REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2761/2019 **ACJC/319/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 6 MARS 2023

Entre

HOTEL A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 5ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 mars 2022 et intimée sur appel joint, comparant par Me Didier BOTTGE, avocat, BOTTGE & ASSOCIÉS SA, place de la Fusterie 11, case postale, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Malek ADJADJ, avocat, AAA AVOCATS SA, rue du Rhône 118, 1204 Genève, en l'Étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 mars 2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/2710/2022 du 4 mars 2022, reçu le 9 mars 2022 par HOTEL A_____ SA, le Tribunal de première instance a condamné B_____ à verser à celle-ci les sommes de 80'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 8 mars 2016 (chiffre 1 du dispositif), et 10'425 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2015 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 30'280 fr., compensés avec les avances fournies (ch. 3), mis à la charge des parties pour moitié chacune, condamné B_____ à verser 15'060 fr. à HOTEL A_____ SA (ch. 4), invité les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser à HOTEL A_____ SA et B_____ le solde de leur avance, soit respectivement 200 fr. et 500 fr. (ch. 5), condamné B_____ à payer 12'000 fr. à HOTEL A_____ SA à titre de dépens (ch. 6) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7).

B. **a.** Par acte expédié le 8 avril 2022 au greffe de la Cour de justice, HOTEL A_____ SA appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 et 3 à 7 de son dispositif. Cela fait, elle conclut à la condamnation de B_____ à lui verser les sommes de 220'586 fr. 45, avec intérêts à 5% dès le 8 mars 2016, et 300'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2015, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Dans sa réponse du 27 juin 2022, déposée dans le délai imparti, B_____ conclut au rejet de cet appel, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il forme également appel joint, concluant à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement d'HOTEL A_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances.

c. Dans sa réplique sur appel et réponse à l'appel joint, HOTEL A_____ SA a persisté dans ses conclusions et conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

d. Dans sa duplique sur appel et réplique sur appel joint, B_____ a persisté dans ses conclusions.

e. Dans sa duplique sur appel joint, HOTEL A_____ SA a persisté dans ses conclusions.

f. Par avis du greffe de la Cour du 17 janvier 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. La société HOTEL A_____ SA a pour but l'exploitation d'hôtels, de restaurants et de tous autres établissements publics, ainsi que l'achat, la vente, la possession et l'exploitation d'immeubles. Elle est propriétaire de l'immeuble sis no. a_____ rue 1_____ à Genève, où elle exploite un hôtel.

C_____ en est l'unique administrateur.

b. B_____ était propriétaire de l'immeuble sis no. b_____ rue 1_____ à Genève, d'une surface totale de 540 m^2, comprenant un rez-de-chaussée et cinq étages d'une surface brute de 87 m^2 chacun, ainsi qu'un sous-sol de 33 m^2 (ci-après : l'immeuble ou les locaux).

c. La société D_____ SA était notamment active dans la création, l'achat, la vente, la prise de participations dans des sociétés actives dans tous les secteurs et la gestion, l'administration et l'exploitation des activités commerciales liées à ces sociétés. Elle a été dissoute par jugement du 26 janvier 2017 et la procédure de faillite a été suspendue faute d'actifs le 15 juin 2017.

E_____ en était l'unique administrateur.

d. Le contrat de bail portant sur l'immeuble :

d.a Au printemps 2014, par l'entremise d'un ami commun, F_____, B_____ a rencontré G_____, coiffeur, qui lui a fait part de son projet de création d'une école de cosmétique et de coiffure en collaboration avec la société H_____, appartenant au groupe I_____ GMBH (ci-après: I_____).

A cet égard, G_____ a montré à B_____ un courrier de la société H_____ du 9 décembre 2013, à teneur duquel celle-ci indiquait être intéressée par le projet "*H_____ ACADEMY*" et souhaitait lui proposer un partenariat, ainsi qu'un courrier de I_____ du 3 mars 2014, par lequel celle-ci se portait garante pour toutes obligations découlant d'un contrat de location.

d.b Le 19 décembre 2014, B_____ et G_____ ont conclu un contrat de bail portant sur l'immeuble, d'une durée initiale de dix ans, soit du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2024, reconductible d'année en année à défaut de résiliation, pour un loyer de 20'850 fr. par mois, payable d'avance, charges non comprises.

Ce contrat précisait notamment que les locaux étaient destinés à un centre de cosmétique, comprenant un showroom, un coiffeur, des salles de soins et un centre de formation et/ou une activité analogue dans le domaine tertiaire (art. 2). Le locataire devait s'acquitter d'un acompte de charges de 1'000 fr. par mois, un décompte final basé sur les charges effectives étant établi au 1er trimestre de l'année civile suivante (art. 5). A la signature du contrat, le locataire devait

remettre au propriétaire une garantie bancaire d'au minimum 80'000 fr. (art. 6). Les locaux étaient loués en l'état, le locataire étant autorisé à procéder à ses frais à tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité (art. 7).

d.c Dès fin décembre 2014, G_____ a entrepris des travaux importants dans l'immeuble.

d.d A une date inconnue, G_____ a remis à B_____ un formulaire de demande de cautionnement auprès de J_____, rempli le 1er janvier 2015, pour un montant de 84'000 fr., à teneur duquel D_____ SA était locataire principale et G_____, ainsi que E_____, étaient locataires solidairement responsables.

Cette garantie n'a pas été émise.

d.e Le 6 mai 2015, D_____ SA a établi un ordre de paiement de son compte ouvert auprès [de la banque] K_____, au bénéfice de B_____, pour un montant de 83'400 fr., correspondant aux loyers de janvier à avril 2015.

B_____ a allégué ne pas avoir reçu ce paiement.

d.f Courant 2015, B_____ a fait notifier à G_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, auquel ce dernier a formé opposition, qui a été provisoirement levée par jugement du 25 janvier 2016.

d.g Par courriel du 21 décembre 2015, faisant suite à une demande de B_____, I_____ lui a indiqué que la garantie mentionnée dans le courrier du 3 mars 2014 adressé à G_____ (cf. consid. C.d.a *supra*) n'existait pas et que ce courrier était manifestement un faux.

d.h Le 16 juin 2016, la société L_____ SARL, appartenant à G_____ et dissoute par suite de faillite prononcée le 27 mars 2017, a versé 30'000 fr. à B_____ à titre de loyer de l'immeuble pour janvier 2015 et la moitié de février 2015.

e. La vente de l'immeuble :

e.a A une date indéterminée, la société de courtage M_____ SA a établi un dossier de mise en vente de l'immeuble au prix de 5'200'000 fr. En référence à "*un bail de 10 ans*", il était indiqué que le loyer annuel net s'élevait à 250'000 fr., avec la précision que des "*travaux y* [étaient] *en cours et que dès qu'ils* [seraient] *terminés, I_____ (Cosmétique)* [pourrait] *immédiatement y emménager*".

