

GE_GERICHTE ACJC/1261/2025 vom 19. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1261_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1261/2025 du 19 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1261/2025 del 19 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement entrepris 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), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable en tant qu'il vise les chiffres 1 et 3 à 5 du dispositif du jugement attaqué. Il est en revanche irrecevable en tant qu'il vise le chiffre 2 de ce dispositif. En effet, l'appelant n'a formulé aucun grief motivé en lien avec sa conclusion tendant à ce que la Cour ordonne à l'intimé de produire les documents listés au chiffre 2 du dispositif sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (cf. infra consid. 1.3).

E. 1.3

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (art. 311 al. 1 CPC; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). En particulier, 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_55/2017 du 16 juin 2017 consid. 5.2.3.2). La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables au présente litige (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC).

E. 1.4

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

E. 2

Les éléments de fait que l'appelant considérait comme retranscrits de manière incomplète par le Tribunal ont été intégrés – dans la mesure utile – dans l'état de fait dressé ci-avant, sur la base des actes et pièces de la procédure.

- 18/32 -

C/16847/2021

E. 3

L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu que, dans le cadre de la société simple formée avec l'intimé, les parties avaient conclu une "convention contraire" au sens de l'art.

533 al. 1 CO, selon laquelle les bénéfices et les pertes seraient partagés à hauteur de 25% pour l'appelant et de 75% pour l'intimé. Il conteste que les parties aient dérogé à la règle légale du partage par moitié des bénéfices/pertes. 3.1.1 La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). Chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie (art. 531 al. 1 CO). La société simple se présente ainsi comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société et qui peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle. Ce contrat ne requiert, pour sa validité, l'observation d'aucune forme spéciale; il peut donc se créer par actes concluants, voire sans que les parties en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. II/2a; 137 III 455 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_377/2018 du 5 juillet 2019 consid. 4.1; 5A_881/2018 du 19 juin 2019 consid. 3.1.1.3). Pour ce qui est de l'apport que chaque associé doit fournir, il peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle. Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 2 CC – aux termes duquel nul ne peut aliéner sa liberté, ni s'en interdire l'usage dans une mesure contraire aux lois ou aux mœurs – qui sanctionne de nullité les engagements excessifs (ATF 137 III 455 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.3). Les décisions de la société simple sont prises du consentement de tous les associés (art. 534 al. 1 CO). Selon l'art. 535 CO, tous les associés ont le droit d'administrer à moins que le contrat ou une décision ne l'ait conféré exclusivement soit à un ou plusieurs d'entre eux, soit à des tiers (al. 1). Lorsque le droit d'administrer appartient à tous les associés ou à plusieurs d'entre eux, chacun d'eux peut agir sans le concours des autres; chacun des autres associés gérants peut néanmoins s'opposer à l'opération avant qu'elle soit consommée (al. 2). Le consentement unanime des associés est nécessaire pour procéder à des actes juridiques excédant les opérations ordinaires de la société; à moins toutefois qu'il y ait péril en la demeure (al. 3). Tout associé, même s'il n'a pas la gestion, a le droit de se renseigner personnellement sur la marche des affaires sociales, de consulter les livres et les papiers de la société, ainsi que de dresser, pour son usage personnel, un état sommaire de la situation financière (art. 541 al. 1 CO).

- 19/32 -

C/16847/2021 3.1.2 Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature doit revenir à la société (art. 532 CO) et chaque associé a, sauf convention contraire, une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelle que soit la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO). Si la convention ne fixe que la part dans les bénéfices ou la part dans les pertes, cette détermination est réputée faite pour les deux cas (art. 533 al. 2 CO). En raison du caractère dispositif de l'art. 533 CO, les parties sont libres de prévoir le mode de répartition des bénéfices et des pertes de la société : cette répartition peut être inégale entre les associés, par exemple pour tenir compte de la valeur respective des apports; on peut envisager une différence, pour un même associé, entre la participation aux bénéfices et aux pertes. La participation aux pertes peut être plafonnée, tandis que le même associé participerait à parts égales aux bénéfices, ou inversement. Dans tous les cas, il appartient à l'associé qui se prévaut d'une répartition conventionnelle des bénéfices et/ou des pertes de le démontrer (CHAIX, in CR CO II, 3ème éd. 2024, n° 4 ad art. 533 CO). Le

juge peut éventuellement compléter un contrat de société simple en disant qu'il prévoit une répartition des bénéfices tenant dûment compte des tâches et des responsabilités des associés; une telle opération n'est cependant possible que si le contrat contient des points d'appui suffisants (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Droit suisse des sociétés, 2015, n° 46 p. 399; CHAIX, op. cit., n° 4 ad art. 533 CO). 3.1.3 Selon l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont réciproquement, de manière concordante, manifesté leur volonté (al. 1). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2). En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord et quel en est le contenu, est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et les arrêts cités). Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 132 III 626 consid. 3.1). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

