personnellement obligé par le contrat de vente, en vertu de l'art. 645 CO, à partir du moment où il a abandonné la constitution de la société formellement engagée par ses soins, en décembre 2006.

5. De la qualification du contrat entre les parties

5.1 Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou d'autres choses fongibles à l'emprunteur, à charge par ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité (art. 312 CO).

5.2 Le contrat portant sur la remise d'un commerce moyennant paiement est un contrat sui generis, les règles sur la vente mobilière (art. 187 ss CO) étant applicables aux prestations caractéristiques du cédant, à savoir le transfert du mobilier, du stock et de la clientèle; en revanche, elles ne s'appliquent pas à la cession du droit au bail (ATF 129 III 18 consid. 2.1 et 2.2).

Une entreprise individuelle inscrite au registre du commerce peut être transférée de manière globale, en tant que patrimoine comprenant tous ses actifs et passifs (art. 69 LFus).

L'obligation de payer le prix convenu peut être exécutée et l'exécution peut en être exigée immédiatement, à défaut de terme stipulé (art. 75 CO).

Une dérogation contractuelle à l'exigibilité immédiate du paiement du prix est un crédit qui peut être concédé moyennant le paiement d'un intérêt conventionnel (cf., en matière de crédit à la consommation, art. 1 al. 1 et art. 5 LCC).

La vente par acomptes (visée par l'art. 716 CC) comporte typiquement un crédit.

5.3 L'intimée a vendu son commerce à l'appelant en lui concédant directement dans le contrat de vente un délai (art. 75 CO) pour le paiement du prix de vente, moyennant paiement d'un intérêt conventionnel sur le solde impayé de ce prix.

Ce faisant, elle lui a fait crédit, contre rémunération. En revanche, elle ne lui a pas prêté une somme d'argent; mis à part le fonds de caisse de son commerce, elle n'a transféré aucune somme d'argent à l'appelant, mais simplement renoncé temporairement à exiger le paiement immédiat et intégral du prix du patrimoine transféré. Le contrat de vente ne comporte d'ailleurs aucune compensation (art. 120 ss CO) entre la dette de l'appelant de payer le prix de vente et une dette de l'intimée de lui remettre une somme d'argent, à titre de prêt. Qui plus est, le

contrat se réfère expressément à l'art. 716 CC, applicable aux ventes par acomptes.

Les parties ont donc conclu un contrat sui generis de transfert d'un patrimoine, avec un crédit sous forme d'une dérogation contractuelle à l'exigibilité immédiate du prix, contre paiement d'un intérêt conventionnel sur le solde du prix.

6. De l'invalidation du contrat d'aliénation et de la restitution des prestations et investissements

6.1 Selon l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celles des parties qui, au moment de conclure, était dans une erreur essentielle.

En cas de tromperie intentionnelle, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle (art. 28 al. 1 CO).

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

La déclaration d'invalidation visée par l'art. 31 al. 1 CO doit clairement exprimer le fait que la partie protégée n'entend pas maintenir le contrat (TERCIER/PICHONNAZ, Le droit des obligations, 5^{ème} éd. 2012, p. 174 n° 773a).

6.2 A juste titre, l'appelant n'allègue plus un dol de l'intimée, puisque celle-ci a cru, comme ses voisins, au classement du bâtiment abritant son commerce.

En revanche, il allègue avoir été sous l'emprise d'une erreur essentielle concernant ce classement, au moment d'acheter le commerce de l'intimée.

C'est au début de l'année 2009 que ce bâtiment a fait l'objet d'actes de vandalisme et que l'appelant, en contactant le propriétaire de l'édifice, a appris que cette construction n'était pas classée et vouée à une future destruction.

Il a néanmoins continué à exploiter le commerce acheté à l'intimée pendant toute l'année 2009, et il lui a versé les intérêts conventionnels jusqu'à fin 2009, malgré la chute de son chiffre d'affaires. Ensuite il a certes arrêté de payer ces intérêts, mais il n'a pas exigé un quelconque remboursement de ses paiements passés et s'est borné à indiquer à l'intimée qu'il allait voir ce que le commerce allait advenir dans les locaux loués. Peu après, il a d'ailleurs recouru avec succès contre la résiliation du bail, obtenant une prolongation jusqu'au jour de l'entrée en force de l'autorisation de démolir, mais au moins jusqu'au 31 décembre 2011 et au maximum jusqu'au 31 décembre 2016. Dans son courrier du 13 juillet 2010 adressé à l'intimée, il n'a toujours pas manifesté un désir de se défaire du contrat

car, selon son propre aveu, il souhaitait au contraire continuer son activité et poursuivre l'exécution du contrat.