HOTEL A_____ SA a allégué que ce dossier lui avait été remis en décembre 2014 par sa fiduciaire N_____ SA, laquelle travaillait également pour B_____. Elle était intéressée à acheter l'immeuble dans le but d'effectuer un investissement stratégique, à savoir d'autofinancer l'extension de son hôtel sis

no. a_____ rue 1_____ prévue dans une dizaine d'années, par les loyers perçus de l'immeuble.

e.b Par courriel du 5 janvier 2015, la société O_____ SA a adressé à B_____ une offre pour l'achat de l'immeuble à hauteur de 4'800'000 fr., assortie de conditions, notamment la remise de tous documents et informations utiles concernant les éventuelles vérifications accomplies sur la relation contractuelle entre G_____ et la société H_____.

Cette offre a été acceptée par B_____ par retour de courriel.

e.c Par courrier du 27 février 2015, D_____ SA a transmis à HOTEL A_____ SA un "*dossier d'investissement*", dans lequel il était fait état de factures et devis ayant pour objet des travaux d'ameublement, de menuiserie, de rénovation de parquet et de sanitaires, ainsi que le nettoyage de la façade et du toit de l'immeuble pour un montant de plus de 100'000 fr.

e.d Le 19 mars 2015, B_____ et HOTEL A_____ SA ont conclu une promesse de vente et d'achat de l'immeuble par devant Me P_____, notaire à Genève.

e.e Par contrat du 9 avril 2015, HOTEL A_____ SA a cédé à la banque Q_____, à titre de garantie, les loyers qui seraient perçus en lien avec l'immeuble.

e.f Le 14 avril 2015, B_____ a retiré son accord pour l'offre de vente formulée par O_____ SA.

e.g Le 15 avril 2015, B_____ et HOTEL A_____ SA ont conclu, par devant Me P_____, un contrat de vente de l'immeuble au prix de 5'100'000 fr.

Ce contrat prévoyait que l'acquéreur achetait l'immeuble dans son état actuel, sans exception ni réserve, "*déclarant bien le connaitre*". La vente était conclue "*sans garantie en raison des contenances et sans garantie quant aux défauts éventuels de la chose vendue, notamment en raison de l'état du sol et du sous-sol*". L'acquéreur déclarait "*savoir qu'il* [serait] *privé des garanties prévues par la loi*", soit notamment des actions en résolution du contrat, en réduction du prix ou en dommages-intérêts. Cette clause d'exclusion de garantie n'était toutefois valable que pour autant que la loi le permettait et n'était notamment pas applicable aux défauts que le vendeur aurait frauduleusement dissimulés (art. 5.3).

Ce contrat précisait également que l'immeuble faisait l'objet d'un contrat de bail commercial avec un locataire (art. 5.9), qui passait à l'acquéreur avec la propriété de l'immeuble, que "*l'acquéreur* [déclarait] *connaitre parfaitement les clauses et conditions dudit bail*" ainsi que "*l'état locatif de l'immeuble qu'il* [approuvait] *expressément*". Le vendeur confirmant, quant à lui, "*la véracité de cet état locatif*"

(art. 5.10). Le vendeur garantissait, en outre, "*qu'il* [n'avait] *pas conclu avec les locataires ou toute autre contrepartie, des conventions verbales ou écrites qui équivaudraient à une réduction de loyer contractuelle concernant d'éventuels travaux à effectuer dans l'immeuble ou les locaux loués*", que "*tout dommage qui résulterait d'engagement y relatifs et qui n'auraient pas été communiqués préalablement à l'acquéreur* [incomberait] *exclusivement au vendeur*" et qu'à la signature du contrat, le bail en cours ne faisait "*l'objet d'aucun litige en cours ou pendant et qu'il* [n'existait] *aucun contentieux"* (art. 5.10).

Enfin, les parties ont convenu d'établir un décompte acheteur-vendeur *pro rata temporis* concernant les profits et charges de l'immeuble, valeur au jour de l'entrée en possession - soit au jour du transfert de propriété au Registre foncier (art. 5.1) - portant sur toutes les recettes et prestations réputées périodiques, telles que les loyers (art. 5.11).

f. Le litige entre HOTEL A_____ SA et G_____:

f.a Par courriel du 19 mai 2015, Me P_____ a fait part à B_____ des inquiétudes d'HOTEL A_____ SA, celle-ci ayant appris que G_____ ne s'était jamais acquitté de loyers, conformément à un accord à ce sujet conclu avec lui.

Par courriel du même jour, B_____ a répondu que G_____ avait effectué d'importants investissements dans l'immeuble. Ce dernier avait accepté un nouveau projet qui avait "*pesé plus lourd que prévu sur sa trésorerie*" et lui avait indiqué être dans l'attente d'un versement de 500'000 fr. de la part d'un nouveau partenaire commercial. Ces fonds devaient notamment être affectés au paiement des loyers. Concernant la garantie bancaire, G_____ avait déjà "*effectué la mutation*".

f.b Par courrier du 21 mai 2015, Me P_____ a avisé G_____ de la vente de l'immeuble et du transfert de bail à HOTEL A_____ SA. Il devait donc remettre à celle-ci la garantie bancaire d'un montant minimum de 80'000 fr.

A ce titre, G_____ a remis à HOTEL A_____ SA un formulaire de demande de cautionnement auprès de J_____, rempli le 28 mai 2015, pour un montant de 83'400 fr., à teneur duquel D_____ SA était locataire principale et G_____, ainsi que E_____, étaient locataires solidairement responsables.

Cette garantie n'a pas été émise.

f.c A une date indéterminée, D_____ SA a établi un ordre de paiement de son compte ouvert auprès [de la banque] K_____, au bénéfice d'HOTEL A_____ SA, pour un montant de 20'850 fr., à titre du loyer de mai 2015.