- 20/32 -

C/16847/2021 Ce n'est que subsidiairement, à savoir si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective – ce qui constitue une question de droit dans laquelle peut intervenir l'art. 6 CO –, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_498/2018 du 11 avril 2019 consid. 5.1.2; 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3). 3.1.4 D'après l'art. 1 al. 1 CO, le contrat se définit comme l'échange d'au moins deux manifestations de volonté réciproques et concordantes, destinées à produire un effet juridique. Les manifestations de volonté relevant du droit des obligations sont en principe soumises à réception : elles doivent être adressées à une personne déterminée et ne produisent leurs effets que si elles lui sont parvenues (MORIN, in CR CO I, 3ème éd. 2021, n° 13 ad art. 1 CO). Une manifestation de volonté est faite entre absents lorsque le déclarant et le destinataire ne sont pas en contact direct l'un avec l'autre, si bien que le déclarant doit acheminer sa déclaration jusqu'à son destinataire, par exemple en lui adressant une lettre; en cas de litige, il appartiendra à l'expéditeur de prouver à quel moment sa lettre est arrivée dans la sphère d'influence du destinataire, à savoir à quel moment elle a été déposée dans la boîte aux lettres ou la case postale de ce dernier (MORIN, op. cit., n° 13 ad art. 1 CO). Contrairement à ce qu'indique l'art. 1 al. 2 CO en opposant manifestation de volonté expresse et tacite, le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée, par exemple en

s'entendant sur le fait que l'offre de l'une d'elle sera considérée comme acceptée si l'autre ne la conteste pas dans les 24 heures. En l'absence d'une telle convention, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concluant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, op. cit., n° 11 ad art. 1 CO). Selon l'art. 6 CO, lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison soit de la nature spéciale de l'affaire, soit des circonstances, s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable. Cette disposition permet de dire dans quelles circonstances le silence d'une partie s'assimile exceptionnellement à une acceptation par actes concluants et permet de

- 21/32 -

C/16847/2021 retenir la conclusion d'un contrat. Il complète ainsi l'art. 1 al. 2 CO (MORIN, op. cit., n° 2 ad art. 6 CO). L'art. 6 CO exige que l'auteur de l'offre (ou pollicitant) n'ait pas dû s'attendre à une acceptation active du destinataire. Il renvoie donc à un critère objectif pour trancher le conflit sur la portée du silence du destinataire de l'offre : ce silence vaudra comme acceptation si toute personne raisonnable placée dans la situation de l'auteur de l'offre aurait pu et dû interpréter le silence du destinataire dans ce sens, compte tenu de toutes les circonstances de l'espèce. Il est notamment possible de donner au silence du destinataire de l'offre la portée objective d'une acceptation en raison de la nature spéciale de l'affaire. L'hypothèse visée est celle d'une offre de conclure un contrat à l'avantage exclusif de son destinataire (par ex. l'offre de procéder à une donation selon l'art. 239 CO). En effet, toute personne raisonnable placée dans la situation de l'auteur d'une telle offre peut et doit interpréter le silence du destinataire dans le sens d'une acceptation, en partant de l'idée que celui-ci ne peut normalement que consentir à une offre qui lui est en tout point favorable. En revanche, le silence gardé à réception d'une facture ou d'un relevé de compte ne vaut pas comme tel acceptation, car on ne peut raisonnablement retenir que le destinataire d'une telle communication, qui ne lui est pas exclusivement favorable, est disposé à en payer le montant (MORIN, op. cit., n° 9 ad art. 6 CO et les références citées). Le silence du destinataire d'une offre peut avoir la portée objective d'une acceptation en raison d'autres circonstances que la nature spéciale de l'affaire. Les éléments suivants peuvent à cet égard être déterminants : a) Les usages en vigueur dans la branche ou les relations d'affaires habituelles des parties. Le silence de l'une d'elles aura ainsi la portée objective d'une acceptation si elle a déjà accepté de cette façon toutes les offres antérieures de l'autre portant sur le même objet. Il ne vaudra en revanche pas comme acceptation s'il concerne une offre faite dans un domaine commercial où il est usuel de formuler une acceptation écrite. b) Le comportement du destinataire de l'offre. L'art. 6 CO est par exemple opposable au destinataire qui se tait à réception d'une offre qu'il a activement sollicitée, par exemple en envoyant un catalogue au pollicitant, ou qui lui parvient dans le cadre de négociations tellement proches de leur aboutissement que le pollicitant pouvait raisonnablement partir de l'idée qu'elle serait acceptée (MORIN, op. cit., n° 10 et les références citées). Comme relevé supra, ce n'est qu'exceptionnellement que le silence d'une partie sera interprété comme une acceptation; tel sera le cas d'une offre qui est entièrement avantageuse pour son destinataire et ne comporte pour lui ni charge ni obligation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité consid. 2.4.1). Une autre exception a été admise par la jurisprudence, entre commerçants en relation d'affaires, lorsque l'un d'eux déclare confirmer un accord intervenu verbalement et que l'autre, destinataire de la communication, garde le silence (ATF 114 II

