REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8172/2020 **ACJC/1590/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2023

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____ [GE],

2) Madame B_____, domiciliée _____ [GE],

toutes deux appelantes d'un jugement rendu par la 22ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 décembre 2022, et représentées par Me Swan MONBARON, avocat, Monbaron Avocats, rue du Purgatoire 1, case postale 3374, 1211 Genève 3,

et

C_____ SARL, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Michael RUDERMANN, avocat, Avocats Associés, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 décembre 2023

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/14987/2022 du 14 décembre 2022, reçu par A_____ et B_____ le 21 décembre 2022, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a, statuant par voie de procédure ordinaire sur demande principale et sur demande reconventionnelle, débouté les précitées de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), condamné celles-ci, prises conjointement et solidairement, à payer à C_____ SARL 15'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er janvier 2018 (ch. 2) et débouté A_____ et B_____ de leurs autres conclusions (ch. 3).

Sur les frais, le Tribunal a mis les frais judiciaires – arrêtés à 19'306 fr. – à la charge de A_____ et B_____, prises conjointement et solidairement, les compensant partiellement avec l'avance de frais versée par celles-ci en 240 fr., les en dispensant à concurrence de 19'066 fr., sous réserve d'une décision ultérieure de l'assistance judiciaire, et ordonnant aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer à C_____ SARL le montant de 8'500 fr. (ch. 4), condamné A_____ et B_____, prises conjointement et solidairement, à payer à C_____ SARL le montant de 17'600 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. **a.** Par acte expédié le 1er février 2023 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ appellent de ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation avec suite de frais judiciaires et dépens, y compris ceux découlant de la première instance ainsi que ceux découlant de la procédure de preuve à futur.

Cela fait, elles concluent, principalement, à ce que la Cour condamne C_____ SARL à leur payer les montants suivants :

- 115'000 fr., 2'000 fr. et 1'141 fr., les trois montants avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 15 juin 2017,
- 2'821 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020,
- 1'850 fr. 31 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 3'433 fr. 48 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2018,
- 2'973 fr. 59 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2019,
- 5'879 fr. 70 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 2 novembre 2020,

- 850 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 1'215 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 10 janvier 2018,
- 1'215 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020,
- 5'842 fr. 80 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020,
- 191 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 16 juin 2017,
- 529 fr. 20 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 284 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2019,
- 708 euros avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 2'099 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 14 août 2017,
- 540 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 5 août 2017,
- 864 euros avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 145 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 28 juillet 2017,
- 228 fr. 96 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 79 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 1'080 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 4'017 fr. 60 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 3'144 fr. 20 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017,
- 1'606 fr. 35 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2018,
- 957 fr. 30 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 3 mars 2019,
- 8'500 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 20 février 2019,
- 3'780 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 4 mars 2019,
- 15'900 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 28 janvier 2020,
- 10'700 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 26 octobre 2020.

A_____ et B_____ concluent également à ce que la Cour donne acte à C_____ SARL de ce qu'elles tiennent à sa disposition l'objet de la vente depuis le 12 juin 2018.

Subsidiairement, elles concluent à ce que la Cour renvoie la cause au Tribunal afin qu'il fixe le dommage et, plus subsidiairement, pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Elles produisent des pièces nouvelles, à savoir un courrier du 12 janvier 2023 du Ministère public à leur conseil et un échange de courrier des 6 mars et 20 juin 2017 entre C_____ SARL et D_____ SA.

b. Dans sa réponse du 22 mars 2023, C_____ SARL conclut à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Elle produit des pièces nouvelles, à savoir des échanges de courriels entre E_____ et F_____ des 23 et 30 mai 2017 et 14 et 15 juin 2017, un courriel de E_____ à G_____ du 30 mai 2017, un échange de messages WhatsApp entre H_____ et une employée de C_____ SARL dénommée I_____ entre le 9 et le 17 juin 2017, un courriel de J_____ à C_____ SARL du 7 juin 2017, des échanges de courriels entre H_____ et F_____ des 8 et 16 mars 2017 et 19 mai 2017 et un email interne de D_____ SA du 29 mai 2017.

c. Par courrier du 5 avril 2023, C_____ SARL a allégué des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle, à savoir un avis du 31 mars 2023 délivré par le Ministère public concernant la prochaine clôture de l'instruction de la procédure pénale P/1_____/2019.

d. A_____ et B_____ ont répliqué le 11 mai 2023, persistant dans leurs conclusions.

e. Elles se sont également déterminées par courrier du 15 mai 2023 et ont produit de nouvelles pièces, à savoir une ordonnance du Ministère public de jonction de procédure du 5 décembre 2022 et un courrier du Ministère public à la Chambre pénale de recours du 29 janvier 2023.

f. C_____ SARL a dupliqué le 20 juin 2023, persistant dans ses conclusions.

g. Les parties ont été informées par plis du greffe de la Cour du 11 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

h. C_____ SARL a adressé un courrier à la Cour le 20 octobre 2023, allégué des faits nouveaux et produit une nouvelle pièce, ce qui a entraîné une détermination de A_____ et B_____ déposée le 3 novembre 2023. Celles-ci ont également versé au dossier une nouvelle pièce.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier:

a. C_____ SARL est une société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce genevois dont le but est l'exploitation d'un centre de bien-être spa, fabrication et commerce de tous produits de soins corporels, notamment sous la marque "*C_____*".

K_____ en est l'associée gérante présidente et H_____ l'associée gérante.

b. Du 1er décembre 2008 au 14 juin 2017, C_____ SARL a exploité un centre de soins avec hammam au 5ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève.

Elle avait repris l'exploitation des locaux et les installations existantes (dont le hammam) par contrat de cession du fonds de commerce "*L_____*" signé le 21 octobre 2008 pour un montant de 190'000 fr.

c. K_____ et H_____ exploitent ensemble plusieurs autres instituts, dont un situé à M_____ [VD].

d. Dès 2012, C_____ SARL a souhaité remettre son exploitation.

e. A cette fin, elle a, dans un premier temps, mandaté N_____ SA, active notamment dans la transmission d'entreprises.

O_____, en charge des remises de fonds de commerce au sein de N_____ SA, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'il avait débuté son activité fin 2014 et qu'à ce moment-là, les contacts avaient déjà été pris avec H_____ concernant la vente soit de l'institut de Genève, soit de celui de M_____ [VD], soit des deux. Les exploitantes de C_____ SARL avaient expliqué qu'elles souhaitaient diminuer un peu leur temps de travail, avoir d'autres projets et vouloir également retrouver du temps pour leur vie de famille, toutes deux ayant des enfants. Un projet de vente portant sur les deux instituts avait été rédigé en 2016, le rendez-vous pour la signature du contrat avait été fixé mais l'opération ne s'était finalement pas réalisée, l'acquéreur ayant remis en question, au dernier moment, un point qui lui paraissait important.

f. En 2014, un dégât d'eau, d'ampleur inconnue, est survenu dans l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève, à la suite duquel les joints du hammam du centre de soins ont été entièrement refaits par l'entreprise P_____ SARL.

g. En juin 2016, C_____ SARL a contacté Q_____ SA, spécialisée dans les spas intérieurs, qui a constaté que les quatre générateurs de vapeur du hammam se trouvaient "*en très mauvais état*".

Selon l'attestation établie par R_____ intervenu sur place pour Q_____ SA, la propriétaire, ayant peu de moyens, avait demandé un devis pour remplacer un à un les générateurs. Finalement, seul un entretien de deux générateurs avait été effectué, un générateur qui ne fonctionnait plus mis hors service, le quatrième fonctionnant bien. Les buses de vapeur dans le hammam avaient été remplacées. R_____ avait été plusieurs fois en contact avec la propriétaire pour des questions de "*rénovation d'installation de la technique*", mais elle n'avait jamais fait réaliser les travaux. Concernant des fuites (étanchéité) de la structure du hammam et la réfection de celui-ci, R_____ n'avait jamais eu de demande de la propriétaire.

h. En novembre 2016, une infiltration d'eau s'est produite au niveau du plafond du local technique situé au 4ème étage de l'immeuble, en dessous du hammam.

Une recherche de fuite a été conduite par l'assurance responsabilité civile de C_____ SARL, soit S_____, et confiée à T_____ SARL.