Ce paiement devait être exécuté le 8 juin 2015, ce qui n'a pas été fait.

f.d Par avis comminatoire du 29 juillet 2015, HOTEL A_____ SA a mis en demeure G_____ de s'acquitter des loyers de mai, juin et juillet 2015, soit 62'550 fr. au total, et ce dans un délai de trente jours, à défaut de quoi le bail serait résilié.

f.e Par courrier recommandé du 11 septembre 2015, HOTEL A_____ SA a résilié le bail avec effet au 31 octobre 2015.

f.f Par acte du 19 novembre 2015, HOTEL A_____ SA a requis du Tribunal des baux et loyers l'évacuation de G_____ de l'immeuble.

Dans le cadre de cette procédure, G_____ a allégué que D_____ SA exploitait le centre de cosmétique de l'immeuble et qu'elle lui sous-louait les locaux. Elle ne lui avait toutefois jamais rien payé. Il a, soutenu, dans un premier temps, avoir conclu un accord oral avec B_____, par lequel ce dernier s'était engagé à ne pas encaisser de loyers pendant une durée indéterminée, au vu des sommes investies pour les travaux de réfection et d'aménagement des locaux. Il a ensuite soutenu avoir obtenu un accord de gratuité des loyers pour une période de deux ans. Il a admis devoir à HOTEL A_____ SA 185'850 fr. à titre de loyers et indemnités pour occupation illicite entre mai 2015 et janvier 2016.

Le Tribunal des baux et loyers, homologuant l'accord des parties, a pris acte de l'engagement de G_____ à verser à HOTEL A_____ SA la somme susvisée et à constituer la garantie de 80'000 fr. au plus tard le 31 janvier 2016. En cas de non-respect de cette échéance, G_____ s'engageait à libérer les locaux au 1er février 2016, HOTEL A_____ SA étant autorisée à requérir, dès cette date, l'évacuation par la force publique.

f.g G_____ n'ayant pas tenu les engagements susvisés, son évacuation forcée de l'immeuble a été exécutée le 3 février 2016.

f.h Le 15 septembre 2015, HOTEL A_____ SA a requis de l'Office des poursuites un inventaire des objets soumis au droit de rétention présents dans l'immeuble, qui ont été évalués à 1'093 fr.

f.i Le 26 octobre 2015, HOTEL A_____ SA a introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de G_____ pour un montant de 125'100 fr., correspondant aux loyers de mai à octobre 2015 et sollicité la validation de l'inventaire susvisé.

f.j Le 5 janvier 2016, HOTEL A_____ SA a fait notifier à G_____ un commandement de payer, poursuite n° 3_____, pour le montant susvisé, auquel ce dernier a formé opposition, qui a été provisoirement levée par jugement du 7 juin 2016.

f.k Le 12 mars 2018, l'Office des poursuites a avisé HOTEL A_____ SA de ce qu'il ne serait pas procédé à la vente, compte tenu de la faible valeur des biens portés à l'inventaire, et lui a délivré à un certificat d'insuffisance de gage.

f.l Le 23 mars 2018, HOTEL A_____ SA a requis la continuation de la poursuite n° 3_____ sur la base du certificat susvisé.

f.m En parallèle, le 31 mai 2016, HOTEL A_____ SA a fait notifier à G_____ un commandement de payer, poursuite n° 4_____, pour un montant de 187'650 fr., correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicites entre mai 2015 et janvier 2016, auquel ce dernier a formé opposition.

f.n Par jugement du 17 novembre 2016, le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition susvisée pour les loyers de novembre à décembre 2015, soit à concurrence de 60'750 fr., après déduction des montants compris dans la poursuite en réalisation de gage mobilier.

f.o Saisi d'une action en libération de dette et d'une action en annulation de poursuite, jointe sous la même procédure, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement définitif du 3 novembre 2017, débouté G_____ de toutes ses conclusions et dit que la poursuite n° 4_____ irait sa voie, sous déduction de la somme de 17'000 fr. remboursée par ce dernier le 2 août 2016.

Dans le cadre de cette procédure, G_____ a allégué avoir conclu oralement un accord avec B_____, par lequel il était dispensé de s'acquitter des loyers durant trois mois, soit de janvier à mars 2015.

f.p Le 31 mai 2018, l'ouverture de la faillite de G_____ a été prononcée, puis clôturée le 17 décembre 2018 faute d'actifs.

f.q Le 17 juin 2019, l'Office des faillites a délivré à HOTEL A_____ SA un acte de défaut de biens à l'encontre de G_____ pour un montant de 145'888 fr. 85.

g. Le litige entre les parties:

g.a Par courrier du 6 août 2015, HOTEL A_____ SA a reproché à B_____ d'avoir dissimulé, lors de la vente de l'immeuble, que le locataire ne s'était pas acquitté des loyers de janvier à avril 2015 et ce, en parfaite contradiction avec les engagements et garanties donnés dans le contrat de vente du 15 avril 2015. Elle se réservait tous ses droits à son égard et l'a mis en demeure d'établir le décompte acheteur-vendeur, conformément audit contrat.

g.b En février et mars 2016, HOTEL A_____ SA a mandaté deux agences immobilières pour la location de l'immeuble.

g.c Par courrier du 23 juin 2016, HOTEL A_____ SA a informé B_____ de ce que G_____ n'avait jamais versé de loyers et de l'expulsion de ce dernier, ce qui ne devait pas l'étonner dès lors qu'il était "*parfaitement conscient de cette situation*". A cet égard, HOTEL A_____ SA se référait à l'accord de gratuité des loyers invoqué par G_____ devant le Tribunal des baux et loyers et au fait qu'aucune garantie bancaire n'avait été émise lors de la conclusion du bail. Elle sollicitait donc une indemnisation pour le préjudice "*causé par le locataire insolvable et le manque à gagner résultant de l'impossibilité de trouver un locataire aux mêmes conditions économiques*", ainsi que le versement de 10'425 fr., correspondant à la moitié du loyer d'avril 2015.

g.d Par courrier du 11 juillet 2016, B_____ a répondu ne jamais avoir consenti à G_____ une gratuité des loyers et qu'il n'existait pas de litige entre lui-même et ce dernier lors de la vente de l'immeuble, de sorte que les promesses et les garanties qu'il avait fournies étaient exactes.

g.e Par courrier du 14 juillet 2016, HOTEL A_____ SA a contesté la version de B_____, compte tenu des déclarations de G_____ et de l'ordre de paiement du 6 mai 2015 (cf. consid. C.d.e *supra*).

g.f Le 6 septembre 2016, HOTEL A_____ SA a fait notifier à B_____ deux commandements de payer, poursuites n° 5_____ et 6_____, portant sur les sommes de 10'000 fr., à titre de la moitié du loyer d'avril 2015, et 500'000 fr., à titre de "*préjudice causé du fait du locataire insolvable*", référence faite à la garantie et aux défauts de l'acte de vente du 15 avril 2015, auxquels ce dernier a formé opposition.