250 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité loc. cit.). Ainsi, une lettre dite de confirmation peut, dans les relations commerciales, non seulement prouver un

- 22/32 -

C/16847/2021 contrat conclu verbalement, mais aussi créer un droit : lorsque le destinataire d'une telle lettre a gardé le silence au lieu de protester contre son contenu, il est lié selon les termes de la missive à moins de prouver à la fois que ceux-ci ne correspondent pas à la réalité et que l'expéditeur le savait (ATF 123 III 35 consid. 2.aa, JT 1997 I 322; 71 II 223 consid. 2; CARRON/GAURON-CARLIN, CC & CO annotés, 12ème éd. 2024, ad art. 6 CO et les arrêts cités). Dans tous les cas, la jurisprudence insiste sur l'analyse des circonstances concrètes en application du principe de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_231/2010 précité loc.cit. et les arrêts cités).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est plus contesté devant la Cour que l'intimé et l'appelant ont formé une société simple dans le cadre de la mise en valeur de la parcelle n° 1 _____. Seule demeure litigieuse la clé de répartition des bénéfices et des pertes entre les associés de cette société simple. A cet égard, les parties ne critiquent pas le jugement attaqué, en tant que celui-ci a retenu que leurs volontés intimes étaient divergentes et, partant, qu'il convenait d'interpréter leurs déclarations et leurs comportements selon le principe de la confiance. Le Tribunal a considéré que les parties s'étaient entendues sur une répartition inégale des bénéfices et des pertes (25% - 75%) de la société simple, en se basant principalement, si ce n'est exclusivement, sur le courrier du 31 décembre 2016. Ce raisonnement ne convainc pas. Les circonstances exactes dans lesquelles ce courrier, non signé, a été rédigé par l'intimé et porté à la connaissance de l'appelant n'ont pas été établies. En particulier, l'intimé – qui supporte le fardeau de la preuve à cet égard (art. 8 CC) – n'a pas démontré avoir acheminé cette missive à l'appelant, que ce soit par voie postale ou par un autre moyen. Il n'a pas non plus démontré que cette missive serait effectivement parvenue à son destinataire. Au demeurant, on ignore à quelle date l'intimé est censé avoir expédié ce courrier, tandis que la date exacte de sa confection ne ressort pas du dossier. Si l'appelant reconnaît que l'existence du courrier litigieux a été portée à sa connaissance avant le début de la présente procédure, les circonstances entourant cette prise de connaissance demeurent floues. Ainsi, selon les explications de l'appelant, qu'aucun élément concret au dossier ne vient mettre en doute, celui-ci n'aurait appris l'existence de ce courrier qu'au cours de l'année 2019, soit environ trois ans après la conclusion du prétendu accord des parties sur une répartition inégale (75% - 25%) des pertes et des bénéfices de leur société simple. L'appelant a de surcroît allégué que l'intimé s'était "contenté de lui montrer" le courrier litigieux "en 2019", sans lui en remettre l'original ou une copie. Selon les principes exposés ci-dessus, ce n'est qu'à titre exceptionnel que le silence d'une partie sera interprétée comme une acceptation. En l'occurrence, le contenu du courrier du 31 décembre 2016 n'était pas favorable à l'appelant et ne saurait de ce fait être validé par son silence. Par ailleurs, ce document ne saurait être qualifié de lettre de confirmation au sens de la jurisprudence précitée. En effet, l'on ne pouvait