Dans son rapport d'intervention du 24 novembre 2016, T_____ SARL a conclu qu'elle était très certainement confrontée à un phénomène d'infiltration d'eau s'opérant par le biais de la multitude d'interstices relevés dans le hammam. Elle recommandait de procéder à la dépose des joints défectueux dans le hammam ainsi qu'à "*l'assèchement des humides*" avant la repose de nouveaux joints "*en s'assurant de leur légitimité à l'intérieur d'un hammam en fonction six jours sur sept*".

i. Dans son courrier adressé à C_____ SARL le 2 décembre 2016, S_____ a transmis à celle-ci le rapport d'intervention de T_____ SARL et l'a notamment informée que les dégâts au sous-sol [recte: à l'étage inférieur] du bâtiment ainsi que les travaux à entreprendre pour supprimer la cause du sinistre n'étaient pas couverts par le contrat d'assurance. Elle l'encourageait à prendre contact avec la société intervenue en 2014 afin de faire valoir auprès de celle-ci la garantie de l'entrepreneur de cinq ans sur les travaux effectués à cette époque.

j. C_____ SARL a évoqué les problèmes d'infiltration notamment avec la régie en charge de l'immeuble, D_____ SA.

j.a Par courrier du 6 mars 2017, D_____ SA a signalé à C_____ SARL qu'après discussion avec le concierge, il semblait que les problèmes d'infiltrations se produisaient principalement lorsque les fontaines du hammam coulaient. Dès lors, elle la priait de bien vouloir faire procéder à un test avec sa responsable du hammam.

j.b H_____ a confirmé au Tribunal avoir eu des discussions durant l'exploitation de l'institut avec la régie concernant les infiltrations d'eau dont elles pensaient qu'elles provenaient de la terrasse.

Entendue en qualité de témoin, F_____, responsable de filiale chez D_____ SA depuis le 1er décembre 2015 et en charge de la gérance de l'immeuble dans lequel était situé le fonds de commerce, a confirmé que durant le dernier trimestre 2016, elle avait été informée par le concierge d'un problème d'infiltration d'eau mineur dans le local technique de ventilation. Ce dernier lui avait expliqué que ces infiltrations arrivaient de temps en temps et qu'elle devait demander aux locataires du local commercial de procéder à la vérification des joints dans le local du hammam. Elle avait donc pris contact avec H_____, laquelle lui avait dit qu'elle allait procéder à la vérification des joints, tout en attirant son attention sur la possibilité que ces infiltrations proviennent de la terrasse. Cette hypothèse avait toutefois pu être écartée suite à de nouvelles infiltrations d'eau pendant une période de sécheresse. Les locataires lui avaient transmis un justificatif concernant la réfection des joints en 2014 par l'entreprise P_____ SARL. L'assurance responsabilité civile des locataires avait souligné que ces travaux devaient être sous garantie de cinq ans. Un rendez-vous sur place avait été fixé avec l'entreprise P_____ SARL, les locataires et la régie à la fin de l'année 2016. L'entreprise précitée avait refusé la garantie et contesté toute responsabilité. La régie avait exigé des locataires qu'elles procèdent à la suppression des défauts. T_____ SARL avait été mandatée par la S_____ afin de rechercher l'origine des fuites. Dans son rapport du 30 novembre 2016, elle avait identifié des joints défectueux. Par courrier du 2 décembre 2016, la S_____ avait remis le rapport aux locataires en soulignant que la défectuosité des joints du hammam, qui avaient été changés en juin 2014, était à l'origine des infiltrations d'eau au sous-sol [recte: à l'étage inférieur]. Les locataires lui avaient confirmé qu'elles allaient s'occuper du suivi de cette affaire, soit le changement des joints défectueux. Le témoin qualifiait ces infiltrations d'eau de mineures dans la mesure où celles-ci n'étaient pas fréquentes (premier constat en 2016 après son arrivée et une fois en 2014 selon le courrier de la S_____), et consistaient en de simples coulures sur des murs usagés dans un local technique. A sa connaissance, ces infiltrations n'avaient jamais empêché l'exploitation du hammam. La régie avait considéré que "*l'affaire tournait*", dans la mesure où le loyer était toujours payé "*en temps et en francs*" et que, lors de leurs passages sur place, il y avait des employés et des clients. La régie n'avait jamais rencontré de difficulté avec C_____ SARL, de sorte qu'elle était satisfaite de cette location.

k. Courant 2017, C_____ SARL a mandaté U_____ SARL, active dans le courtage et la remise de commerces, représentée par son associé unique, E_____. Elle a également informé la régie de son souhait de remise du commerce.

Interrogé en qualité de témoin, E_____ a déclaré que l'une des propriétaires de la société lui avait expliqué qu'elle gérait plusieurs fonds de commerce et était débordée par le travail, de sorte qu'elle souhaitait se séparer de l'un d'eux, d'où le mandat afin de rechercher un acquéreur pour ce spa.

Le témoin F_____ a déclaré qu'à sa connaissance, la remise de cet établissement était liée à la reprise d'un nouvel établissement à la route 3_____ parallèlement à l'exploitation d'un 3ème établissement à M_____ [VD]. Les locataires avaient décidé de renoncer à l'un des trois établissements, soit celui de la rue 2_____.

V_____, époux de H_____, entendu en qualité de témoin, a déclaré que la gestion de trois instituts sept jours sur sept était devenue un poids trop lourd pour son épouse et leur vie privée, avec deux enfants en bas âge. Son épouse avait donc envisagé de se séparer d'un des instituts, plus précisément celui de la rue 2_____, la gestion d'un hammam nécessitant le respect d'un protocole d'hygiène plus lourd qu'un simple institut de beauté. Il n'y avait pas d'autre raison à cette vente.

l. Dans le cadre du mandat de vente qui lui avait été confié, E_____ a établi un prospectus de vente, dans lequel il a notamment indiqué "*Très bel institut de 200m^2 offrant une large gamme de soins, un vaste hammam et un salon de repos.* […] *Le chiffre d'affaires est important et constant, les charges sont raisonnables, le ou la candidat(e) idéal(e) sera un(e) professionnel(le) qui pourra s'impliquer pleinement dans l'exploitation.* […] *Ce prix comprend l'ensemble de l'inventaire matériel de l'institut et le fichier clients, il s'agit d'une reprise clé en main, à savoir qu'aucune dépense supplémentaire n'est à prévoir pour poursuivre l'exploitation. Cette vente n'est pas motivée par une question financière mais en raison de la surcharge de travail de la propriétaire qui gère plusieurs affaires et qui est contrainte désormais de se séparer de certaines enseignes pour améliorer sa qualité de vie*". Le plan des locaux lui a été remis, ainsi que les comptes d'exploitation des années 2014 à 2016.

Le témoin E_____ a déclaré qu'il avait établi une plaquette contenant l'ensemble des informations utiles. A sa connaissance, les installations du centre de bien-être sis rue 2_____ no. _____ fonctionnaient correctement. Pour établir ce support, il avait visité les locaux, et, comme c'était l'usage, il n'avait pas vérifié si l'ensemble des installations fonctionnait. Dans ce type de transaction, le vendeur s'engageait à remettre le commerce en l'état et l'acquéreur reconnaissait avoir visité les locaux et en faisait l'acquisition en toute connaissance de cause. Il confirmait avoir pu consulter les états financiers de C_____ SARL. Il n'avait jamais eu connaissance du courrier de la S_____ du 2 décembre 2016 ni de problèmes de fuites tels qu'évoqués dans ce courrier.

Entendue en qualité de témoin, W_____, réceptionniste de C_____ SARL du 15 avril 2017 au 31 mars 2019, a déclaré que durant la période de son emploi, le hammam situé dans les locaux commerciaux de la rue 2_____ fonctionnait normalement. Il était régulièrement utilisé, en fonction des abonnements. Il ne l'était toutefois pas en continu toute la journée. L'institut recevait des clients chaque jour, mais pas exclusivement pour le hammam. L'institut fonctionnait bien.

m. Intéressées par la reprise du fonds de commerce en question, A_____ et B_____ (ci-après également : les acquéreuses) ont visité les locaux à deux reprises afin de s'assurer que ceux-ci correspondaient à leurs attentes.

H_____ a déclaré qu'elle n'avait pas été présente lors des visites des locaux par les acquéreuses.

A_____ a déclaré que son associée et elle-même avaient été particulièrement motivées pour l'acquisition de cet institut en raison de l'existence du hammam, d'une clientèle déjà existante et de la possibilité de démarrer l'exploitation sans investissement supplémentaire, clé en main, comme indiqué par la brochure de présentation. L'institut proposait des prestations de soins, de beauté, des massages, des épilations et le hammam. Ce dernier était également nécessaire pour préparer la peau aux soins. Le hammam était pour les acquéreuses l'élément essentiel de cette vente. Il leur permettait de se distinguer par rapport aux autres instituts de beauté. Lors de leurs discussions concernant les états financiers de l'institut, E_____ avait souligné que le hammam faisait partie des soins et constituait une source de revenus. Lors des visites, A_____ était accompagnée la première fois par son comptable puis la seconde fois par son beau-père qui avait l'expérience de l'exploitation d'un institut.