Ces poursuites ont été renouvelées en 2017 et 2018.

g.g Le 24 mai 2018, B_____ a signé une déclaration de renonciation à la prescription de toutes éventuelles créances à l'égard d'HOTEL A_____ SA en lien avec l'acte de vente du 15 avril 2015, pour une durée d'un an.

g.h HOTEL A_____ SA a allégué avoir renoncé, en juin 2018, à trouver un nouveau locataire et entamé les démarches pour l'extension de son hôtel sis no. a_____ rue 1_____ dans l'immeuble. Les travaux avaient débuté en été 2019.

D. **a.** Par acte du 28 juin 2019, HOTEL A_____ SA a assigné B_____ en paiement de la somme totale de 531'011 fr. 45, soit 300'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2015, à titre de réduction du prix vente de l'immeuble, 10'425 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 avril 2015, correspondant à la moitié du loyer d'avril 2015, et 220'586 fr. 45, avec intérêts à 5% dès le 8 mars 2016, à titre de dommages et intérêts, soit les loyers, respectivement les indemnités pour occupation illicite, entre mai 2015 et janvier 2016, sous déduction de 17'000 fr. versés en août 2016

(170'650 fr.), les frais de chauffage pour l'année 2015 (7'434 fr. 70), les frais d'avocats engagés entre juillet 2015 et octobre 2018 pour les démarches entreprises à l'encontre de G_____ (41'055 fr. 75), et les frais de procédure des poursuites initiées contre ce dernier (1'446 fr.), sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a, en substance, allégué que B_____ avait eu une attitude dolosive en lui dissimulant la vérité quant à l'état locatif de l'immeuble, à savoir que le locataire ne s'était pas acquitté des premiers loyers et n'avait pas versé de garantie bancaire, et en taisant l'existence d'un accord verbal concernant une occupation des locaux à titre gratuit. B_____ lui avait garanti un rendement important découlant de l'état locatif de l'immeuble et donc la solvabilité de G_____. En outre, en raison des travaux effectués par ce dernier dans l'immeuble, soit l'aménagement d'un spa, elle n'avait pas réussi à trouver un nouveau locataire. Elle avait ainsi droit à une réduction du prix de vente de l'immeuble pour cause de défauts, correspondant à la différence entre le prix payé par elle (5'100'000 fr.) et le prix proposé par O_____ SA (4'800'000 fr.), ainsi qu'au paiement de son dommage composé des différents postes susvisés.

b. Dans sa réponse, B_____ a conclu au déboutement d'HOTEL A_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a, en substance, allégué qu'HOTEL A_____ SA ne pouvait se prévaloir d'aucun défaut quant à l'existence d'un spa dans les locaux et à l'insolvabilité du locataire. Il avait seulement accordé des "*largesses*" à G_____ s'agissant de l'exigibilité du paiement des loyers pour les mois de janvier à mars 2015. Lui-même ne se doutait pas de l'insolvabilité de ce dernier, qui avait investi plus de 100'000 fr. dans des travaux. Il avait confiance en lui et avait été conforté dans l'idée que G_____ et/ou D_____ SA bénéficiaient de ressources financières suffisantes. A cet égard, il a produit les pièces suivantes: un avis de crédit à hauteur de 444'147 fr. d'un investisseur en faveur de ladite société du 18 mai 2015; un contrat de vente du 11 décembre 2015 portant sur une arcade appartenant à L_____ SARL au prix de 385'000 fr.; une attestation du 10 juin 2015 signée par G_____, à teneur de laquelle ce dernier confirmait être un représentant officiel de la société H_____ en Suisse romande, qui devait contribuer à hauteur de 200'000 fr. aux transformations et investissements effectués dans les locaux (pièce n° 8) et une attestation signée par G_____ le 18 août 2016, à teneur de laquelle ce dernier indiquait qu'en raison d'un litige avec la société H_____, il avait manqué de liquidités (n° 10). B_____ s'est en outre prévalu de l'exclusion de garantie contenue dans le contrat de vente litigieux et de la tardiveté de l'avis des défauts.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions et argumentations.

d. Lors des audiences du Tribunal des 30 novembre 2020 et 1er mars 2021, les parties ont été entendues.

HOTEL A_____ SA, soit pour elle C_____, a déclaré avoir le sentiment de s'être "*fait avoir*" par B_____ s'agissant des qualités du locataire de l'immeuble. Elle avait visité celui-ci une seule fois à fin 2014. L'immeuble était alors aménagé dans l'idée de l'exploitation d'un spa. B_____ ne lui avait pas donné le nom du locataire, mais lui avait précisé que celui-ci possédait déjà deux autres spa à Genève et qu'il représentait de manière exclusive la société H_____ en Suisse romande. Fin 2014, il lui avait également précisé être dans l'attente du paiement de la garantie bancaire. Elle avait reçu le contrat de bail afférent à l'immeuble lors de la signature de la promesse de vente devant le notaire. La présence d'un locataire était un élément essentiel dans l'achat de l'immeuble, sans lequel elle n'aurait pas obtenu le financement de la banque.

B_____ a déclaré que G_____ lui avait démontré bénéficier du soutien financier de la société H_____ pour la réalisation de son projet. Il était un locataire solvable. Il avait toutefois compris, fin 2014 que ce dernier "*était coincé avec la trésorerie*". La société H_____ avait finalement refusé de lui verser des acomptes, mais payerait à la fin des travaux. Il avait alors accordé un peu de temps à G_____ pour le paiement des loyers de janvier à avril 2015, mais n'avait consenti à aucune réduction ou gratuité. Il n'avait pas évoqué ce sujet avec HOTEL A_____ SA, car il était certain qu'il n'y avait pas de problème. Lors de la vente de l'immeuble, il n'était pas en litige avec G_____. Le prix de vente de celui-ci avait été fixé par le marché.

e. Lors des audiences des 28 juin et 4 octobre 2021, le Tribunal a entendu les témoins suivants:

