

GE_GERICHTE ACJC/1590/2022 vom 6. Dezember 2022

GE Cour de justice, 2022-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1590_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1590/2022 du 6 décembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1590/2022 del 6 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1

1.1.1 L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance rendue dans une affaire de nature pécuniaire, qui statue sur des conclusions dont la valeur litigieuse, compte tenu de l'ensemble des prétentions demeurées litigieuses en première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). 1.1.2 A défaut de réponse déposée dans le délai imparti, la procédure d'appel suit son cours en l'état du dossier (art. 147 al. 2 CPC), sans que l'instance d'appel n'ait à impartir un bref délai supplémentaire à la partie intimée pour produire son écriture dès lors que, contrairement à ce qui prévaut en première instance pour le défendeur (art. 223 al. 1 CPC), la loi ne le prévoit pas. Le délai de réponse à l'appel est en effet un délai légal qui n'est pas susceptible d'être prolongé (art. 312 al. 2 et 314 al. 1 CPC, en lien avec l'art. 144 al. 1 CPC; ATF 141 III 554 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2). Le juge peut toutefois accorder un délai supplémentaire lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al. 1 CPC). En l'occurrence, l'intimé n'a pas répondu à l'appel dans le délai de 30 jours imparti par la Cour et sa requête en restitution de délai a été rejetée par arrêt ACJC/487/2022 du 6 avril 2022.

- 16/28 -

C/4205/2020

E. 1.2

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf. citées). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). Les éléments de fait que l'appelant considérait comme inexactement retranscrits par le premier juge ont ainsi été directement intégrés dans l'état de fait dressé ci-avant, sur la base des actes et pièces de la procédure.

E. 1.3

Le présent litige est soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC). Les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables (ATF 143 III 425 consid. 4.7; 130 III 550 consid. 2 et 2.1.3).

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'existence de sa créance en remboursement du prêt consenti à l'intimée n'avait pas été démontrée. Il lui fait grief d'avoir établi les faits de manière incomplète et d'avoir apprécié les preuves de manière arbitraire.

2.1.1 L'action en libération de dette prévue à l'art. 83 al. 2 LP est une action négatoire de droit matériel, qui tend à faire constater l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance invoquée par le poursuivant. Elle aboutit à un jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée en dehors de la poursuite en cours quant à l'existence de la créance litigieuse; elle est le pendant de l'action en reconnaissance de dette, au sens de l'art. 79 LP, dont elle ne se distingue que par le renversement du rôle procédural des parties. En effet, le créancier est défendeur au lieu d'être demandeur. La répartition du fardeau de la preuve est en revanche inchangée. Il incombe donc au défendeur (i.e. le poursuivant) d'établir que la créance litigieuse a pris naissance, par exemple en produisant une reconnaissance de dette. Quant au demandeur (i.e. le poursuivi), il devra établir la non-existence ou le défaut d'exigibilité de la dette constatée par le titre de mainlevée provisoire (ATF 131 III 268 consid. 3.1, SJ 2005 I 401; 130 III 285 consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.2).

La reconnaissance de dette est une déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe. Elle peut être causale, lorsque la cause de l'obligation y est mentionnée, ou abstraite à ce défaut; dans les deux cas, elle est valable (art. 17 CO). Toutefois, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse (ATF 119 II 452 consid. 1d; 105 II 183 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3). L'art. 17 CO n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur. La reconnaissance de dette

- 17/28 -

C/4205/2020 entraîne cependant un renversement du fardeau de la preuve. Le créancier n'a pas à prouver la cause de sa créance, ni la réalisation d'autres conditions que celles qui sont indiquées dans l'acte. Le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation (en cas de reconnaissance abstraite), respectivement démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO) (ATF 131 III 268 consid. 3.1 et 3.2, SJ 2005 I 401; 105 II 183 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2018 du 12 février 2019 consid. 5.1; 4A_344/2015 du 10 décembre 2015 consid. 3.1). Plus généralement, le procès en libération de dette étant instruit en la forme ordinaire (cf. art. 83 al. 2 LP), le débiteur peut se prévaloir de toutes les objections et exceptions (exécution, remise de dette, exception de l'inexécution, prescription, etc.) qui sont dirigées contre la dette reconnue (ATF 131 III cité consid. 3.1; 124 III 207 consid. 3b, JdT 1999 II p. 55; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2018 du 12 février 2019 consid. 5.1; SCHMIDT, in CR LP, 2005, n. 12 ad art. 83 LP). Le sort de l'action en libération de dette a des effets immédiats sur celui de la poursuite : si le débiteur obtient gain de cause, la poursuite ne peut pas être continuée; si, au contraire, le débiteur succombe, la mainlevée devient définitive et permet la continuation de la poursuite (art. 83 al. 3 LP; SCHMIDT, op. cit., n. 11 ad art. 83 LP). 2.1.2 La cédula hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire (ATF 140 III 180 consid. 5.1). Sauf convention contraire, la créance résultant