Le témoin E_____ a déclaré que lorsqu'il avait présenté cette opportunité à A_____ et B_____, il s'était assuré au préalable que l'activité correspondait à ce que ces dernières recherchaient. Il avait visité plusieurs fois l'ensemble de la surface commerciale en leur compagnie. Il ne pouvait dire si le chiffre d'affaires provenait plus particulièrement d'un type d'activité plutôt que d'un autre. Il n'avait pas d'élément qui lui permettait de dire que le hammam engendrait des revenus, mais il imaginait que tel était le cas. Les acquéreuses avaient procédé aux vérifications de tous les éléments nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce mais n'avaient pas posé de questions techniques sur l'une ou l'autre des installations. Elles étaient séduites par l'endroit, s'étaient assurées des accès au fonds de commerce et de sa situation générale, notamment son emplacement, avaient consulté les documents remis et le fichier clients et visité les équipements des cabines de soins et le hammam en fonctionnement.

Entendu en qualité de témoin, X_____, comptable, a déclaré qu'il avait eu l'opportunité de consulter les états financiers de C_____ SARL qui lui avaient été montrés par le courtier en charge de la transaction avant sa finalisation. Selon son analyse et ses souvenirs, cette société couvrait ses propres charges mais ne réalisait pas forcément de bénéfice. Il avait dit à A_____ et B_____ que, compte tenu de la couverture des charges, elles ne prenaient pas de risque en s'engageant dans cette transaction.

n. Les visites ont porté uniquement sur les locaux concernés par la location, à l'exclusion du local technique situé à l'étage inférieur qui ne faisait pas partie du bail transféré et qui était indépendant du hammam.

A_____ a déclaré que les deux visites de l'institut n'avaient pas laissé paraître de problème particulier qui aurait nécessité des travaux d'entretien ou de réparation; le hammam était fonctionnel et utilisé par la clientèle. Lors des visites, elle n'avait pas eu accès au local technique de l'immeuble situé à l'étage inférieur, dont elle ignorait jusque-là l'existence.

H_____ a déclaré que les problèmes d'infiltration n'étaient pas visibles hors du local technique situé au niveau inférieur.

o. C_____ SARL a fait refaire les joints du hammam le 8 ou le 29 mai 2017 par l'entreprise Y_____, Z_____.

Le témoin F_____ a déclaré que, peu avant la remise du commerce, elle avait reçu confirmation de ce que les joints défectueux seraient changés avant le transfert, ce qui avait effectivement été fait. H_____ l'avait informée par téléphone et lui avait transmis le devis du 28 février 2017 de l'entreprise Y_____ mentionnant les travaux prévus. Compte tenu des rapports de confiance entre la régie et la locataire, elle n'avait pas de raison de douter de leur bonne exécution. Les infiltrations d'eau avaient ensuite cessé jusqu'au transfert de l'institut. Elle ignorait si dans l'intervalle C_____ SARL avait ou non exploité le hammam. Elle a confirmé que le remplacement des joints, intervenu en 2014 et avant le transfert, pouvait être qualifié de travaux de peu d'importance relevant de l'entretien courant dans un environnement chaud et humide (durée inférieure à cinq ans dans tous les cas), qui n'était pas à même de faire échouer le transfert de bail et la remise du fonds de commerce.

Le témoin W_____ (réceptionniste de C_____ SARL) a confirmé que le hammam avait été exploité normalement jusqu'à la reprise des locaux par les nouveaux exploitants.

p. A_____ a déclaré qu'après avoir procédé à toutes les vérifications, notamment avec le comptable, des pièces financières transmises et visité les locaux, son associée et elle-même avaient pris la décision d'acquérir l'institut.

q. Par contrat non daté mais qui a pris effet au 15 juin 2017, C_____ SARL (ci-après également : la venderesse) a vendu à A_____ et B_____ son fonds de commerce sis rue 2_____ no. _____ à Genève pour le prix de 130'000 fr.

La dernière tranche du prix de vente d'un montant de 15'000 fr. devait être versée par virement bancaire à la venderesse le 31 décembre 2017 au plus tard, cette

dernière tranche faisant l'objet d'une reconnaissance de dette entre les parties, annexée au contrat.

Des installations et du matériel, dont notamment un hammam en marbre, étaient inclus dans la vente et étaient certifiés être en bon état de fonctionnement et conformes aux prescriptions légales en vigueur.

Le contrat précisait que l'institut était bien connu des acquéreuses qui l'avaient visité à plusieurs reprises avant de se décider à l'acquérir. Il comprenait également une clause d'exclusion de garantie selon laquelle la responsabilité de la venderesse quant au bon état de fonctionnement du matériel et des installations ne pouvait pas être recherchée après la remise des clés. Une telle clause d'exclusion de garantie avait aussi été insérée à l'époque dans le contrat de cession du fonds de commerce "*L*_____".

Le témoin E_____ a déclaré que la clause limitative de responsabilité de la venderesse avait été expliquée aux acquéreuses qui l'avaient acceptée en connaissance de cause.

r. Parallèlement à la conclusion de cette vente, A_____ et B_____ ont également repris le bail de l'arcade abritant le fonds de commerce avec effet au 15 juin 2017.

Il ressort d'un courrier de K_____ à D_____ SA du 20 juin 2017 que C_____ SARL avait cessé son activité le 30 mai 2017 et réclamait la gratuité du loyer du 1er au 15 juin 2017 en raison du retard pris par la régie dans le transfert de bail aux nouvelles locataires. Selon des échanges WhatsApp entre les animatrices de C_____ SARL et les employées de cette dernière, une activité avait été maintenue après le 30 mai 2017.

s. Les pourparlers ayant mené à la conclusion des deux contrats précités ont eu lieu par l'intermédiaire du courtier E_____.

A_____ et B_____ allèguent que dans la mesure où elles ne disposaient d'aucune expérience en la matière, elles avaient préféré s'adjoindre les services d'un professionnel. Elles avaient ainsi délégué à E_____ les aspects techniques des négociations et de la conclusion du contrat de vente de fonds de commerce.

H_____ a déclaré que lors des quelques discussions qu'elle avait eues avec les acquéreuses, elle n'avait pas évoqué le local technique situé à l'étage inférieur et ne voyait pas le motif pour lequel elle l'aurait fait, celui-ci ne faisant pas partie de leur bail. La problématique des infiltrations, qu'elle pensait être causées par la terrasse, n'avait pas été abordée avec A_____.

t. A_____ et B_____ se sont associées le 20 juin 2017 sous la forme d'une société en nom collectif dénommée AA_____ SNC. Les clés de l'institut leur ont été remises ce jour-là.

A_____ a déclaré qu'elle-même et son associée avaient pu visiter le local technique situé à l'étage inférieur de l'institut lors de la remise des clés en compagnie du concierge (AB_____); elles avaient alors constaté les traces d'infiltrations d'eau sur les murs. Elle avait immédiatement contacté la régie et H_____. La régie lui avait exposé que ces infiltrations provenaient du hammam lorsqu'il était allumé, ce que le concierge lui avait également confirmé. H_____ lui avait répondu que ces infiltrations provenaient de la terrasse. Quant à E_____, A_____ a tout d'abord déclaré qu'il ignorait tout de ces infiltrations avant d'admettre qu'elle ne se souvenait plus vraiment de ce que ce dernier savait ou pas.

Interrogé à cet égard, le témoin E_____ a déclaré qu'il n'avait pas été informé directement de ce que les acquéreuses avaient rencontré des problèmes de fuites d'eau avec le hammam. Selon lui, si ces défauts avaient été connus ou révélés lors de la transaction, les acquéreuses n'auraient probablement pas acheté l'objet en l'état; une discussion sur ce problème serait nécessairement intervenue entre les parties, les acquéreuses achetant un hammam qui ne fuyait pas. A son sens, les fuites d'eau du hammam n'empêchaient pas le fonctionnement de cette installation, autrement les acquéreuses auraient interpellé la venderesse sur les motifs du non-fonctionnement du hammam lors des premières visites.

u. Le 22 juin 2017, soit deux jours après la remise des clés, A_____ a été informée par le concierge AB_____ de la présence de nouvelles infiltrations d'eau dans le local technique situé en-dessous du hammam.

Entendu en qualité de témoin, AB_____ a déclaré que la cause de l'infiltration d'eau ce jour-là provenait du nettoyage du hammam avec un tuyau d'eau à fort jet. Il avait écrit à la régie le jour-même et souligné les conditions atmosphériques chaudes et sèches pour exclure la terrasse comme cause des infiltrations.

Le témoin F_____ a confirmé avoir été informé par le concierge de l'inondation du local technique en juin 2017. C'était lui qui lui avait adressé un courriel avec des photos. Selon le concierge, cette inondation avait été causée par le lavage du hammam au tuyau d'arrosage, alors que les locataires précédentes nettoyaient avec un seau d'eau.