G_____ a déclaré avoir effectué, durant deux ou trois mois, d'importants travaux dans l'immeuble pour un montant de 200'000 fr. Compte tenu de ce montant, il avait requis de B_____ un délai avant de percevoir les loyers, ce qu'il avait accepté pour une durée d'un mois ou un moins et demi, précisant que les termes "*cadeau*" et "*gratuit*" n'avaient jamais été employés entre eux. Il avait payé les loyers de janvier à mi-avril 2015. Il avait donné un ordre de paiement en ce sens à sa banque, qu'il avait montré à B_____. A la conclusion du contrat de bail, il n'avait pas remis de garantie bancaire, car cela était impossible compte tenu du coût des travaux. Il avait évoqué avec B_____ le partenariat avec I_____, respectivement H_____, et le fait que celles-ci investiraient des fonds dans son projet. H_____ n'ayant finalement pas investi les fonds promis, il n'avait pas eu les liquidités nécessaires pour s'acquitter du loyer, dès la vente de l'immeuble. S'agissant de la pièce n° 8 produite par B_____, le témoin a déclaré ne pas avoir rédigé cette attestation, dont le contenu correspondait toutefois à la réalité, mais

pas les montants mentionnés. C_____ était venu à plusieurs reprises visiter les locaux, qui étaient déjà aménagés, en ce sens qu'il y avait déjà le spa.

R_____, administrateur de O_____ SA, a déclaré que l'immeuble avait été présenté à la vente par la société de courtage M_____ SA. Le dossier de mise en vente faisait état d'un contrat de bail avec une société de coiffure, selon ses souvenirs. Il avait procédé à une *due diligence*, dans le cadre de laquelle il avait eu de nombreux débours. Il avait proposé un prix de vente de 4'800'000 fr., qui avait été accepté. Le propriétaire s'était finalement retiré avant la signature du contrat de vente.

F_____ a déclaré que G_____, qui avait à l'époque un salon de coiffure en vieille ville de Genève, était représentant de la société H_____. Ce dernier cherchait un bien immobilier pour créer une école, afin de présenter et développer les produits de cette société. Il lui avait alors présenté B_____. G_____ avait effectué d'importants travaux dans l'aménagement de l'immeuble. Lui-même avait été présent lorsqu'une représentante de H_____ était venue visiter les locaux. Cette société devait cofinancer les travaux, mais avait finalement informé G_____ de ce qu'elle effectuerait un versement à la fin des travaux. Cela avait causé un problème de liquidités à ce dernier. B_____ avait donc accepté de patienter avant de percevoir les trois premiers loyers. Il n'y avait pas de raison de douter de ce que G_____ s'acquitterait des loyers.

f. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente litigieux était applicable à l'état de l'immeuble, de sorte qu'HOTEL A_____ SA ne pouvait pas se prévaloir d'éventuels défauts résultant de l'aménagement des locaux, en particulier de la présence d'un spa. En revanche, ladite clause n'était pas applicable aux conditions relatives à la location de l'immeuble.

Dans le contrat de vente litigieux, B_____ avait confirmé "*la véracité de l'état locatif*", référence faite au contrat de bail signé avec G_____, mais n'avait pas garanti le rendement réel de l'immeuble. En effet, HOTEL A_____ SA ne pouvait pas considérer les informations fournies en lien avec les soutiens financiers du locataire, soit qu'il représentait la société H_____, respectivement I_____, comme des assurances de la part B_____. En outre, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que ce dernier avait connaissance "*des difficultés financières à long terme de son locataire, et non pas uniquement de difficultés passagères de trésorerie dans les premiers mois d'exploitation*". En revanche, B_____ savait, lors de la vente de l'immeuble, qu'il n'était pas en possession de la garantie bancaire du locataire et la bonne foi en affaires lui imposait de

l'indiquer à HOTEL A_____ SA. Il en allait de même du fait qu'il n'avait pas encore perçu de loyers du locataire. Cette dernière avait avisé B_____ de ces manquements dans les temps.

Il ne se justifiait pas de réduire le prix de l'immeuble de 300'000 fr., la moins-value subie par HOTEL A_____ SA ne pouvant pas être calculée sur la base d'un prix de vente proposé par un tiers. B_____ n'étant pas tenu à garantie s'agissant de la solvabilité du locataire et le dommage d'HOTEL A_____ SA en lien avec le défaut de paiement du loyer étant lié au prononcé de la faillite de G_____, elle ne pouvait pas réclamer d'indemnisation à hauteur des loyers non encaissés, des frais d'avocat engagés et des frais liés aux procédures initiées à l'encontre de ce dernier. En revanche, HOTEL A_____ SA pouvait compter, au moment de la signature de l'acte de vente, sur la garantie bancaire de 80'000 fr., de sorte que sa perte en lien avec la violation contractuelle de B_____ pouvait être estimée à ce montant. Enfin, les parties ayant convenu d'établir un décompte acheteur-vendeur *pro rata temporis* concernant les loyers, HOTEL A_____ SA pouvait prétendre au versement de la moitié du loyer d'avril 2015, soit à 10'425 fr.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Interjeté dans les délais et formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1), l'appel principal est recevable.

L'appel joint a été formé simultanément à la réponse sur appel principal. Il est donc également recevable (art.312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

Par souci de clarté, HOTEL A_____ SA sera désignée ci-après en qualité d'appelante et B_____ en qualité d'intimé.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

3. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir admis l'existence d'un défaut, en ce sens que l'intimé s'était porté garant du rendement réel de l'immeuble, alors qu'il savait que le locataire était insolvable. L'intimé lui devait donc les montants réclamés à titre de réduction du prix de vente de l'immeuble et de dommages et intérêts, correspondant aux loyers et indemnités pour occupation illicite de mai 2015 à janvier 2016, aux frais de chauffage 2015, ainsi qu'aux frais d'avocat et de procédure de poursuite engagés à l'encontre du locataire.

L'intimé, quant à lui, soutient que l'appelante ne peut pas se prévaloir de défauts résultant du contrat de vente litigieux, de sorte qu'elle ne souffrait d'aucun dommage.

3.1.1 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 et 219 al. 3 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2; 114 II 131 consid. 1a; 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1).

3.1.2 La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO) (ATF 131 III 145 consid. 3).

Aux termes de l'art. 197 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 (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de cette disposition lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a données à l'acheteur eu égard aux qualités objectives de la chose (ATF 109 II 24 consid. 4, in JdT 1983 I 258; 88 II 410 consid. 3c). L'assurance est une manifestation de volonté, un élément de l'accord des parties 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 consid. 4). Ainsi, de simples vantardises publicitaires ou des jugements de valeurs ne constituent pas des promesses de qualités, toute indication ayant

pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète, engagera le vendeur (ATF 88 II 410 consid. 3c; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrat spéciaux, 2016, n° 680 et 681 p. 97).