- 23/32 -

C/16847/2021 raisonnablement inférer du silence de l'appelant qu'il acceptait les termes d'un courrier, non signé, qui ne lui avait pas été remis personnellement, son envoi et sa réception n'ayant pas été démontrés, et dont il est seulement admis que l'existence a été

portée à sa connaissance trois ans après la conclusion du prétendu accord qu'il venait confirmer. Ainsi, les circonstances de l'espèce ne permettaient pas à l'intimé de considérer, selon le principe de la confiance, que le silence de l'appelant valait acceptation de sa part et qu'il serait lié par le contenu de ce document. A cela s'ajoute que dans le cadre d'un autre projet commun, à savoir la promotion du T_____, les parties étaient convenues de se partager par moitié les pertes et les bénéfices de leur association. S'il est vrai que cette promotion a différé de celle de C_____, dans la mesure où les parties n'ont pas fait l'acquisition de la parcelle n° 1_____ en copropriété pour mener à bien leur projet, il n'en reste pas moins que ces deux promotions étaient proches temporellement, similaires sur de nombreux aspects (mise en valeur du terrain, construction et mise en vente de cinq villas) et faisaient appel, du moins en partie, aux mêmes intervenants (agent immobilier, ingénieur, etc.). Or, dans la mesure où un mode de répartition par moitié avait déjà été instauré entre les parties pour cette première promotion, celles-ci pouvaient raisonnablement s'attendre à ce qu'un mode de répartition différent fasse l'objet de manifestations de volonté claires et explicites. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, le courrier du 31 décembre 2016 ne saurait être considéré comme la preuve d'une convention des parties dérogeant au système légal prévu à l'art. 533 al. 1 CO. Par ailleurs, l'intimé – qui supporte le fardeau de la preuve à cet égard – n'a pas apporté d'autres éléments susceptibles d'établir l'existence d'un accord des parties portant sur une répartition inégale des bénéfices et des pertes, à raison de 75% pour l'intimé et de 25% pour l'appelant. Si les efforts consentis par l'appelant dans la mise en valeur de la parcelle n° 1_____ ont été moins importants que ceux de l'intimé sur certains aspects, à l'instar de leur apport financier initial, il n'en demeure pas moins que les témoignages recueillis ont surtout mis en évidence le fait que les parties ont toutes deux activement contribué au développement et à la mise en œuvre du projet immobilier. Aux yeux de l'architecte (témoin I_____), de l'agent immobilier chargé de prospecter les futurs acquéreurs des villas (témoin M_____) et de l'ingénieur/entrepreneur général (témoin P_____), les parties étaient autant impliquées l'une que l'autre dans la valorisation de la parcelle n° 1_____, et se comportaient comme des associées à parts entières, en participant activement aux séances (témoins I_____, P_____, M_____, Q_____), en donnant des instructions conjointes et en prenant les décisions utiles (témoins I_____ et P_____). Si le témoin Q_____ a déclaré que son interlocuteur principal était l'intimé, en sa qualité de représentant de E_____ SARL, le témoin K_____ a, pour sa part, exposé n'avoir eu de contact qu'avec l'appelant. Il peut ainsi en être déduit qu'en fonction des sujets traités, l'un des associés pouvait être

- 24/32 -

C/16847/2021 plus sollicité que l'autre. Lors de son interrogatoire, l'appelant a d'ailleurs déclaré, sans être contredit, que les parties s'étaient réparties les tâches de la même manière que dans le cadre de la promotion du T_____, à savoir que l'intimé gérait "la partie administrative" et que lui-même était "présent sur le terrain". En outre, si l'intimé a pu jouer un rôle prépondérant dans certaines phases du projet, cela s'explique également par le fait que l'opportunité de valoriser la parcelle n° 1_____ s'est présentée à lui, par le biais de l'une de ses connaissances, et qu'il a lui-même choisi de mettre de côté son associé sur la fin du projet. Au surplus, le contrat de société simple – qui a été conclu oralement par les parties et n'a fait l'objet d'aucun échange écrit – n'offre pas de points d'appui qui permettraient au juge de le compléter en équité, comme le sollicite à titre subsidiaire l'intimé, sans préciser sur quels éléments la Cour devrait se fonder pour compléter utilement