Selon le témoin W_____, le nettoyage du hammam consistait à passer une "*panosse*" puis la raclette, tâches qui étaient comprises dans son cahier des charges.

v. Par courrier du 21 juillet 2017 adressé aux acquéreuses, D_____ SA a rappelé que A_____ avait constaté avec le concierge qu'après avoir effectué un nettoyage du hammam à l'eau avec un tuyau, des infiltrations s'étaient produites dans le local de la centrale thermique, alors que la météo était chaude et ensoleillée et qu'il n'avait pas plu depuis plusieurs jours. H_____ avait communiqué à la régie que les infiltrations ne venaient pas du hammam ou des fontaines mais de la terrasse et qu'elle avait fait procéder, fin mai, au remplacement des joints pour que les locaux soient en bon état au moment du transfert de bail. La régie n'était pas en mesure de poser un diagnostic sur la cause exacte des infiltrations. D_____ SA prenait note que A_____ et B_____ avaient prévu de prendre des mesures pour remédier aux problèmes d'infiltrations.

Le témoin F_____ a déclaré que la régie n'avait pas interdit aux nouvelles locataires l'utilisation du hammam mais leur avait demandé de le faire sans inonder à nouveau les locaux du sous-sol [recte: de l'étage inférieur]. Précédemment, aucune infiltration d'eau de cette importance n'était jamais survenue. Les coulures au mur étaient cette fois-ci importantes, le sol recouvert de flaques et le monobloc de ventilation avait de l'eau sur le dessus.

w. Les acquéreuses ont entrepris des recherches afin de déterminer les causes des infiltrations.

x. Par courrier du 31 juillet 2017, les acquéreuses ont avisé la venderesse de l'existence d'infiltrations d'eau dans le local technique situé au-dessous du hammam. Le fonds de commerce était affecté de plusieurs défauts dont elles ignoraient l'existence lorsqu'elles avaient acquis le centre de soins. Les défauts n'étaient pas apparents, de sorte qu'il ne pouvait leur être reproché de ne pas les avoir signalés immédiatement lors de la prise de possession dudit centre. Avant de choisir entre la diminution du prix de vente ou la résolution du contrat de vente, elles feraient établir un devis des coûts qui seraient induits par la réfection complète de l'étanchéité du hammam et des sols du centre de soins.

y. H_____ a confirmé avoir été contactée par A_____ peu de temps après la remise des clés concernant le problème d'infiltration d'eau. En réponse, elle lui avait transmis des informations par un courriel dont les pièces jointes relataient que les joints avaient été remplacés suite à la demande de l'assurance. Elle n'avait pas transmis aux acquéreuses le courrier de l'assurance. Compte tenu des faibles infiltrations et de leur temporalité aléatoire, son associée et elle-même avaient pensé que celles-ci provenaient de la terrasse et non du hammam, ce qui avait été confirmé par le fait que l'assurance avait sollicité le remplacement des joints du hammam sur la base d'une recherche effectuée par T_____, et que les infiltrations, toujours en très petite quantité, avaient continué malgré cette intervention.

z. A_____ et B_____ ont sollicité des devis relatifs aux travaux nécessaires à la réfection du hammam dont il est ressorti que le prix allait se situer dans une fourchette de 107'681 fr. 40 (devis de AC_____ SARL) à 172'800 fr. (devis de AD_____ SARL).

Le témoin R_____ a déclaré que les nouvelles exploitantes avaient contacté son employeur, Q_____ SA, pour une fuite dans le local technique à l'étage du dessous où il s'était rendu avec le concierge. A cette occasion, il avait constaté que les générateurs de vapeur n'avaient pas été remplacé depuis sa dernière intervention. Compte tenu de l'état du hammam, il avait refusé que la société refasse l'étanchéité, n'étant pas à même d'assurer la garantie des travaux, vu les constats relevés dans le hammam et à l'extérieur de celui-ci. Il avait proposé de diminuer le volume du hammam de moitié car les coûts de rénovation d'un tel volume auraient été démesurés. Il aurait fallu démonter le carrelage et le remplacer, remettre une coque à l'intérieur, refaire les murs et le plafond et utiliser l'autre partie de la pièce pour un sauna ou autre utilisation, proposition qui n'avait pas été retenue.

aa. Par courrier du 10 novembre 2017 adressé à la venderesse, les acquéreuses ont fait valoir, s'appuyant sur le devis de AD_____ SARL, que la seule solution envisageable pour redresser les défauts d'étanchéité du hammam consisterait dans le démontage total du hammam, la reprise intégrale de l'étanchéité et des canalisations et la repose complète du hammam.

bb. A_____ et B_____ ont continué, malgré les défauts relevés, l'exploitation de l'institut. Elles allèguent qu'au regard des nombreux bons du commerce déjà en circulation, elles n'avaient pas eu d'autre choix.

Le témoin X_____ a déclaré que les acquéreuses avaient poursuivi l'exploitation du hammam, malgré les fuites, car il représentait une source de revenus importante. Selon lui, elles pensaient avoir acquis un local commercial exempt de tout défaut.

cc. Les acquéreuses ne se sont acquittées que des deux premières tranches du prix de vente, soit au total 115'000 fr.

dd. Les 12 et 20 avril 2018, C_____ SARL leur a fait notifier à chacune un commandement de payer pour le solde de 15'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 1er janvier 2018, auxquels les acquéreuses ont formé opposition.

ee. Le 23 mai 2018, la bailleresse a résilié le bail de A_____ et B_____ pour le 30 juin 2018.

ff. Par courrier du 12 juin 2018 adressé à C_____ SARL, A_____ et B_____ ont résilié le contrat de vente du fonds de commerce motif pris de ce qu'elles

auraient été victimes de dol, voire d'escroquerie, dans la mesure où la venderesse leur aurait volontairement dissimulé le défaut d'étanchéité du hammam. Elles ont mis cette dernière en demeure de leur restituer d'ici au 15 juillet 2018, avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 1er juin 2017, 115'000 fr.

gg. A la même date, les acquéreuses ont déclaré à la régie de l'immeuble résilier le contrat de bail avec effet immédiat.

hh. Par courrier du 15 juin 2018 adressé aux acquéreuses, C_____ SARL a notamment relevé qu'aucune expertise n'avait été mise en œuvre pour déterminer, par exemple, l'origine exacte des infiltrations d'eau ainsi que la nature et le coût des travaux qui seraient nécessaires pour y remédier. Elle ne donnerait dès lors pas suite à leurs prétentions.

ii. Le 23 juin 2018, jour de la libération des locaux de l'institut par les acquéreuses, une nouvelle inondation est survenue dans le hammam.

Le témoin F_____ a déclaré qu'en juin 2018, après que le bail avait été résilié, le jour où les locataires devaient restituer les locaux, le concierge avait constaté de grosses infiltrations d'eau dans le local de ventilation. Il s'était rendu dans le local commercial et avait constaté que l'ensemble des robinets était ouvert et que l'eau coulait à flot. Cette inondation n'avait jamais eu son pareil précédemment, même lors des infiltrations de 2017. Selon le concierge, il n'y avait aucune raison que les robinets soient ouverts. La témoin F_____ en avait déduit que cet acte était délibéré. A son souvenir, il n'y avait pas eu d'autre infiltration d'eau entre juin 2017 et juin 2018. L'exploitation du hammam aurait pu se poursuivre si les nouvelles locataires avaient utilisé les installations de la même façon que les locataires précédentes.

Le témoin AB_____ a déclaré que ce jour-là, il avait constaté, vers 20 heures, des inondations jusqu'au 3ème étage. Il était monté au spa pour demander d'arrêter l'eau. Les locataires lui avaient répondu que tout était fermé et que les clés seraient restituées le lundi suivant. Il avait répliqué que ce n'était "*pas possible*" et les avait menacées d'appeler la police et les pompiers. Il n'avait pas pu pénétrer dans le local commercial mais quelques instants après, l'eau avait cessé de couler. A_____ l'avait ensuite rejoint dans le local technique du 4ème étage pour s'excuser et s'était mise à pleurer. Les infiltrations des 22 juin 2017 et 23 juin 2018 étaient d'une ampleur sans commune mesure avec les infiltrations précédentes. Il avait déjà constaté de petites infiltrations d'eau le long des murs du local technique situé en dessous du spa, mais jamais auparavant d'inondation comme celle du 23 juin 2018. Il n'avait pas le souvenir d'infiltrations entre celles du 22 juin 2017 causées par le tuyau d'arrosage et celles du 23 juin 2018 mais il n'excluait pas qu'il y ait pu en avoir d'autres.

jj. Le 25 juin 2018, un huissier de justice s'est rendu sur place. Il a procédé à un constat des dégâts d'eau et rédigé un procès-verbal, à la demande de A_____ et B_____.

kk. Les acquéreuses ont évacué les locaux à leurs frais, ce qui incluait l'enlèvement du hammam.

Le témoin R_____ (de Q_____ SA) a déclaré qu'il était retourné sur place, à la demande de la régie, pour démonter le hammam. Il avait constaté que les joints tant des murs que du sol avaient sauté, permettant à la vapeur de s'infiltrer dans le sol et dans les murs, puis l'eau était descendue en prenant le passage le plus facile, notamment en suivant les siphons jusqu'à aboutir dans le local technique en dessous. Une fois le hammam démonté, il avait pu constater que l'intérieur des murs était totalement érodé par l'humidité. Il n'avait pas pu voir ce problème lors de la première intervention.

ll. AA_____ SNC a été liquidée et radiée du registre du commerce le _____ 2018.