Le vendeur répond également des qualités attendues de la chose, c'est-à-dire de celles qui n'ont pas été promises, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 690 p. 99). Contrairement à l'assurance d'une qualité promise, le défaut d'une qualité attendue n'est garanti par le vendeur que si le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose, si bien que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait eu connaissance du défaut (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 17 et 20 ad art. 197 CO).

Le vice peut affecter une qualité matérielle de la chose, soit une propriété physique de la chose […] et également une qualité économique de la chose. C'est le cas lorsque celle-ci ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse retirer; cela ne vaut toutefois que dans les cas où la qualité a fait l'objet d'une promesse expresse. C'est le cas également lorsque le vendeur a donné l'assurance que la chose vendue avait une certaine valeur (objective) (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 4 et 6 ad art. 197 CO).

Le défaut doit déjà exister au moment du transfert des risques, étant précisé qu'il peut n'exister encore qu'en germe à ce moment. Une détérioration de la chose qui se produit après le transfert des risques ne constitue pas un défaut, même si elle entraîne la disparition d'une qualité promise ou attendue; le vendeur n'est pas tenu de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu, sauf s'il s'y est engagé contractuellement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.321/2006 du 1er mai 2007 consid. 4.3.1).

La preuve de la réalisation de ces conditions incombe à l'acheteur qui entend en tirer des droits (art. 8 CC).

Par "*état locatif de l'immeuble*", "*revenu locatif*" ou "*recette locative*", on entend la somme de tous les loyers théoriquement dus, et non le montant des loyers effectivement encaissés (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 563 et 600).

3.1.3 Les parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre la garantie du vendeur. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

La "*dissimulation frauduleuse*" au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une

obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait - ou devrait savoir - que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 131 III 145 consid. 8.1; 81 II 138 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 et 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur. La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 et 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). Le fardeau de la preuve de la tromperie incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

3.1.4 Selon l'art. 205 al. 1 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 de prix une indemnité pour la moins-value (al. 1).

L'acheteur ne peut réduire le prix que si le défaut engendre une moins-value au moment du transfert des risques, soit une différence entre la valeur (objective) de la chose supposée sans défauts et la valeur (objective) de la chose défectueuse; une seule baisse d'utilité ne saurait suffire (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 17 ad art. 205 CO).

Si les conditions du droit de réduire le prix sont données, l'acheteur peut exiger, à titre de réduction, une indemnité pour la moins-value. La réduction doit être calculée selon la méthode dite relative: le prix convenu doit être réduit d'un montant proportionnel à la moins-value (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 20 et 21 ad art. 205 CO). 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; 116 II 305).

3.1.5 Aux termes de l'art. 208 al. 3 CO, le vendeur est tenu d'indemniser l'acheteur pour tout autre dommage, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il

s'agit donc d'une responsabilité fondée sur la faute au sens de l'art. 97 CO (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 15 ad art. 208 CO).

Il est en particulier admis que le gain manqué ne peut être réclamé qu'en vertu de l'art. 208 al. 3 CO (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 17 ad art. 208 CO).

3.1.6 La responsabilité du vendeur est donc subordonnée aux quatre conditions suivantes, conformément au régime général de l'art. 97 CO: une violation des obligations qui lui incombent en vertu du contrat; un dommage; un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage et une faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.1).

En ce qui concerne le rapport de causalité, l'acte ou l'omission (fautif) doit être en relation de causalité naturelle et adéquate avec le dommage. Lorsque le manquement reproché est une omission, le rapport de causalité doit exister entre l'acte omis et le dommage. Entre celui-ci et celui-là, le rapport de cause à effet est nécessairement hypothétique (une inaction ne pouvant pas modifier le cours extérieur des événements), de sorte qu'à ce stade déjà, il faut se demander si le dommage aurait été empêché dans l'hypothèse où l'acte omis aurait été accompli; dans l'affirmative, il convient d'admettre l'existence d'un rapport de causalité entre l'omission et le dommage (ATF 122 III 229 consid. 5a/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_175/2018 du 19 novembre 2018 consid. 4.1.2). Juger de la causalité naturelle dans le cas d'une omission règle le sort de l'objection fondée sur le comportement de substitution licite, puisque cette objection présuppose une interrogation fondée sur la même hypothèse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.2.2).

Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur; ce faisant, il élimine d'emblée certains scénarios comme improbables d'après cette même expérience. Il suffit qu'il se convainque que le processus causal est établi avec une vraisemblance prépondérante (ATF 132 III 715 consid. 3.2; 115 II 440 consid. 5a).

Le dommage consiste quant à lui en l'évaluation en termes monétaires de l'atteinte subie par le créancier à son intérêt à l'exécution régulière et complète de l'obligation violée. Lorsque l'obligation est contractuelle, le créancier a en principe droit à l'indemnisation de son intérêt positif au contrat, c'est-à-dire de son intérêt à l'exécution régulière et complète du contrat. On parle de dommages-intérêts positifs. Le créancier doit être placé dans la situation qui serait la sienne si son débiteur avait exécuté l'intégralité du contrat conformément aux clauses du contrat et aux modalités stipulées ou statuées par la loi. Les dommages-intérêts peuvent notamment comprendre la valeur de remplacement de la chose et les frais nécessaires pour faire expertiser le dommage (ATF 126 III 388; 102 II 296; THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 33 ad art. 97 CO).

3.2.1 En l'espèce, les conditions d'exercice de l'action spéciale ne sont pas litigieuses en appel, de sorte que l'appelante peut, sur le principe, agir alternativement sur la base des art. 97 et 197 CO.

L'appelante ne conteste pas expressément que l'aménagement de l'immeuble, en particulier la présence d'un spa dans les locaux, ne constitue pas un défaut, comme retenu par le premier juge. En effet, elle connaissait cet aménagement avant de conclure le contrat de vente du 15 avril 2015 avec l'intimé, ce qu'elle a admis en audience, en déclarant avoir visité les locaux en cours d'aménagement, et ce qui a également été confirmé par le témoin G_____. En outre, l'appelante a pris connaissance du dossier de mise en vente de l'immeuble, établi par une société de courtage, qui mentionne les travaux en cours et la future installation de I_____, ainsi que du "*dossier d'investissement*" remis par D_____ SA fin février 2015.