le contrat. Enfin, l'intimé, qui se limite à invoquer l'art. 27 al. 2 CC, n'apporte aucun indice concret permettant de retenir qu'il aurait pris des engagements excessifs au sens de cette disposition, eu égard notamment à la valeur et/ou à la nature des apports respectifs des parties. A la lumière de ce qui précède, il appert que les parties se sont accommodées d'une éventuelle inégalité dans leurs apports sans renoncer à la présomption d'égalité dans la participation aux bénéfices et aux pertes posée par l'art. 533 al. 1 CO. Partant, en l'absence de convention contraire au sens de cette disposition, il y a lieu de constater que l'appelant et l'intimé ont une part égale dans les bénéfices et dans les pertes de la société simple formée pour la mise en valeur de la parcelle n° 1 _____. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 4

L'appelant, qui soutient que la société simple aurait fait l'objet d'une dissolution en raison de l'atteinte du but social, reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que les opérations de liquidation avaient été réalisées et qu'il avait droit au paiement de 564'621 fr. – montant correspondant à la moitié du bénéfice réalisé qu'il calculait à 1'229'242 fr. (produit de la promotion immobilière sous déduction des honoraires d'architecte et du montant de 50'000 fr. déjà perçu). 4.1.1 Préalable nécessaire – mais non suffisant – à la liquidation de la société simple, la dissolution exige la présence d'une cause, dont la loi donne le catalogue à l'art. 545 CO. Les causes de dissolution peuvent être regroupées en deux catégories : celles qui résultent de la survenance d'une circonstance objective prévue par la loi (disparition du but social, mort d'un associé, faillite d'un associé, placement sous curatelle de portée générale d'un associé, expiration du terme fixé) et celles qui découlent de la volonté des associés (unanimité des associés, dénonciation du contrat, dissolution judiciaire pour de justes motifs; CHAIX, op.cit., n° 1 et 2 ad art. 545-547 CO).

- 25/32 -

C/16847/2021 La disparition du but comme cause de dissolution en vertu de l'art. 545 al. 1 ch. 1 CO peut résulter du fait que le but social est atteint ou que sa réalisation est impossible (CHAIX, op.cit., n° 5 ad art. 545-547 CO). Pour ce qui est de la volonté unanime des associés (art. 545 al. 1 ch. 4 CO), celle-ci peut s'exprimer par une décision formelle ou tacitement (cessation délibérée et prolongée des activités, sans opposition d'aucun associé) (CHAIX, op.cit., n° 16 ad art. 545-547 CO). La dissolution judiciaire pour justes motifs revêt un caractère subsidiaire et vise à réduire la portée de l'engagement contracté par un associé (art. 545 al. 1 ch. 7 et al. 2 CO; CHAIX, op.cit., n° 25 ad art. 545-547 CO). 4.1.2 Si une cause de dissolution est survenue et que la société simple se trouve en liquidation, un associé ne peut pas, en vertu du principe de l'unité de la liquidation, faire valoir une créance indépendamment du reste des relations sociales. Le règlement des comptes porte sur la totalité des affaires à liquider. On ne saurait restreindre la liquidation au règlement de quelques rapports juridiques particuliers. La liquidation doit être complète. Elle est achevée quand toutes les affaires ont été réglées conformément au droit des sociétés (ATF 116 II 316 consid. 2d; 93 II 387 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4C_443/2004 du 14 avril 2005 consid. 2.3; 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.3; BOHNET, Actions civiles, volume 2 : CO, 2024, n° 6 p. 727). En général, la liquidation de la société simple se passe en deux étapes, tout d'abord la liquidation extérieure (ou externe) à l'égard des tiers (paiement des dettes et encaissement des créances), avant de procéder à la liquidation interne réglant les rapports des associés entre eux (cf. art. 549 al. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C_443/2004 du 14 avril 2005 consid. 2.3). Ainsi, en vertu de l'art. 549 al. 1 CO,