Le témoin X_____ a déclaré que l'ensemble des investissements avaient été fait par AA_____ SNC et non par A_____ et B_____ personnellement. S'agissant d'une SNC, la responsabilité des associées était illimitée, de sorte que celles-ci avaient dû compenser les pertes liées à l'activité. L'ensemble des charges et des amortissements liés au centre avait été comptabilisé dans la SNC.

mm. Le 6 février 2019, A_____ et B_____ ont déposé une plainte pénale pour escroquerie à l'encontre de K_____ et H_____ ainsi que toutes autres personnes qui seraient impliquées.

Le 22 avril 2020, le Ministère public a rendu une ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale déposée par les acquéreuses contre K_____ et H_____ (procédure P/1_____/2019). Cette ordonnance a fait l'objet d'un recours formé par les acquéreuses à la Chambre pénale de recours de la Cour de justice qui a renvoyé la procédure au Ministère public pour instruction sur l'éventuelle connivence entre la régie de l'immeuble et les animatrices de C_____ SARL, les motifs ayant conduit cette dernière à se dessaisir de son fonds de commerce et le coût exact de la réfection du hammam.

Par courrier du 31 mars 2023 aux parties, le Ministère public leur a communiqué un avis de prochaine clôture de l'instruction ainsi que son intention de rendre une ordonnance de classement.

nn. Par déclaration du 30 avril 2019, C_____ SARL, K_____ et H_____ ont renoncé à se prévaloir de l'exception de prescription concernant les prétentions

que les acquéreuses pourraient faire valoir dans le cadre du présent litige et ce jusqu'au 30 avril 2020.

oo. Dans le rapport d'expertise du 15 octobre 2019, ordonné le 7 mai 2019 par le Tribunal à la suite de la requête de preuve à futur des acquéreuses, l'expert a relevé que le hammam situé dans l'arcade sise au 5ème étage, rue 2_____ no. _____ à Genève présentait des défauts d'étanchéité. S'agissant des causes desdits défauts, deux siphons de sol avaient des "*défauts d'étanchéité au niveau contour des siphons de sol*", l'eau s'infiltrant entre le siphon de sol et la dalle en béton dans laquelle ils étaient scellés. Les quatre fontaines placées aux quatre angles du hammam présentaient des infiltrations entre la cuve et le socle des fontaines situées dans le hammam. Dans tous les cas, ces défauts étaient à l'origine des fortes infiltrations qui avaient eu lieu à l'étage inférieur, à savoir dans le local technique, et dans le mur de la salle d'attente du hammam. Les défauts d'étanchéité étaient apparus peu de temps après la construction du hammam. Le scellement des siphons de sol ainsi que le montage des fontaines d'angles présentaient des défauts d'étanchéité qui avaient été masqués, un temps, par les joints. Les travaux de reprise des joints effectués à intervalles régulier n'avaient fait qu'atténuer le problème, seule une intervention directe sur la question d'étanchéité aurait pu régler celui-ci, dû à un défaut de réalisation lors de la construction du hammam. Seule une investigation en profondeur avait pu le déterminer.

pp. Dans un complément d'expertise daté du 5 décembre 2019, l'expert a produit le rapport d'intervention de l'entreprise AE_____ dont il s'était adjoint les services pour une intervention de recherches de fuites et sur lequel il avait fondé ses conclusions.

qq. Le 6 février 2020, à la demande de C_____ SARL, AE_____ a devisé les travaux de réfection des défauts d'étanchéité relevé par l'expert, à 1'194 euros pour la condamnation des deux siphons de sol au ciment avec résine hydrofuge et la reprise de l'étanchéité des fontaines au joint polymère.

rr. Le 6 mai 2022, l'expert a rendu un second complément d'expertise. Il a confirmé que l'exploitation du hammam en l'état n'était pas possible. Même si l'utilisation n'engendrait pas de danger pour les utilisateurs, les conséquences de l'utilisation généraient des fuites dégradant fortement le couloir d'accès au hammam et le sous-sol [recte: l'étage inférieur], lieu de la chaufferie de l'immeuble. Le devis de AE_____ du 6 février 2020 ne concernait qu'une partie du problème, à savoir l'étanchéité des fontaines. Un hammam était construit avec des pentes au sol qui ramenaient les eaux d'écoulement vers des siphons. La condamnation des deux siphons, solution choisie par AE_____, aurait laissé des eaux stagnantes qu'il aurait fallu évacuer à la raclette vers les siphons en bon état. Cette solution à moindre coût aurait engendré un surplus de travail pour le

personnel d'exploitation afin d'évacuer les eaux stagnantes. Pour l'expert, il s'agissait d'une solution "*a minima*". Les problèmes d'infiltrations étaient dus à une mauvaise réalisation lors de la construction. Le problème était resté minime tant que le changement régulier des joints avait été fait. Dès lors que les joints n'avaient plus été entretenus régulièrement, les infiltrations s'étaient aggravées.

D. **a.** Par requête en conciliation déposée le 28 avril 2020, déclaré non conciliée le 10 juillet 2020 et introduite au Tribunal le 11 novembre 2020, A_____ et B_____ ont réclamé de C_____ SARL le paiement des montants suivants:

- 115'000 fr., 2'000 fr. et 1'141 fr., les trois montants avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 15 juin 2017, au titre de remboursement du prix de vente, y compris des frais de courtier et des frais de reprise du stock de C_____ SARL;

- 2'821 fr. 10, avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020, au titre de frais de location de dépôt;

- 1'850 fr. 31 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 3'433 fr. 48 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2018, 2'973 fr. 59 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2019 et 5'879 fr. 70 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 2 novembre 2020, les quatre sommes au titre d'intérêts d'emprunt d'un crédit privé;

- 850 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 1'215 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 10 janvier 2018 et 1'215 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020, les trois montants au titre de garantie AF_____ SA;

- 5'842 fr. 80 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 27 avril 2020, 191 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 16 juin 2017, 529 fr. 20 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 284 fr. 40 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2019, 708 euros avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 2'099 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 14 août 2017, 540 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 5 août 2017, 864 euros avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 145 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 28 juillet 2017, 228 fr. 96 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 79 fr. 10 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, 1'080 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017 et 4'017 fr. 60 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017, toutes ces sommes au titre de frais d'informatique et de publicité;

- 3'144 fr. 20 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2017 et 1'606 fr. 35 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 31 décembre 2018, les deux sommes au titre de frais d'assurance;

- 957 fr. 30 avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 3 mars 2019 au titre de frais d'huissier;

- 8'500 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 20 février 2019, au titre de frais judiciaires, y compris d'expertise;

- 3'780 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 4 mars 2019, 15'900 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 28 janvier 2020 et 10'700 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an à compter du 26 octobre 2020, ces trois sommes au titre de frais d'avocat.

Elles ont également conclu à ce que le Tribunal donne acte à C_____ SARL de ce qu'elles tenaient à sa disposition l'objet de la vente depuis le 12 juin 2018 et condamne C_____ SARL au paiement des frais et dépens de la procédure ainsi que ceux découlant de la procédure de preuve à futur.

b. Dans sa réponse, C_____ SARL a conclu, sur demande principale, à ce que la demande de A_____ et B_____ soit déclarée irrecevable. Au fond, elle a conclu au déboutement de ces dernières de toutes leurs conclusions. Sur demande reconventionnelle, elle a conclu, sous suite de frais, à ce que les acquéreuses soient condamnées, conjointement et solidairement, à lui verser, principalement, 15'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er janvier 2018 et, subsidiairement, le même montant sous déduction de la somme de 1'194 euros. Cette prétention correspondait au solde dû au titre du prix de vente.

c. A_____ et B_____ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions. Elles ont conclu, sur demande reconventionnelle, à ce que C_____ SARL soit déboutée de ses conclusions.

d. Dans ses déterminations du 15 octobre 2021, C_____ SARL a persisté dans ses conclusions.

e. Lors de l'audience du Tribunal du 14 novembre 2022, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que A_____ et B_____ avaient la capacité d'être parties puisqu'elles étaient les uniques associées de AA_____ SNC et que l'action déposée pouvait être jugée équivalente à celle qu'aurait déposée la société précitée. Sur le fond, il a retenu que C_____ SARL ignorait au moment de la vente du fonds de commerce que les infiltrations

provenaient du hammam. Rien ne permettait de constater qu'elle aurait intentionnellement dissimulé les problèmes d'infiltrations ou qu'elle aurait simulé des qualités inexistantes au fonds de commerce. Elle n'avait ainsi pas induit les acquéreuses en erreur lors de la vente de celui-ci. S'agissant de son devoir d'information concernant les infiltrations d'eau dans le local technique, il ne pouvait lui être reproché de ne pas en avoir informé les acquéreuses puisqu'elle pensait que les infiltrations provenaient de la terrasse et que, compte tenu de la clause d'exclusion de garantie, il incombait aux acquéreuses de vérifier la chose au-delà de l'attention habituelle dont elles devaient faire preuve, ce qu'elles n'avaient pas fait alors qu'elles étaient entourées de professionnels (courtier, comptable et beau-père de A_____, lui-même exploitant d'un institut). C_____ SARL n'avait en outre pas dissuadé les acquéreuses de procéder à une vérification. La clause d'exclusion de garantie avait enfin été expliquée aux acquéreuses qui l'avaient acceptée en toute connaissance de cause. Ladite clause étant valable, les acquéreuses devaient être déboutées de leurs conclusions. Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a retenu que le contrat de vente du fonds de commerce étant valable et les acquéreuses ne s'étant pas acquittées de l'intégralité du prix de vente, elles devaient être condamnées à verser le solde dû de 15'000 fr., intérêts en sus.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Dès lors qu'en l'espèce le montant litigieux est supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse, de la réplique et de la duplique.