de la cédula hypothécaire (créance abstraite) coexiste, le cas échéant, avec la créance à garantir issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur (créance de base ou causale) (art. 842 al. 2 CC). Cette disposition établit une présomption en faveur de la garantie fiduciaire, le créancier devenant titulaire de la cédula aux fins de sûreté tout en conservant la créance de base, le plus souvent un prêt (bancaire) fait au propriétaire de l'immeuble grevé (STEINAUER/FORNAGE, in CR CC II, 2016, n. 7-8 ad intro art. 842-865 CC). Ces deux créances sont indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédula hypothécaire et garantie par gage immobilier doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 136 III 288 consid. 3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.1). Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédula hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82

- 18/28 -

C/4205/2020 al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 134 III 71 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1 et les références citées). Le créancier n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance garantie (arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 précité consid. 4.2.2). Le débiteur reste cependant libre, s'agissant de la créance qui résulte de la cédula, de faire valoir les exceptions personnelles issues du rapport de base à l'égard du créancier et de ses successeurs, s'ils ne sont pas de bonne foi (art. 842 al. 3 CC). Le créancier doit établir par pièce que la créance abstraite a été valablement dénoncée et qu'elle était exigible lors de la notification du commandement de payer (VEUILLET, La mainlevée provisoire, 2017, n. 231 ad art. 82 LP). Lorsque la créance causale et la créance abstraite coexistent, la créance causale doit également être exigible puisque la cédula hypothécaire a une fonction de garantie de la créance causale et que cette fonction ne saurait déployer d'effets lorsque la créance causale n'est pas exigible. Pour ce faire, il faut se référer aux conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt, ou dans les conditions générales auxquelles il se réfère. Le poursuivi pourra invoquer l'inexigibilité de la créance causale comme moyen libératoire (AEBI, Poursuite en réalisation de gage et procédure de mainlevée, JdT 2012 II 24, p. 39). 2.1.3 Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou d'autres choses fongibles à l'emprunteur, à charge pour ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité (art. 312 CO). A la fin du contrat, l'emprunteur doit rendre au prêteur la propriété d'autant de choses de même espèce et qualité. Les dispositions régissant le contrat de prêt de consommation ne sont pas de nature impérative, de sorte que les parties peuvent en principe aménager librement leur relation contractuelle (art. 1 et 19 CO) (ATF 145 III 241 consid. 3.1 et les références citées). La notion de prêt de consommation se compose d'éléments intimement liés les uns aux autres, puisque ce contrat vise (i) le transfert de la propriété (ii) d'une chose fongible, (iii) du prêteur à l'emprunteur, (iv) pour une certaine durée, (v) à charge pour l'emprunteur de la restituer. Le transfert de la propriété, non de la possession, permet de distinguer le prêt de consommation du prêt à usage et du bail. C'est aussi en grande partie la nature des choses, objets du contrat, qui conditionne ce transfert : alors que le prêt à usage porte sur des choses déterminées, le prêt de consommation vise des choses fongibles. Par choses fongibles, on entend celles qui peuvent être mesurées, comptées ou pesées; celles-ci sont aussi généralement consommables : leur utilisation conduit à leur

disparition. Une somme d'argent (expressément visée par l'art. 312 CO) est une chose fongible, de même que des titres intermédiés. Des jetons inscrits dans un registre distribué ("token") sont également susceptibles d'être des choses fongibles au sens de l'art. 312 CO.
Les