toutes les dettes sociales doivent être acquittées avant la distribution aux associés; la règle a pour but d'éviter à ceux-ci d'être par la suite recherchés sur la base de leur responsabilité solidaire (art. 544 al. 3 et 551 CO). Le cas échéant, les dettes non encore exigibles ou contestées doivent faire l'objet de provisions (CHAIX, op.cit., n° 12 ad art. 548-550 CO). Selon l'art. 550 al. 1 CO, la liquidation doit être faite en commun par tous les associés, y compris ceux qui étaient exclus de la gestion. Les associés doivent en principe procéder ensemble à la liquidation, par la prise de décisions à l'unanimité (CHAIX, op.cit., n° 5 ad art. 548-550 CO). Lorsqu'aucune collaboration n'est possible entre les associés en raison des mauvais rapports qu'ils entretiennent, il est admis que chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination judiciaire d'un liquidateur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 8 juillet 2015 consid. 4.2.2; 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid. 2.2). La nomination d'un liquidateur

- 26/32 -

C/16847/2021 de la société simple par le juge peut intervenir de deux manières. D'une part, chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination d'un liquidateur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_443/2009 du 17 décembre 2009 consid. 3.3). D'autre part, chaque associé peut demander directement la nomination judiciaire d'un liquidateur; l'art. 583 al. 2 CO, qui le prévoit expressément pour la société en nom collectif, est applicable par analogie à la société simple (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid.2.2). Sur le fond, pour qu'un liquidateur soit désigné, il faut logiquement que la société simple soit en phase de liquidation. En principe, tel sera le cas lorsque la société est dissoute (cf. art. 550 al. 1 CO). Il se peut toutefois qu'il y ait dissolution sans liquidation (ou liquidation improprement dite avec poursuite des activités), par exemple lorsqu'un associé reprend les activités de la société et que les parties sont convenues d'un commun accord d'une clause de continuation avec sortie des autres associés, qui devront alors être désintéressés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_143/2013 du 30 septembre 2013 consid. 2.2; CHAIX, op.cit., n° 21 ad art. 548-550 CO). La nomination ou la révocation d'un liquidateur n'est pas (plus) nécessaire lorsqu'aucun acte externe de liquidation ne doit intervenir, c'est-à-dire lorsque toutes les dettes ont été payées, et que l'actif consiste en des liquidités. Le cas échéant, chaque associé peut alors exiger le versement de sa part de liquidation par le biais d'une action en paiement dirigée contre le ou les associés en possession de la part de liquidation. Dans ce contexte, le tribunal traitera à titre préjudiciel la totalité de la liquidation interne, l'étendue de la fortune sociale, le montant des dépenses, la valeur et la restitution des apports ainsi que la participation au bénéfice (ATF 108 II 204 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.4; BOHNET, op. cit., n° 7 p. 728). Cette action en versement de la part de liquidation n'est à disposition qu'une fois la liquidation externe parvenue à son terme, faute de quoi elle doit être rejetée comme prématurée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_7/2008 du 16 novembre 2009 consid. 2.3; 4C_416/2005 du 24 février 2006 consid. 3.3 ss ; BOHNET, op. cit., n° 7 p. 728; CHAIX, op.cit., n° 17 ad art. 548-550 CO).

E. 4.2

Dans le cas présent, l'appelant soutient que la société simple aurait été dissoute, dans la mesure où son but social aurait été atteint. L'intimé ne se détermine pas explicitement sur une éventuelle cause de dissolution de la société, mais soutient dans sa réponse à l'appel, notamment dans le cadre de ses conclusions constatatoires subsidiaires, que la promotion immobilière du chemin 2_____ n° 3_____ ne serait pas terminée et qu'il ne serait dès lors

pas possible de liquider la société et de répartir les bénéfices ou les pertes. Les parties divergent ainsi sur la question de savoir si la société a ou non atteint son but. Cette question souffre cependant de demeurer indécise.