1.3 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en lien avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

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

1.5 Reste à examiner la question de la capacité d'être partie des appelantes, ce que conteste l'intimée qui soutient que celle-ci reviendrait à AA_____ SNC. Cette question est en tout état examinée d'office par la Cour (art. 60 CPC).

1.5.1 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (art. 59 al. 1 CPC), dont la capacité d'être partie (art. 59 al. 2 let. c CPC).

En vertu de l'art. 66 CPC, la capacité d'être partie est subordonnée soit à la jouissance des droits civils, soit à la qualité de partie en vertu du droit fédéral.

1.5.2 La société en nom collectif est celle que contractent deux ou plusieurs personnes physiques, sous une raison sociale et sans restreindre leur responsabilité envers les créanciers de la société, pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie (art. 552 al. 1 CO).

L'inscription de la société en nom collectif au registre du commerce est obligatoire si celle-ci exerce une activité commerciale, mais elle n'est que déclarative (art. 552 al. 1 et 2 et 553 CO; ATF 135 III 370 consid. 3.2.1; 134 III 643 consid. 5).

La société en nom collectif ne jouit pas de la personnalité morale (ATF 134 III 634 consid. 5.1). Cela étant, selon l'art. 562 CO, elle apparaît comme un sujet de droit, capable, sous sa raison sociale, de s'engager, d'acquérir des droits (art. 567 al. 1 CO), d'agir en justice ou d'y être actionnée. L'effet de l'art. 562 CO est de permettre à la communauté des associés d'apparaître collectivement à l'égard des tiers sous la raison sociale, et ce pour faciliter les relations juridiques (RECORDON, Commentaire romand, Code des obligations II, 2ème éd. 2017, n. 1 *ad* art. 562 CO).

Elle constitue sur le plan interne une communauté en main commune (Gesamthandgemeinschaft). Mais il n'empêche que, dans ses rapports externes (rapports avec les tiers), elle est considérée à certains égards comme une personne juridique, dès l'instant où, en tant que société, elle peut acquérir des droits et s'engager par les actes qu'un associé gérant a effectués en son nom (ATF 116 II 651 consid. 2d; 95 II 547 consid. 2). Il résulte du défaut de personnalité morale de la société en nom collectif qu'elle n'est pas propriétaire de ses biens, lesquels font l'objet de la propriété commune des associés, telle que l'entend l'art. 652 CC. Les créances et autres droits acquis ou transférés à la société appartiennent aussi en commun aux associés. S'agissant des obligations de la société à l'égard des tiers, ce sont également celles de la communauté des associés. Toutefois, elles sont garanties en première ligne par la fortune sociale (art. 570 al. 1 CO), et seulement subsidiairement par la fortune personnelle des associés, dans le cadre de la responsabilité personnelle, illimitée et solidaire des

associés (ATF 134 III 643 consid. 5.1; RECORDON, *op. cit.*, n. 9 et 10 *ad* art. 562 CO).

La capacité procédurale de la société en nom collectif prend fin à la clôture de la liquidation (ATF 81 II 358, consid. 1 *in* JdT 1956 I 114). La radiation de la société en nom collectif du registre du commerce suppose qu'elle soit dissoute (art. 574 CO) et que sa liquidation soit terminée (art. 589 *in initio* CO; ATF 135 III 370 consid. 3.2.1). La radiation de la société ne doit donc être requise qu'après la fin de la liquidation, à savoir lorsque toutes les dettes ont été payées ou reprises et que tous les actifs sont partagés (ATF 135 III 370 cobnsid. 3.2.1; 81 II 358 consid. 1). Selon la jurisprudence, la radiation n'a toutefois qu'un effet déclaratif; malgré sa radiation, la société en nom collectif continue d'exister aussi longtemps que, dans les faits, la liquidation n'est pas terminée, à savoir tant qu'il subsiste un actif ou un passif social non partagé. Elle continue d'être partie en justice, nonobstant sa radiation, et de nouveaux procès peuvent être engagés pour ou contre elle (ATF 135 III 370 consid. 3.2.1; 81 II 358 consid. 1; 59 II 53 consid. 1; RECORDON, *op. cit.*, n. 13 *ad* art. 562 CO).

La société en nom collectif n'ayant pas de personnalité morale, plusieurs décisions judiciaires cantonales considèrent que la capacité procédurale reconnue à la société n'est qu'une apparence et la raison sociale un paravent derrière lequel s'abrite la communauté des associés considérés comme consorts nécessaires. D'où la reconnaissance de l'action en justice conduite par ou contre tous les associés comme équivalente à celle à laquelle la société elle-même serait partie (RECORDON, *op. cit.*, n. 15 *ad* art. 562 CO).

1.5.3 En l'espèce, les appelantes ont constitué AA_____ SNC dans le but d'exploiter l'institut litigieux. Il s'agit ainsi d'une activité commerciale, de sorte que son inscription au registre du commerce était obligatoire; cette inscription n'a qu'un effet déclaratif. La société existait de par sa simple création, et continue d'exister tant et aussi longtemps que la liquidation n'est pas terminée, la radiation du registre du commerce étant également déclarative.

AA_____ SNC peut certes être actionnée et peut actionner en justice en son nom mais, faute de personnalité morale, elle n'est pas propriétaire de ses biens, créances et autres droits, à l'instar des créances réclamées dans le cadre de la présente procédure. Celles-ci font l'objet d'une propriété commune de ses associées, à savoir les appelantes. De même, les obligations de AA_____ SNC vis-à-vis des tiers sont des obligations appartenant à la communauté des associées, soit aux appelantes. Au demeurant, la société a été liquidée. Dans ce cadre, selon le témoin X_____, comptable de la société, les appelantes ont compensé les pertes liées à l'activité de la société.

Ainsi, les appelantes, dont il n'est pas remis en cause qu'elles jouissent de leurs droits civils, ont la capacité d'être partie. Les prétentions soulevées dans le cadre du présent litige découlant du contrat de vente liant les appelantes à l'intimée, les premières disposent également de la légitimation active. A cet égard, le fait que lesdites prétentions auraient été comptabilisées dans le bilan de AA_____ SNC est dépourvu de pertinence puisqu'elles appartiennent en mains communes aux associées, soit aux appelantes.

Les appelantes disposant de la capacité d'être parties à la procédure, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré la demande des appelantes recevable.

2. Les parties allèguent des faits nouveaux et produisent de nouvelles pièces.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

S'agissant des vrais nova ("*echte Noven*"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les références citées). Un vrai nova est introduit sans retard s'il l'est dans un délai de dix jours, respectivement d'une à deux semaines (arrêt du Tribunal fédéral 4A_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 3.3.2). Une partie qui dispose déjà d'un délai pour déposer un mémoire peut attendre la fin de ce délai, car la procédure ne s'en trouve pas retardée (arrêts du Tribunal fédéral 5A_790/2016 du 9 août 2018 consid. 3.4; 4A_707/2016 précité consid. 3.3.2).

Des faux *nova* sont excusables lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter (arrêts du Tribunal fédéral 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3; 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.4; BASTONS BULLETTI, *in* Petit commentaire CPC, 2021, n° 14 *ad* art. 317 CPC) ou lorsqu'un thème est abordé pour la première fois en appel (arrêts du Tribunal fédéral 5A_621/2012 précité; 4A_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 8.1; 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3; BASTONS BULLETTI, *ibid*.).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent toutefois plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 695, consid. 4.1.4; 142 III 413 consid. 2.2.3-2.2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.2; 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, les appelantes produisent de nouvelles pièces et allèguent de faux novas à l'appui de leur mémoire d'appel. Elles expliquent avoir eu connaissance de ces faits et de ces pièces grâce à la procédure pénale qu'elles avaient initiée à l'encontre de l'intimée, en particulier après qu'un droit à la consultation du dossier leur avait été accordé par le Ministère public le 12 janvier 2023, soit postérieurement à la mise en délibération de la cause par le Tribunal. Elles produisent également le courrier qu'elles ont reçu du Ministère public. Au vu de ces explications, ces pièces nouvelles et faits nouveaux seront déclarés recevables puisqu'ils ont au demeurant été versés à la présente procédure sans délai.