Autrement dit, pendant plus d'une année à compter de la découverte de son erreur sur le classement du bâtiment, l'appelant n'a pas invalidé le contrat conclu avec l'intimée.

Ce contrat est donc tenu pour ratifié (art. 31 al. 1 CO).

6.3 De surcroît, l'erreur de l'appelant sur le classement du bâtiment n'a aucun caractère essentiel.

6.3.1 Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, le contrat n'oblige pas celui qui, au moment de conclure, était dans l'erreur sur des faits considérés par lui comme des éléments nécessaires du contrat et qu'il pouvait tenir objectivement pour tels d'après les règles de la loyauté commerciale (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 123 III 200 consid. 2 et la référence). Ainsi, l'erreur sur les motifs n'est essentielle que si elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à la victime de considérer comme des éléments nécessaires du contrat; en d'autres termes, l'erreur doit porter sur un fait subjectivement essentiel, qu'il est, en plus, objectivement justifié de considérer, selon le principe de la bonne foi en affaires, comme un élément essentiel du contrat (ATF 118 II 58 consid. 3b p. 62).

A l'opposé, la simple erreur sur les motifs consiste certes en une fausse représentation de la réalité, mais celui qui s'est trompé doit en supporter les conséquences.

6.3.2 Le locataire de locaux commerciaux peut demander la prolongation de son bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (art. 272 al. 1 CO). En l'absence d'un nouvel accord entre les parties, son bail peut être prolongé de six ans au maximum (art. 272*b* al. 1 CO).

6.3.3 L'appelant a repris de l'intimée un bail de locaux commerciaux, renouvelable d'année en année. Il savait que l'intimée avait déjà dû se battre une fois contre un congé. Selon le principe de la bonne foi en affaires, l'appelant ne pouvait donc pas compter sur une location de très longue durée, concédée depuis sa reprise du bail en janvier 2007 jusqu'à sa future retraite en 2021, voire au-delà, pour pouvoir revendre son droit au bail à un tiers. Une telle attente ne se justifiait nullement, sans égard au classement du bâtiment qui aurait certes impliqué l'interdiction de sa destruction complète, mais non pas une interdiction de congédier l'appelant, locataire au bénéfice d'un bail de courte durée, pour n'importe quelle autre raison.

Autrement dit, la loyauté commerciale ne permettait pas à l'appelant de considérer ce classement du bâtiment comme un élément nécessaire du contrat d'achat de l'entreprise de l'intimée.

Par ailleurs, l'appelant lui-même, après avoir pris connaissance de la destruction future du bâtiment, a continué à exploiter le commerce acheté pendant plus d'une année sans tenter de se défaire du contrat et de restituer ce commerce à l'intimée; bien au contraire, il s'est borné à temporiser, suspendant seulement ses paiements contractuels à l'intimée après la chute de son chiffre d'affaires.

Ces faits excluent aussi de considérer le classement du bâtiment comme un fait subjectivement essentiel pour l'appelant.

Sa déclaration d'invalidation du contrat de vente, datée du 26 juillet 2010, ne déploie donc de toute façon aucun effet.

Il reste tenu de payer le solde du prix de vente et ne peut opposer en compensation des créances en remboursement de ses prestations passées à l'intimée et de ses propres investissements dans le commerce acheté valablement.

7. De l'exigibilité du solde du prix et des intérêts sur ce solde

7.1 Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO) ou par l'expiration du jour déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier (art. 102 al. 2 CO), étant rappelé que les parties peuvent stipuler un terme pour l'exigibilité de la dette, sans pour autant modifier son exécutabilité (art. 75 CO), et convenir du paiement d'intérêts conventionnels (au sens des art. 73 et 104 al. 2 CO) sur le capital de la dette.