- 27/32 -

C/16847/2021 En vertu des principes rappelés ci-dessus, une action condamnatoire en versement de la part de liquidation n'est possible qu'une fois les actes externes de liquidation accomplis, dans la mesure où l'actif consiste en des liquidités. Or, en l'espèce, les actes externes de liquidation ne sont pas encore terminés puisque des indemnités – faisant l'objet d'une poursuite – sont réclamées à l'architecte I_____, au titre de sa responsabilité contractuelle, en raison des erreurs constatées dans les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation de construire initiale. A cela s'ajoute que la situation financière de la société simple formée par les parties n'a pas pu être clairement établie à ce stade. L'appelant le reconnaît implicitement puisqu'il avait requis, à titre préalable, dans sa demande – et le requiert toujours dans son appel – la production des documents comptables de la société simple établissant l'intégralité des versements effectués par les acheteurs des villas des six villas contiguës, conclusion à laquelle le Tribunal a fait droit. Comme l'a retenu le premier juge, les parties entretiennent de mauvais rapports et ne sont pas en mesure de procéder à la liquidation de la société, celle-ci exigeant des décisions prises à l'unanimité. La présente procédure ne fait que confirmer la mésentente des parties sur l'état des comptes de la société. Dans ces circonstances, l'appelant aurait dû prendre des conclusions tendant à l'exécution d'actes de liquidation et/ou à la nomination judiciaire d'un liquidateur – voire, le cas échéant, une conclusion tendant à la dissolution judiciaire de la société – et non se limiter à une action en paiement du gain supposé de la promotion immobilière. L'appelant tente vainement de critiquer la jurisprudence sur laquelle le premier juge s'est fondé pour statuer à ce sujet. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2015 du 8 juillet 2015 traite de l'hypothèse où les associés d'une société simple ne sont pas à même de procéder en commun à la liquidation de la société en raison de leur mésentente. A la fin du considérant 4 de cet arrêt, le Tribunal fédéral a retenu : "Lorsqu'aucune collaboration n'est possible entre les associés en raison des mauvais rapports qu'ils entretiennent, il est admis que chaque associé a le droit de demander au juge l'exécution de la liquidation et, dans ce cadre, la nomination judiciaire d'un liquidateur [...]". Or, dans le cas présent, le recourant n'a pas exercé une action tendant à la nomination judiciaire d'un liquidateur. Il n'a pas davantage intenté une action tendant à l'accomplissement d'actes de liquidation déterminés. Faute de conclusions ayant pour fin la liquidation, c'est donc à bon droit que la cour cantonale a rejeté l'action [en paiement] du recourant". Cette jurisprudence est ainsi pertinente pour statuer sur les questions liées à la liquidation d'une société simple. A noter qu'une dissolution peut également intervenir sans liquidation dans le cas de la reprise par un associé des activités de la société. Cependant, in casu, aucune des parties ne plaide en faveur de ce cas de figure, qui implique une reprise des actifs et passifs de la société décidée par tous les associés.

- 28/32 -

C/16847/2021 Même à considérer que l'appelant ait pris une conclusion implicite en liquidation de la société simple, celle-ci se heurterait au principe de l'unité de la liquidation, qui ne permet pas de faire valoir une créance indépendamment du reste des relations sociales. Le règlement des comptes doit en effet porter sur la totalité des affaires à liquider. Or, non seulement la dissolution de la société n'a pas été établie, mais il en va de même de

l'état des comptes de celle-ci (étendue de la fortune sociale, montant des dépenses, etc.) au vu de la créance émise à l'encontre de l'architecte, dont le sort est incertain, ainsi que des documents et renseignements complémentaires à fournir par l'intimé. Eu égard aux considérations qui précèdent, en particulier au fait que la liquidation externe n'est pas parvenue à son terme, l'action de l'appelant en paiement de la moitié du bénéfice allégué de la société simple est prématurée. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point. Compte tenu du caractère prématuré de l'action en paiement, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant la quotité du bénéfice réalisé, ni le sort réservé aux allégués et offres de preuves nouveaux que le Tribunal a déclarés irrecevables dans son ordonnance du 18 octobre 2023, au motif que ces nova auraient été invoqués avec retard, ce que l'intimé conteste dans sa réponse à l'appel.

E. 5

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir violé les art. 59 et 88 CPC en déclarant irrecevables ses conclusions principales en constatation de droit portant sur l'existence d'une société simple (conclusion n° 9 de la demande), l'inexistence d'un accord dérogoratoire à l'art. 533 al. 1 CO (conclusion n° 10 de la demande) et sur les gains de la société simple en lien avec le projet de mise en valeur de la parcelle n° 1_____ (conclusion n° 11 de la demande). Il formule à nouveau ces conclusions, cette fois à titre subsidiaire, dans son mémoire d'appel.

E. 5.1

L'art. 88 CPC prévoit que le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon une jurisprudence constante, une conclusion en constatation de droit (art. 88 CPC) est recevable si le demandeur dispose d'un intérêt de fait ou de droit digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il appartient au demandeur d'établir qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à la constatation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2). L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut lorsque le titulaire du droit dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation; l'action en constatation de droit est donc subsidiaire par rapport à l'action condamnatoire ou à l'action formatrice.