Il en va de même des pièces nouvelles produites par l'intimée à l'appui de son mémoire réponse ainsi que des faits qui s'y rapportent. En effet, les faits nouveaux allégués par les appelantes impliquent que l'intimée puisse se déterminer à leur propos et produire les pièces justificatives y relatives. Ils doivent donc être déclarés recevables bien qu'étant antérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

S'agissant de la pièce nouvelle et des faits nouveaux invoqués au moyen du courrier du 5 avril 2023, ils sont également recevables, ceux-ci étant postérieurs au jugement querellé et invoqués sans retard.

Il en ira de même s'agissant des pièces versées au dossier à l'appui du courrier des appelantes du 15 mai 2023 et des faits qui s'y rapportent, ceux-ci étant postérieurs à la date à laquelle la cause avait été gardée à juger par le Tribunal et produits sans retard puisqu'ils l'ont été en réponse aux allégués et moyens de preuve nouveaux de l'intimée du 5 avril 2023.

Enfin, les courriers des 20 octobre et 3 novembre 2023 ainsi que les pièces nouvelles sont irrecevables puisqu'ils ont été produits après que la cause a été gardée à juger devant la Cour.

3. Les appelantes reprochent au premier juge d'avoir retenu que l'intimée n'avait pas violé son obligation de renseigner. Cette dernière ne pouvait pas ignorer, de bonne foi, au moment de la vente du fonds de commerce, que les infiltrations au 4ème étage provenaient du hammam et non de la terrasse. Elle disposait de suffisamment d'informations sur la cause du défaut du hammam et devait les en aviser, ce qu'elle n'avait pas fait. Les informations contenues dans le prospectus de vente ne correspondaient pas à la réalité puisque le hammam était, à teneur de l'expertise, inexploitable, en l'état, ce dont l'intimée était consciente. La clause d'exclusion de garantie était ainsi inefficace et la responsabilité de l'intimé engagée.

3.1 Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui

les diminuent dans une notable mesure. Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2).

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd., 2016, n° 661), c'est-à-dire antérieur à la conclusion du contrat de vente (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n° 9 *ad* art. 197 CO). La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n° 656).

Lorsque les conditions de fond sont réunies, le droit à la garantie existe. Toutefois, si l'acheteur veut conserver son droit, il doit respecter certaines incombances (vérification de la chose et avis des défauts, *cf.* art. 201 CO) et agir dans les délais de prescription (TERCIER/BIERI/CARRON, *op. cit.*, n. 702).

3.1.1 L'art. 199 CO énonce que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

3.1.1.1 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 agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1; 117 II 218 consid. 6a; 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). S'agissant du devoir d'informer l'acheteur, il n'existe pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur (TERCIER/BIERI/

CARRON, *op. cit.*, n. 826; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 3 *ad* art. 199 CO et la référence citée). C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention appropriée; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de "*l'attention habituelle*" (*cf.* art. 200 CO).

3.1.1.2 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).

3.1.2 Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut toutefois attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de "*l'attention habituelle*" dont l'acheteur doit, en général, faire preuve; *cf.* art. 200 CO). Il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ou s'attend à ce que celui-ci n'y procédera pas en raison du rapport particulier de confiance qu'il entretient avec lui. Le Tribunal fédéral applique par analogie la jurisprudence en matière d'escroquerie (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 3 *ad* art. 199 CO).

3.1.3 Selon la jurisprudence, le juge apprécie librement une expertise et n'est, dans la règle, pas lié par les conclusions de l'expert. Toutefois, sur les questions techniques, il ne peut s'en écarter que lorsque des objections sérieuses ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité. Il est alors tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 IV 49 consid. 2.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4.1). En l'absence de tels motifs, il ne doit pas substituer son propre avis à celui de l'expert (*cf.* ATF 101 IV 129 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 4.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le fonds de commerce vendu présente des défauts d'étanchéité du hammam au niveau des siphons de sol et des quatre fontaines placées à l'intérieur du hammam. Ceux-ci ont été responsables d'infiltrations d'eau dans le local technique situé à l'étage inférieur au fonds de commerce et ont mené à la résolution du contrat de vente par les appelantes. Il est

également établi que ces défauts existaient depuis la construction du hammam, soit avant le transfert de risques aux appelantes, celles-ci ignorant leur existence au moment de la conclusion du contrat de vente.

Avant de déterminer si l'intimée a violé son obligation de renseigner les appelantes sur l'existence des infiltrations et des défauts du hammam et de trancher la question de la validité de la clause d'exclusion de garantie, il y a lieu d'examiner si les conditions de la garantie sont remplies.

3.2.1 S'agissant de l'obligation des appelantes de vérifier la chose vendue, dans la mesure où le cas d'espèce fait état de défauts cachés, une "*attention habituelle*" ne permettait pas de les constater "*immédiatement*".

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, et nonobstant l'existence de la clause exclusive de garantie dans le contrat de vente litigieux, il ne pouvait être raisonnablement exigé des appelantes qu'elles procèdent à des vérifications plus attentives que celles qu'elles ont effectuées. En effet, rien ne leur permettait de penser que le hammam présentait des défauts d'étanchéité. Le prospectus de vente faisait état d'installations en bon état de fonctionnement. Lors des visites des locaux avant la conclusion du contrat de vente litigieux, les appelantes avaient pu constater que le hammam était fonctionnel et utilisé par des clients, ce que les témoins E_____ et W_____ ont confirmé, et ce nonobstant l'existence des défauts. L'intimée admet elle-même que les problèmes d'infiltrations – et a fortiori les défauts du hammam – n'étaient pas visibles hors du local technique situé au niveau inférieur au hammam, local que les appelantes n'avaient d'ailleurs pas visité puisque ne faisant pas partie du contrat de vente ni du contrat de bail que celles-ci allaient devoir signer en vue de la reprise de l'activité de l'institut.

Seule "*l'attention habituelle*" étant requise dans le cas d'espèce, les vérifications opérées par les appelantes, qui ont fait appel à un courtier, un comptable et une personne du domaine (*i.e.* le beau-père de l'une des appelantes ayant une expérience dans l'exploitation d'un institut de beauté), peuvent être considérées comme suffisantes. Cela d'autant plus que les professionnels intervenus sur le hammam (T_____ SARL et Q_____ SA) avant la vente du fonds de commerce n'avaient eux-mêmes pas identifié les défauts exacts qu'il présentait, seule l'expertise judiciaire ayant permis de mettre en évidence lesdits défauts.

La condition de la vérification par les appelantes de la chose vendue doit ainsi être considérée comme réalisée.

3.2.2 Les défauts constatés doivent, matériellement ou juridiquement, enlever à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue ou les diminuer dans une notable mesure, ce qui est douteux dans le cas d'espèce. En effet, les témoins E_____, W_____ et X_____ ont confirmé que l'institut fonctionnait bien. Concernant le hammam en tant que tel, certes l'expert a relevé que l'exploitation n'en était, en

l'état, pas possible. Il a précisé toutefois que l'utilisation du hammam n'engendrait pas de danger pour les utilisateurs, mais qu'elle avait pour conséquences des fuites dégradant fortement notamment l'étage inférieur de l'immeuble, soit une pièce qui ne faisait pas partie du fonds de commerce. Il a encore ajouté que les infiltrations ne s'étaient aggravées que depuis que les joints n'avaient plus été entretenus régulièrement. En d'autres termes, c'était après que les appelantes avaient repris l'exploitation de l'institut que la situation s'était dégradée puisque l'intimée avait fait changer à plusieurs reprises les joints du hammam, la dernière fois en mai 2017. Cette dégradation de la situation par les appelantes elles-mêmes est corroborée par les infiltrations constatées les 22 juin 2017 et 23 juin 2018 comme étant sans commune mesure avec les précédentes infiltrations (*cf.* témoins AB_____ et F_____), ce qui est directement en corrélation avec le fait que l'intimée nettoyait le hammam au moyen d'un seau et d'une raclette (*cf.* témoin W_____) alors que les appelantes passaient le tuyau d'arrosage, ou avaient laissé couler les robinets d'eau (*cf.* témoin AB_____). Cela est encore corroboré par les témoignages F_____ et E_____ qui ont confirmé que l'exploitation du hammam aurait pu se poursuivre si les appelantes avaient utilisé les installations de la même façon que l'intimée. Enfin, selon AE_____, entreprise mandatée par l'expert lui-même pour la recherche des fuites puis par l'intimée pour établir un devis de réparation, le prix des travaux de réfection des défauts d'étanchéité relevé par l'expert s'élevait à 1'194 euros, soit un montant qui ne peut raisonnablement pas être considéré comme affectant notablement la valeur du fonds de commerce.