Il s'ensuit que, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'exclusion de garantie des défauts contenue dans le contrat de vente litigieux est valable s'agissant de l'aménagement des locaux. Elle ne peut pas se prévaloir du fait que les travaux entrepris par le locataire, dont elle avait connaissance, auraient rendu impossible la location de l'immeuble à un nouveau locataire. L'intimé n'est donc pas responsable, d'une quelconque manière, de la perte de gain alléguée par l'appelante faisant suite à l'évacuation du locataire (cf. consid. 3.2.2 *infra*).

L'appelante persiste à soutenir que l'intimé aurait formulé, dans le contrat de vente litigieux, des assurances quant à l'état locatif de l'immeuble, soit, selon elle, le rendement réel de celui-ci, et par conséquent quant à la solvabilité du locataire.

Elle ne remet toutefois pas en cause la motivation du premier juge à cet égard, à savoir que le contrat de vente du 15 avril 2015 ne se réfère aucunement aux capacités ou soutiens financiers du locataire, en particulier le fait que ce dernier représentait, de manière exclusive, en Suisse romande la société H_____, respectivement I_____, ni au dossier de vente de l'immeuble - établi par une société de courtage et non par l'intimé -, qui fait également mention de ce qui précède. Ce dernier n'a donc pas formulé à l'appelante d'assurances à cet égard.

L'appelante, qui était au courant des éléments susvisés avant de signer le contrat de vente litigieux, n'a toutefois pas procédé aux vérifications d'usage concernant le financement du projet commercial de G_____ ou, plus généralement, la capacité financière de ce dernier. Elle a d'ailleurs déclaré, en audience, n'avoir pris connaissance du contrat de bail du 19 décembre 2014 que devant le notaire et non au moment des pourparlers avec l'intimé. A cet égard, il sera relevé que O_____ SA avait conditionné la vente de l'immeuble à la remise de tous documents et informations utiles concernant la vérification des rapports entre le locataire et la société H_____.

A teneur du contrat de vente litigieux, en confirmant la "*véracité de l'état locatif*" de l'immeuble, l'intimé s'est engagé sur les termes du contrat de bail du 19 décembre 2014, en particulier sur la fixation d'un loyer mensuel à hauteur de 20'850 fr., charges non comprises, soit sur le rendement hypothétique de l'immeuble, et non sur le fait que les loyers futurs seraient effectivement encaissés par l'appelante. En effet, l'intimé ne s'est pas engagé à garantir à l'appelante le paiement effectif des futurs loyers par le locataire, dès lors que les parties ont convenu de ce que les risques et avantages afférents au contrat de bail passaient à l'appelante dès le transfert de propriété de l'immeuble. Le fait que le crédit hypothécaire obtenu par l'appelante pour l'achat de l'immeuble était fondé sur le rendement de celui-ci, soit celui hypothétique, n'est pas pertinent pour démontrer que l'intimé se serait engagé à garantir le paiement effectif des futurs loyers en mains de l'appelante, comme soutenu par elle.

Il n'est pas non plus établi que, lors de la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimé aurait frauduleusement dissimulé à l'appelante l'insolvabilité du locataire. A cet égard, les allégations de l'intimé, selon lesquelles il ne pouvait pas se douter de ce fait, sont crédibles, compte tenu des garanties fournies par le locataire. En effet, ce dernier a remis à l'intimé, avant la conclusion du contrat de bail du 19 décembre 2014, un courrier de la société H_____ de décembre 2013, mentionnant un partenariat avec celle-ci, ainsi qu'un courrier de I_____ de mars 2014, par lequel celle-ci se portait garante pour toutes obligations découlant d'un contrat de bail. L'intimé n'a eu connaissance du fait que cette garantie n'existait pas qu'en décembre 2015.

Compte tenu de ces garanties, le fait que l'intimé a admis, en audience, avoir compris, en fin d'année 2014, que le locataire était "*coincé avec la trésorerie*" ne permet pas d'établir qu'il savait que ce dernier était insolvable, comme soutenu par l'appelante. A cela s'ajoute le fait que le locataire avait déjà investi 100'000 fr. en janvier 2015 pour effectuer les travaux d'aménagement de l'immeuble, selon le "*dossier de financement*" établi par D_____ SA en février 2015. De plus, les allégations de l'intimé, selon lesquelles la société H_____ s'était engagée à verser des acomptes au locataire pour le financement des travaux, avant de se rétracter, ont été confirmées par les témoins F_____ et G_____, ainsi que par l'attestation de celui-ci du 18 août 2016 remise à l'intimé (pièce n° 10). S'agissant de la pièce n° 8, soit l'attestation du locataire du 10 juin 2015 confirmant son partenariat avec la société H_____, bien que ce dernier ait déclaré, en audience, ne pas l'avoir écrite et que les montants indiqués seraient incorrects, il en a toutefois confirmé la teneur, qui correspond aux allégations susvisées de l'intimé.

Après la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimé a encore été conforté dans l'idée que le locataire bénéficiait de ressources financières suffisantes, notamment grâce à l'investissement d'un nouveau partenaire, comme en atteste l'avis de crédit en faveur de D_____ SA du 18 mai 2015 à hauteur de plus de

444'000 fr., ce que l'intimé a indiqué au notaire par courriel du 19 mai 2015. Le locataire a également remis à l'intimé un ordre de paiement du 6 mai 2015 en sa faveur portant sur la somme de 83'400 fr. correspondant aux loyers de janvier à avril 2015, montant que l'intimé n'a toutefois pas perçu, ce qui n'est pas contesté par les parties.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le premier juge a retenu que l'intimé n'avait pas connaissance de l'insolvabilité du locataire lors de la conclusion du contrat de vente litigieux, indépendamment des difficultés passagères de trésorerie de celui-ci dans les premiers mois d'exploitation de son commerce.

Il n'est donc pas établi que l'intimé aurait garanti à l'appelante la solvabilité du locataire ou dissimulé l'insolvabilité de celui-ci.

En revanche, comme retenu par le premier juge, l'intimé se devait d'informer l'appelante, avant la conclusion du contrat de vente litigieux, de ce que le locataire ne s'était pas encore acquitté des loyers en raison d'un manque de liquidités passager, et non en raison d'une situation d'insolvabilité que l'intimé ignorait. En effet, la bonne foi en affaires commandait à ce dernier d'indiquer à l'appelante qu'il avait accordé au locataire un délai pour le paiement des premiers mois de loyer, ce qu'il n'a pas fait.