- 19/28 -

C/4205/2020 parties peuvent par ailleurs convenir que le prêteur exécute son obligation de manière "indirecte" en opérant un paiement en mains d'un tiers, tel un créancier de l'emprunteur (BOVET/RICHA, in CR CO I, 3ème éd. 2021, n. 2 ad art. 312 CO). Le prêt de consommation joue un rôle économique important puisqu'il constitue la relation contractuelle de base dans la plupart des opérations de crédit bancaire. Celles-ci peuvent prendre de nombreuses formes, parmi lesquelles : le prêt en espèces, le crédit en blanc ou, au contraire, garanti par des sûretés mobilières (par ex. des papiers-valeurs : crédit lombard) ou immobilières (crédit hypothécaire); le crédit d'exploitation (besoins courants de liquidités, généralement passagers ou saisonniers) ou d'investissement (par ex. acquisition d'un équipement ou financement d'une construction) (BOVET/RICHA, op. cit., n. 17 ad art. 312 CO). La loi ne soumet pas le contrat de prêt à une forme particulière (cf. art. 11 CO ainsi que 312 ss CO a contrario), sauf dans l'hypothèse où la loi fédérale sur le crédit à la consommation est applicable (ce qui n'est pas le cas lorsque le crédit est garanti directement ou indirectement par des gages immobiliers ou s'il est octroyé pour un montant supérieur à 80'000 fr.; cf. art. 7 al. 1 let. a et e LCC). 2.1.4 Aux termes de l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat. L'art. 82 CO accorde au débiteur une exception dilatoire, que l'on appelle exception d'inexécution (exceptio non adimpleti contractus), qui lui permet de ne pas exécuter sa prestation tant que son cocontractant n'a pas exécuté ou offert d'exécuter la sienne. Il appartient au débiteur de soulever cette exception. Une fois qu'il l'a invoquée, il incombe au créancier de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, conformément à la règle qui veut que celui qui se prévaut de son exécution l'établisse (ATF 127 III 199 consid. 3a; 123 III 16 consid. 2b et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2018 du 18 avril 2019 consid. 4.1). Dans l'action en libération de dette, l'exception d'inexécution du débiteur et sa demande seront admises si le créancier n'établit pas avoir exécuté ou consigné, avant la notification du commandement de payer, sa propre contre-prestation (HOHL, in CR CC I, 2ème éd. 2012, n. 14 ad art. 82 CO). 2.1.5 Selon l'art. 102 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (al. 1). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (al. 2). Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO).

- 20/28 -

C/4205/2020 2.1.6 Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). En présence d'un litige sur le contenu d'un contrat, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 131 III 606, cons. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017, consid. 2.3). Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant

empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, 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. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 déjà cité consid. 6.2 et les références; 4A_98/2016 déjà cité consid. 5.1). D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. 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 et les arrêts cités). Il découle de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties

- 21/28 -

C/4205/2020 ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les références citées; 131 III 606 consid. 4.2; 129 III 118 consid. 2.5). 2.2.1 En l'espèce, les parties divergent sur les modalités d'exécution de la convention de prêt signée le 18 mars 2016. L'intimée soutient qu'il lui manquait la somme de 200'000 fr. pour financer le coût des travaux de construction de sa villa, qui se montait à 835'000 fr. selon le contrat d'entreprise générale, dans la mesure où le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____ n'était que de 637'000 fr. Dans la mesure où H_____ avait exigé d'elle un apport de 835'000 fr. au minimum pour ouvrir un compte de construction, l'appelant lui avait proposé de lui prêter la différence de 200'000 fr. A la seule vue de la convention de prêt, H_____ avait accepté d'ouvrir un compte de construction. Le financement du coût de construction de la villa étant assuré, la banque avait donné son feu vert pour que la promotion immobilière puisse aller de l'avant. De son côté, l'appelant soutient que le montant de 200'000 fr. n'était pas destiné à couvrir le coût de construction de la villa, mais à couvrir tous les frais annexes qu'il avait