Par conséquent, le constat de l'expert selon lequel le hammam n'était pas exploitable en l'état au moment de la vente du fonds de commerce doit être apprécié avec retenue, soit dans le sens qu'il n'était effectivement plus exploitable après les deux inondations causées par les appelantes.

En l'occurrence, la réalisation de cette condition pour faire valoir la garantie, ainsi que le respect du délai et du contenu de l'avis des défauts – questions non examinées par le Tribunal – peuvent souffrir de demeurer indécises compte tenu de ce qui suit.

3.2.3 Le contrat de vente du fonds de commerce prévoyant une clause d'exclusion de garantie, il s'agit d'examiner si celle-ci est valable. Pour ce faire, il convient de déterminer si l'intimée avait connaissance des défauts affectant le hammam et, cas échéant, si elle les a frauduleusement dissimulés aux appelantes.

3.2.3.1 S'agissant de la connaissance effective des défauts du hammam, il y a lieu de relever que des premiers dégâts d'eau ont été constatés à l'étage inférieur à l'institut durant l'exploitation de ce dernier par l'intimée. Celle-ci a fait intervenir des professionnels. En 2014, les joints du hammam ont ainsi été refaits. En juin 2016, le problème du hammam ne concernait pas l'étanchéité mais les générateurs, défauts qui ne constituaient ni la cause des infiltrations d'eau dans le local

technique, ni la raison pour laquelle les appelantes ont souhaité résoudre le contrat. En revanche, suite aux infiltrations d'eau du mois de novembre 2016, il est apparu que l'entreprise mandatée par l'assurance responsabilité civile de l'intimée, qui avait procédé à une recherche de fuites, a constaté que les infiltrations provenaient de la multitude d'interstices dans le hammam, diagnostic que l'intimée n'avait aucune raison de remettre en cause. Cette entreprise a recommandé la dépose des joints défectueux, l'assèchement des humides et la repose des joints "*en s'assurant de leur légitimité dans un hammam en fonction six jours sur sept*", recommandations que l'intimée a suivies puisqu'elle a fait refaire les joints au mois de mai 2017. L'entreprise mandatée n'ayant pas constaté d'autres causes aux infiltrations, il ne pouvait être attendu de l'intimée qu'elle doute du fait que la réfection des joints ne faisait que – aux termes de l'expertise – "*masquer les défauts d'étanchéité*" du hammam. Ainsi, la vérification de la légitimité de ces travaux n'apparaissait, de bonne foi, pas nécessaire pour l'intimée. Par ailleurs, le fait que la régie ait signalé, le 6 mars 2017, à cette dernière que, selon le concierge, le problème d'infiltration se produisait principalement lorsque les fontaines du hammam coulaient, ne permet pas encore de démontrer, d'une part, que tel aurait été le cas, puisque la régie demandait justement à l'intimée de vérifier cette hypothèse, et, d'autre part, que cette dernière savait que les fontaines étaient défectueuses et à l'origine des dégâts d'eau. Au contraire, les travaux sur les joints défectueux, cause des infiltrations selon T_____ SARL, n'avaient, à ce moment-là, pas encore été effectués, de sorte que l'intimée pouvait raisonnablement se représenter qu'une fois les joints refaits, le problème serait réglé.

En outre, l'intimée supposait que les infiltrations pouvaient également provenir de la terrasse. Selon la témoin F_____, cette hypothèse n'avait pu être écartée que suite à de nouvelles infiltrations d'eau qui avaient eu lieu par temps sec. A teneur du dossier, il apparaît qu'il n'y avait pas eu d'autres infiltrations jusqu'au transfert de l'institut aux appelantes le 20 juin 2017. Autrement dit, les infiltrations apparues en 2014 et 2016 n'avaient pas eu lieu dans ces conditions météorologiques et l'hypothèse de la terrasse était plausible. Le fait que d'autres infiltrations n'avaient pas eu lieu entre celles de novembre 2016 et la vente du fonds de commerce a été confirmé par le témoin W_____. Que l'intimée ait écrit à la régie le 20 juin 2017 avoir cessé son activité le 30 mai 2017 pour obtenir la gratuité de son loyer du 1er au 15 juin 2017 compte tenu du retard pris par la régie dans l'acceptation du transfert de bail aux appelantes n'est pas suffisant pour remettre en cause les déclarations de deux témoins. Ainsi, dans la mesure où l'institut, y compris le hammam, continuait d'être exploité par l'intimée après la réfection des joints au mois de mai 2017 et la cessation de l'activité le 20 juin 2017 et qu'aucune nouvelle infiltration n'est apparue dans le local technique, démontre une nouvelle fois que, l'intimée était fondée à croire, au moment de la

conclusion du contrat de vente, que le problème, s'il provenait du hammam, était réglé ou alors qu'il provenait de la terrasse.

A cela s'ajoute que le témoin F_____ a confirmé que le remplacement des joints pouvait être qualifié de travaux d'entretien courant dont la fréquence était inférieure à cinq ans dans un environnement chaud et humide. L'intimée n'avait par conséquent pas à partir du principe que ces travaux révélaient l'existence de défauts affectant le hammam.

Il découle de ce qui précède que les infiltrations ayant permis d'écarter l'hypothèse qu'elles proviennent de la terrasse et d'orienter suffisamment l'intimée sur l'origine réelle des infiltrations d'eau et les défauts du hammam, ont été celles survenues après la conclusion du contrat de vente litigieux, soit au plus tôt, celles du 22 juin 2017. Auparavant, y compris au moment de la conclusion du contrat de vente litigieux, l'intimée ignorait l'existence des défauts d'étanchéité affectant le hammam et leur rôle de cause des infiltrations d'eau situées à l'étage inférieur de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal a retenu que la première condition pour pouvoir invalider la clause d'exclusion de garantie faisait défaut.

3.2.3.2 En l'absence de connaissance de l'existence des défauts par l'intimée, il n'y a pas à retenir une dissimulation et encore moins un caractère frauduleux dans l'attitude de l'intimée.

Cela étant, même à supposer que l'intimée aurait eu connaissance des défauts d'étanchéité affectant le hammam, le caractère frauduleux de l'omission d'en parler aux appelantes ne serait pas démontré. En effet, c'est à tort que les appelantes soutiennent que l'intimée se devait de leur rapporter, dans le cadre des négociations de la vente du fonds de commerce, l'existence des problématiques rencontrées à deux reprises en l'espace de près de dix ans. D'une part, ayant suivi les recommandations des professionnels consultés, lesdites problématiques étaient, dans l'esprit de l'intimée, réglées. D'autre part, les infiltrations d'eau se situant dans un local ne faisant pas partie du contrat de bail repris et pouvant, selon l'hypothèse encore non infirmée à l'époque, provenir également de la terrasse – laquelle ne faisait également pas partie du contrat de bail – l'intimée n'avait pas de raison de les aborder avec les appelantes et ce, même si elle pouvait se douter que l'existence du hammam dans les locaux de l'institut constituait un élément important pour les appelantes.

Par ailleurs, l'intimée a démontré que le réel motif de la vente était la surcharge de travail que représentait la gestion de plusieurs instituts et en particulier celui comprenant un hammam, plusieurs témoins l'ayant confirmé (F_____, E_____,

W_____, V_____ et O_____). Ainsi, sous cet angle également, aucune intention frauduleuse de l'intimée ne peut être retenue.

Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'intimée n'avait pas frauduleusement dissimulé les défauts affectant le hammam.

3.2.4 Les conditions permettant d'invalider la clause d'exclusion de garantie n'étant pas remplies, celle-ci est valable et c'est à raison que le premier juge a débouté les parties de leurs conclusions.

3.3 Pour le surplus, les appelantes reconnaissent qu'elles ne se sont pas acquittées du solde du prix de vente du fonds de commerce, soit de la somme de 15'000 fr.

Le contrat de vente étant valable, c'est à juste titre que le Tribunal a fait droit aux conclusions reconventionnelles de l'intimée tendant au paiement de cette somme, intérêts en sus.

Dès lors, le jugement entrepris sera confirmé.

4. **4.1** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 10'800 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles, puisqu'elles succombent intégralement dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Les appelantes plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire, les frais judicaires d'appel seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat de Genève, lequel pourra en réclamer le remboursement ultérieurement aux conditions de l'art. 123 CPC.

4.2 Les appelantes seront condamnées, conjointement et solidairement, à verser des dépens d'appel à l'intimée, d'un montant de 12'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2023 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/14987/2022 rendu le 14 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8172/2020. Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 10'800 fr. et les met à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre elles.

Dit que ces frais seront provisoirement supportés par l'Etat de Genève.

Condamne A_____ et B_____, conjointement et solidairement, à verser 12'000 fr. à C_____ SARL à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :	La greffière :
Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI	Camille LESTEVEN

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.