A partir du moment où le débiteur est en demeure de payer le capital de la dette, il doit l'intérêt moratoire au taux de l'intérêt conventionnel, si celui-ci est supérieur à 5 % l'an; sinon, il doit l'intérêt moratoire au taux de 5 % l'an (art. 104 al. 1 et 2 CO).

7.2 Le contrat de vente entre les parties déployant toujours ses effets, l'appelant reste devoir à l'intimée le solde du prix de vente, de 180'000 fr.

Ce prix était exigible trois ans après la conclusion du contrat du 19 décembre 2006, sous réserve du renouvellement tacite de ce délai de paiement. Autrement dit, l'intimée pouvait exiger le paiement en date du 19 décembre 2009 ou alors y renoncer et n'exiger ce paiement, si elle en manifestait le désir plus tard, qu'en date du 19 décembre 2012.

L'intimée ayant exigé le paiement du solde de 180'000 fr. pour la première fois par courrier du 7 juillet 2010, soit postérieurement au 19 décembre 2009, ce solde est devenu exigible le 19 décembre 2012.

C'est à partir de cette date que sa créance en paiement de 180'000 fr. portait des intérêts moratoires au taux - conventionnel - de 6 % l'an (art. 104 al. 2 CO), alors qu'elle portait des intérêts conventionnels (art. 73 al. 1 CO), au même taux, jusqu'à cette date.

Il convient donc d'annuler les chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement entrepris et de condamner l'appelant à payer à l'intimée la somme de 180'000 fr. avec intérêts à 6 % l'an dès le 1^{er} janvier 2010.

- 8. 8.1** L'exigibilité de la créance en paiement du capital n'étant survenue qu'en cours de la présente procédure d'appel, alors que les intérêts sur ce capital couraient déjà pendant la procédure de première instance, il convient d'en tenir compte dans le cadre de la fixation des dépens de première instance et de confirmer, en application de l'art. 318 al. 3 CPC, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris qui prévoit la condamnation de l'intimée aux dépens de première instance (art. 176 al. 1 aLPC), y compris une indemnité de procédure de 4'500 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de l'appelant (art. 181 al. 1, 3 et 4 aLPC).

8.2 Les frais judiciaires d'appel (au sens de l'art. 95 CPC) sont arrêtés à 8'000 fr. (art. 95 al. 2, art. 96 CPC, art. 15 al. 3 let. d LaCC, art. 17 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe.

Ils sont compensés à due concurrence avec l'avance de 2'000 fr. opérée par l'appelant qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et à concurrence de 6'000 fr. avec l'avance opérée par l'intimée qui reste également acquise à l'Etat à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC), l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, étant invité à restituer à l'intimée le surplus de 4'000 fr.

L'appelant est condamné à rembourser à l'intimée 6'000 fr. à titre de frais judiciaires d'appel. Il est également condamné aux dépens de l'intimée, lesquels sont arrêtés à 7'000 fr., TVA comprise, en tenant compte, notamment, de l'ampleur et des difficultés de la cause en appel (art. 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 20 al. 1 LaCC, art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 26 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 23 octobre 2012 par B_____ et l'appel interjeté le 24 octobre 2012 par A_____ contre le jugement JTPI/12156/2012 prononcé le 20 septembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26411/2010-9.

Ordonne la jonction des appels.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 3 du dispositif de ce jugement.

Et statuant à nouveau :

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 180'000 fr. avec intérêts à 6% l'an dès le 1er janvier 2010.

Confirme le chiffre 2 du dispositif du jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Statuant sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 8'000 fr.

Met les frais judiciaires d'appel à la charge de B_____.

Dit que les frais judiciaires d'appel sont compensés par l'avance de frais de 2'000 fr. fournie par B_____ et à concurrence de 6'000 fr. par l'avance de frais de 10'000 fr. fournie par A_____.

Ordonne à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à A_____ la somme de 4'000 fr.

Condamne B_____ à rembourser à A_____ la somme de 6'000 fr. à titre de frais judiciaires d'appel.

Condamne B_____ aux dépens de A_____, lesquels sont arrêtés à 7'000 fr., TVA comprise.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

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.