accepté de prendre en charge à titre d'avances, pour le compte de l'intimée (honoraires des architectes et des courtiers, ses propres honoraires pour son activité de promoteur, frais de mise en valeur de la villa à construire sur le lot A), et dont la quotité avait été fixée forfaitairement d'entente entre les parties. L'intimée ne disposait pas des liquidités suffisantes pour couvrir ces frais annexes, tandis que H_____ avait refusé de constituer dans ce but une nouvelle hypothèque sur la parcelle n° 5_____. 2.2.2 Ainsi que le plaide l'appelant, de nombreux indices confirment sa version des faits, d'une part, et contredisent la thèse soutenue par l'intimée, d'autre part. Il est constant que la convention de prêt signée le 18 mars 2016 - qui vaut reconnaissance de dette au sens évoqué supra - a été instrumentée par une notaire, soit une professionnelle rompue à ce type d'exercice. Aux termes de cette convention, l'appelant a déclaré prêter la somme de 200'000 fr. à l'intimée, somme que cette dernière et sa fille ont expressément reconnu lui devoir. La convention ne contient aucune clause stipulant que la somme prêtée devait être versée en mains de la notaire ou sur un quelconque compte bancaire en faveur de l'intimée (ou de sa fille). Dans la mesure où il est usuel, dans un contrat de prêt, de prévoir que l'argent prêté sera versé en faveur de l'emprunteur dans un certain délai, l'absence d'une telle clause tend à confirmer que la somme de 200'000 fr. avait

- 22/28 -

C/4205/2020 déjà été mise à disposition de l'intimée, sous forme d'avances, ainsi que le plaide l'appelant. Les déclarations de l'appelant à ce sujet ont été confirmées par la notaire. Lors de son audition, celle-ci a déclaré que la cause de l'obligation ("la cause du prêt") résidait dans les avances que l'appelant avait concédées à l'intimée sur les frais de mise en valeur de la parcelle n° 5_____. La notaire a en outre affirmé que, même si elle n'avait pas un souvenir précis quant aux explications qu'elle avait données à l'intimée, elle pouvait confirmer en avoir parlé à cette dernière, dès lors qu'elle exerçait son métier avec sérieux. Par ailleurs, dans la mesure où l'argent avait été mis à disposition de l'intimée sous forme d'avances, elle n'avait, par définition, pas pu procéder aux vérifications usuelles pour s'assurer que l'argent prêté avait été remis à l'emprunteur. De son côté, l'intimée avait reconnu devoir cette somme à l'appelant. Ce témoignage - de même que la teneur explicite de la convention, qui ne mentionne aucune obligation à charge du prêteur de transférer la somme de 200'000 fr. sur un compte à disposition de l'emprunteur - corrobore la version de l'appelant, à savoir que le motif du prêt consistait dans la prise en charge par lui-même de divers frais et factures incombant à l'intimée dans le cadre du projet immobilier et, partant, que l'argent n'avait pas à être versé dans la comptabilité de la notaire, respectivement sur le compte bancaire de l'intimée ou de sa fille. S'agissant du montant de 200'000 fr. que l'appelant soutient avoir avancé à l'intimée, les témoins E_____ et D_____ ont confirmé que celui-là avait pris en charge différents frais pour le compte de celle-ci dans le cadre du projet immobilier développé sur la parcelle n° 2_____. Le témoin E_____ a exposé que le travail déployé dans le cadre de cette promotion - qui avait nécessité, comme pour toute promotion, diverses démarches auprès des notaires, des banques, des architectes et des entreprises générales - avait porté sur la mise en valeur de l'ensemble du terrain propriété de l'intimée (soit l'ancienne parcelle n° 2_____) et, en grande partie, sur la villa à construire sur le lot A, même si ce bien n'avait pas été vendu à un tiers. Le témoin a en outre déclaré que dans le cadre d'une promotion immobilière, il était usuel que le promoteur avance "plusieurs frais pour que le projet [aille de l'avant]". Dans le cas d'espèce, l'appelant - qui s'était investi personnellement dans le projet dès la signature de la promesse de vente, en

assistant à "tous les rendez-vous dans ce dossier" - avait payé les intérêts hypothécaires en retard auprès de H_____, l'ensemble des commissions de courtage, les honoraires d'architectes, les frais de géomètre, ainsi que diverses taxes. Si le témoin n'avait pas assisté à la signature de la convention de prêt entre les parties, il pouvait confirmer "qu'il y avait [eu] une avance de 200'000 fr.". Les montants articulés par l'appelant sont en outre étayés par les factures et pièces produites, s'agissant des honoraires d'architectes, de la commission de courtage versée au témoin D_____, des honoraires de l'appelant pour son activité de promoteur et des frais de mise en valeur de la villa (le montant de 120'000 fr. correspondant aux frais de mise en valeur encaissés par