- 29/32 -

C/16847/2021 Seules des circonstances exceptionnelles conduisent à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation de droit lorsqu'une action en exécution est ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_595/2023 du 21 janvier 2025 consid. 3.1.2). L'action en constatation de droit suppose qu'il y ait une incertitude concernant les droits du demandeur, que la suppression de cette incertitude soit justifiée, en ce sens que l'on ne peut exiger du demandeur qu'il tolère plus longtemps la persistance de cette incertitude parce qu'elle l'entrave dans sa liberté de décision, que cette incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire (ou en exécution) ou une action formatrice (ou en modification de droit), qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de son obligation, ne soit pas ouverte (ATF 141 III 68 consid. 2.2 et 2.3; 135 III 378 consid. 2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_408/2016 du 21 juillet 2017 consid. 5.1; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1).

E. 5.2

En l'occurrence, les griefs soulevés par l'appelant sont dénués de portée, à l'instar de ses conclusions subsidiaires d'appel, le Tribunal ayant déjà tranché la question de l'existence d'un contrat de société simple, ainsi que celle de la répartition des pertes et bénéfices entre les associés, dans le cadre de l'action en paiement et en reddition de comptes formée par l'appelant. L'action en paiement ayant été formée prématurément, le Tribunal n'a en revanche pas eu à trancher les questions relatives à la dissolution de la société, à sa liquidation et à la quotité de l'éventuel gain à partager entre les parties – lesquelles feront l'objet, le cas échéant, d'un éventuel procès futur. Le jugement attaqué sera également confirmé à cet égard.

E. 6.1

Les frais judiciaires et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

E. 6.1.1

En l'espèce, il n'y a pas lieu de revoir la quotité des frais judiciaires de première instance, arrêtée à 34'200 fr., qui est conforme aux dispositions légales (art. 95 al. 2, 96, 104 al. 1 CPC; art. 5 et 17 RTFMC) et n'est pas remise en cause devant la Cour, de sorte qu'elle sera confirmée. Vu l'issue du litige, l'appelant n'obtenant que partiellement gain de cause sur le fond de sa demande (à savoir sur la qualification du contrat liant les parties, sur la clé de répartition des bénéfices et des pertes, et sur la production de certains documents), ces frais seront mis à la charge des parties à raison de la moitié chacune (art. 106 al. 2 CPC), et compensés avec les avances fournies (à raison de 32'200 fr.

- 30/32 -

C/16847/2021 par l'appelant et de 2'000 fr. par l'intimé), qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). L'intimé sera condamné à verser 15'100 fr. à l'appelant à titre de remboursement partiel de son avance. Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens de première instance. Les chiffres 3 et 4 du jugement attaqué seront dès lors annulés et il sera statué à nouveau dans le sens de ce qui précède.

E. 6.1.2

Les frais judiciaires de l'appel seront arrêtés à 27'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), mis à la charge des parties à raison de la moitié chacune, vu l'issue du litige (art. 106 al. 2 CPC), et compensés avec l'avance fournie, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). L'intimé sera condamné à verser 13'500 fr. à l'appelant à titre de remboursement partiel de son avance.

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

- 31/32 -

C/16847/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2024 par A_____ contre les chiffres 1, 3, 4 et 5 du dispositif du jugement JTPI/13927/2024 rendu le 8 novembre 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16847/2021. Le déclare irrecevable en tant qu'il vise le chiffre 2 du dispositif de ce

jugement. Au fond : Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points : Constate que A_____ et B_____ ont une part égale dans les bénéfices et les pertes de la société simple formée pour la mise en valeur de la parcelle n° 1_____ (avant sa division) de la commune de C_____. Arrête les frais judiciaires de première instance à 34'200 fr., les met à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, et les compense avec les avances versées, acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser 15'100 fr. à A_____ à titre de remboursement partiel de son avance. Dit que chaque partie supportera ses propres dépens de première instance. Confirme le chiffre 5 du jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires de l'appel à 27'000 fr., les met à la charge des parties à raison d'une moitié chacune et les compense avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser 13'500 fr. à A_____ à titre de remboursement partiel de son avance. Dit que chaque partie supportera ses propres dépens d'appel. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

- 32/32 -

C/16847/2021

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.