En outre, en reprenant les termes du contrat de bail du 19 décembre 2014, qui prévoyait notamment la remise d'une garantie bancaire d'au minimum 80'000 fr. à sa signature, l'appelante pouvait, de bonne foi, compter sur l'existence de celle-ci. Or, à la signature de contrat de vente litigieux, l'intimé savait - ou aurait dû savoir en faisant preuve de la diligence attendue - qu'une telle garantie n'avait pas été constituée par le locataire. En effet, contrairement à ce que soutient l'intimé, la remise d'un simple formulaire de demande de cautionnement auprès de J_____, complété par le locataire, ne saurait suffire à cet égard. L'intimé se devait de vérifier si cette garantie avait été réellement émise. Il sied de préciser que le défaut d'existence de cette garantie ne permet pas, en soi et compte tenu de ce qui a été retenu ci-dessus, de considérer que l'intimé était au courant de l'insolvabilité du locataire, comme soutenu par l'appelante.

Ces deux informations frauduleusement dissimulées à l'appelante ne peuvent ainsi pas faire l'objet de l'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente litigieux, comme retenu par le premier juge. L'appelante a ainsi, sur le principe, droit à obtenir une indemnisation en raison de ces omissions.

3.2.2 L'appelante sollicite une réduction du prix de vente de l'immeuble à hauteur de 300'000 fr., correspondant à la différence entre le prix de vente conclu entre les parties (5'100'000 fr.) et celui proposé par la société O_____ SA (4'800'000 fr.).

Elle ne remet toutefois pas en cause la motivation du premier juge à cet égard, à savoir que la moins-value subie ne pouvait pas être calculée sur la base d'un prix de vente proposé par un tiers avant la conclusion du contrat de vente litigieux. En effet, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la somme de 4'800'000 fr. correspondrait à la valeur objective de l'immeuble, compte tenu des informations dissimulées par l'intimé. A cet égard, l'appelante se contente d'affirmer que le prix de vente de 5'100'000 fr. était "*surfait*", ce qui n'est pas établi, ni déterminant. Le fait que l'intimé se soit désisté d'une vente avec O_____ SA n'est pas non plus déterminant à cet égard, contrairement à ce que soutient l'appelante.

En tous les cas, l'appelante ne démontre pas que les informations dissimulées par l'intimé, soit l'absence d'une garantie bancaire et l'octroi d'un délai au locataire pour s'acquitter des premiers mois de loyers, auraient engendré une moins-value au moment du transfert des risques au sens de l'art. 205 CO.

Par ailleurs, comme relevé sous consid. 3.2.1 *supra*, l'aménagement de l'immeuble, soit la présence d'un spa dans les locaux, ne constitue pas un défaut. L'appelante ne peut donc pas se prévaloir d'une éventuelle perte de gain, en raison de ses difficultés alléguées à retrouver un nouveau locataire après l'évacuation de G_____, pour justifier une réduction du prix de vente de l'immeuble convenu entre les parties.

Ainsi, le premier juge a, à bon droit, débouté l'appelante de sa demande en paiement d'une somme de 300'000 fr.

3.2.3 L'appelante réclame également le paiement de dommages et intérêts.

Comme retenu par le premier juge, l'intimé n'ayant pas fourni d'assurances quant à la solvabilité du locataire, l'appelante ne peut pas lui réclamer le paiement des loyers, indemnités pour occupation illicite et frais de chauffage 2015, non versés par le locataire, ainsi que le remboursement des frais d'avocat et des frais de procédure des poursuites engagées à l'encontre de ce dernier.

Par ailleurs, les informations que l'intimé a omis de communiquer à l'appelante n'étaient pas de nature à causer les postes susvisés du dommage subi par l'appelante. En effet, ce dommage résulte du fait que le locataire ne s'est pas acquitté des montants dus à l'appelante et de l'impossibilité pour celle-ci à obtenir un paiement de sa part, compte tenu de sa faillite. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que la faillite du locataire a été clôturée en décembre 2018, soit plus de deux ans après son évacuation de l'immeuble, n'est pas propre à rompre la causalité avec le dommage qu'elle a subi.

En revanche, comme retenu sous consid. 3.2.1 *supra*, l'appelante pouvait de bonne foi compter sur l'existence d'une garantie bancaire à hauteur de 80'000 fr., conformément au contrat de bail du 19 décembre 2014, afin de limiter son

dommage lié au défaut de paiement du locataire. Il se justifie ainsi que l'intimé indemnise l'appelante à concurrence de ce montant, comme retenu par le premier juge.

Enfin, les parties ayant convenu, dans le contrat de vente litigieux du 15 avril 2015, d'établir un décompte acheteur-vendeur *pro rata temporis* s'agissant notamment des loyers, qui étaient payables d'avance, ce qui n'est pas remis en cause, il se justifie que l'intimé verse à l'appelante la somme de 10'425 fr., correspondant à la moitié du loyer pour le mois d'avril 2015.

Les parties ne remettent pas en cause les dates à partir desquelles les sommes de 80'000 fr. et 10'425 fr. portent intérêts, de sorte qu'elles seront confirmées.

Partant, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

4 **4.1** Il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC *a contrario*), dont la quotité n'est pas critiquée en appel.

4.2 Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront arrêtés à 22'500 fr. au total (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, soit 18'000 fr. par l'appelante et 4'500 fr. par l'intimé, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où les parties ont chacune succombé à leurs propres conclusions d'appel, les frais judiciaires seront mis à charge de l'appelante à hauteur de 18'000 fr. et à charge de l'intimé à hauteur de 4'500 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel.

* * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 8 avril 2022 par HOTEL A_____ SA contre les chiffres 1 et 3 à 7 du dispositif du jugement JTPI/2710/2022 rendu le 4 mars 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2761/2019, ainsi que l'appel joint interjeté le 27 juin 2022 par B_____ contre ce même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel et d'appel joint à 22'500 fr., dit qu'ils sont entièrement compensés avec les avances de frais fournies par les parties, acquises à l'Etat de Genève, et les met à charge d'HOTEL A_____ SA à hauteur 18'000 fr. et à charge de B_____ à hauteur de 4'500 fr.

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

La présidente :	La greffière :
Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE	Sandra CARRIER

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.