- 23/28 -

C/4205/2020 N_____ SA pour la vente d'une des villas, soit celle vendue aux époux J_____/K_____; cf. supra EN FAIT, let. C.g). L'intimée et sa fille n'ignoraient du reste pas que le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____, destiné à payer l'entreprise générale, ne suffirait pas à couvrir les frais annexes usuels lors d'une opération immobilière impliquant la construction de trois villas (frais d'architectes, commission de courtage, frais du promoteur pour les démarches et négociations menées auprès des différents intervenants, etc.). Le témoin F_____ a reconnu à cet égard que le coût de construction de la villa (acquitté au moyen des 637'000 fr. bloqués en mains de la notaire) ne comprenait pas les honoraires d'architecte, les commissions de courtage et les honoraires de l'appelant. Elle a en outre admis qu'en 2016, sa mère n'avait pas d'argent et se trouvait dans une situation financière critique. A cette époque, en effet, l'intimée, qui habitait dans une maison vétuste et mal isolée, ne parvenait plus à payer les intérêts hypothécaires et s'exposait à la réalisation forcée de son bien, H_____ ayant dénoncé les prêts hypothécaires et initié une poursuite en réalisation de gage immobilier. A l'issue de la promotion immobilière, l'intimée a été en mesure de solder ses dettes vis-à-vis de la banque et d'emménager dans une maison neuve, étant relevé qu'à teneur de la promesse de vente et d'achat du 14 mai 2014, l'appelant s'engageait à prendre à sa charge - sans contrepartie - les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier, à l'exclusion d'autres frais. L'intimée ne pouvait dès lors pas inférer des circonstances entourant la signature de la convention de prêt qu'elle était dispensée de participer aux frais annexes assumés par l'appelant en lien avec la construction de sa villa. Il ressort au contraire de l'économie des conventions signées par les parties que l'intimée a reconnu devoir le montant de 200'000 fr à l'appelant au titre des dépenses et du risque que celui-ci avait assumés afin de permettre au projet immobilier d'aboutir, certes dans son intérêt, mais également dans celui de l'intimée et de sa fille. Par ailleurs, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'intimée n'a pas établi que la convention de prêt aurait été contractée pour lui permettre de financer le coût de construction de sa villa, ni que H_____ aurait exigé d'elle un apport minimal de 835'000 fr. sous peine de bloquer le projet immobilier. En particulier, l'intimée n'a pas démontré que le coût de construction de la villa se montait à 835'000 fr. Si ce chiffre a été évoqué par les témoins F_____ et R_____ - dont les déclarations doivent être appréciées avec circonspection compte tenu de leur implication personnelle dans le litige -, il ne ressort pas des pièces produites, l'intimée s'étant abstenue de produire le contrat d'entreprise générale signé entre elle-même et P_____ SA. Le témoin O_____ a, quant à lui, affirmé qu'il n'y avait pas eu de financement des travaux de construction des villas par H_____ ("les clients étaient en fonds propres"). Le produit de la vente des 2/3 de

la parcelle n° 2 _____ avait permis de rembourser les hypothèques et de financer la
- 24/28 -

C/4205/2020 construction de la troisième villa (i.e. celle de l'intimée). La banque s'était assurée "qu'il y avait les fonds nécessaires pour financer le contrat d'entreprise générale" et, selon le témoin, le coût de construction de la villa de l'intimée portait sur un montant de 637'000 fr. "et pas plus". A cela s'ajoute qu'à teneur du courrier que la notaire a adressé à H _____ le 14 mars 2016 (cf. supra, EN FAIT, let. C.j), la banque avait - déjà à cette date - ouvert un compte de construction en ses livres au nom de P _____ SA pour financer les travaux sur la villa de la parcelle n° 5 _____. Ainsi, l'allégation de l'intimée, selon laquelle H _____ aurait accepté d'ouvrir un compte de construction uniquement sur le vu de la convention de prêt signée le 18 mars 2016, est contredite par les pièces figurant au dossier. Finalement, l'attitude de l'intimée et de sa fille au moment de la signature de la convention de prêt, mais également dans les mois qui ont suivi, n'est pas compatible avec la thèse soutenue par celles-ci. Selon le témoignage de la notaire, lors de la signature de l'acte, l'intimée et sa fille n'ont posé aucune question sur les modalités de paiement de la somme prêtée de 200'000 fr. Par la suite, elles ne se sont pas inquiétées de savoir si l'argent avait effectivement été versé en mains de la notaire - alors que selon leurs dires, elles avaient besoin d'en disposer pour pouvoir payer l'entreprise générale -, respectivement sur un compte bancaire en faveur de l'intimée. En particulier, elles n'ont procédé à aucune vérification sur ce point lorsque la cédule hypothécaire au porteur n° 7 _____ a été constituée sur la parcelle n° 5 _____, puis remise à l'appelant à titre de garantie. Ce n'est que par pli de son conseil du 29 mars 2018 - soit plus de deux ans après la signature de la convention - que l'intimée s'est, pour la première fois, « étonnée » de ne pas trouver trace du versement des 200'000 fr. visés par la convention. Or, le fait que l'intimée et sa fille ont reconnu, devant la notaire, être débitrices de cette somme envers l'appelant, sans que leur obligation de rembourser ce dernier ne soit subordonnée à la réalisation d'une quelconque condition, confirme que, selon leur compréhension, cette somme avait déjà été mise à leur disposition sous la forme d'avances. Il résulte des considérations qui précèdent que le texte clair de la convention de prêt reflétait la volonté réelle et concordante des parties, à savoir que l'intimée reconnaissait devoir la somme de 200'000 fr. à l'appelant et s'engageait à la lui rembourser au plus tard à la remise des clés de sa villa. La cause de cette obligation était de permettre à l'appelant de couvrir les frais annexes de la promotion immobilière (honoraires d'architectes, commission de courtage, frais de mise en valeur, etc.) qu'il avait accepté d'assumer dans un premier temps, pour le compte de l'intimée (dans le but de construire sa villa sur la parcelle n° 5 _____), et dont le principe et la quotité avaient été arrêtés forfaitairement entre les parties. L'exception d'inexécution invoquée par l'intimée est dès lors inopérante, l'appelant ayant démontré avoir exécuté sa propre contre-prestation.

- 25/28 -

C/4205/2020 Pour le surplus, il n'est pas contesté qu'à la date de notification du commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1 _____, la créance de base (i.e. le remboursement de la somme de 200'000 fr., intérêts moratoires en sus) était exigible et que la cédule hypothécaire avait été valablement dénoncée au remboursement. 2.2.3 Il suit de là que l'appelant a établi l'existence de sa créance, tandis que l'intimée a échoué à apporter la preuve de sa libération. En conséquence, le jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau, en ce sens que l'intimée sera déboutée des fins de son action en libération de dette et que la mainlevée définitive de l'opposition formée

au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, sera prononcée.

E. 3.1

Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le montant des frais judiciaires de première instance, arrêté à 11'000 fr. par le Tribunal, n'est pas contesté en appel. Fixé en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière (art. 95 al. 1 let. a et al. 2, 105 al. 1 CPC; art. 5, 15 et 17 RTFMC), il sera confirmé. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties (10'800 fr. pour l'intimée; 200 fr. pour l'appelant), qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser 200 fr. à l'appelant, au titre du remboursement de son avance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera également condamnée à verser à l'appelant 16'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens de première instance (art. 95 al. 1 let. b et al. 3, 105 al. 2 CPC; art. 85 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

E. 3.2

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 9'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance fournie par l'appelant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser 9'000 fr. à l'appelant au titre du remboursement de son avance (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée sera également condamnée à payer à l'appelant la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 26/28 -

C/4205/2020

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/14140/2021 rendu le 5 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4205/2020. Au fond : Annule ce jugement. Déboute B_____ des fins de son action en libération de dette du 27 février 2020. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____. Arrête les frais judiciaires de première instance à 11'000 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 200 fr., à titre de remboursement de son avance. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 16'000 fr., à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr., les compense avec l'avance fournie par A_____ et les met à la charge de B_____. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'000 fr., à titre de remboursement de son avance. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

- 27/28 -

C/4205/2020 Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

- 28/28 -

C/4205/2020

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.