

## **GE\_GERICHTE ACJC/343/2016 vom 8. Mai 2015**

GE Cour de justice, 2015-05-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_343\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_343_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/343/2016 du 8 mai 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/343/2016 del 8 maggio 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, les appelants ont conclu devant le premier juge au paiement de sommes totalisant 276'950 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

#### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint, formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

#### **E. 1.3**

S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

#### **E. 2**

et 18 septembre 2008. Elle soutient en particulier n'avoir pas renoncé à invoquer la clause pénale prévue par ladite promesse de vente, son courrier du 26 janvier 2010 en ce sens constituant seulement une offre que les intimés B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ n'auraient pas acceptée. 2.1.1 Selon l'art. 160 al. 1 CO, lorsqu'une peine a été stipulée en vue de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat, le créancier ne peut, sauf convention contraire, demander que l'exécution ou la peine convenue. Selon l'art. 160 al. 2 CO, lorsque la peine a été stipulée en vue de l'inexécution du contrat au temps ou dans le lieu convenu, le créancier peut demander à la fois que le contrat soit exécuté et la peine acquittée, s'il ne renonce pas expressément à ce droit ou s'il n'accepte pas l'exécution sans réserves.

- 9/19 -

C/9403/2013 Ainsi, la loi distingue deux formes de peines conventionnelles, selon la relation avec le droit à l'exécution de l'obligation principale. La peine alternative prévue à l'art. 160 al. 1 CO est la règle; le créancier est alors en droit de demander l'exécution ou la peine, et non les deux : il s'agit d'une faculté alternative laissée à son choix. La peine cumulative prévue à l'art. 160 al. 2 CO est l'exception, mais peut également être convenue par les parties; le créancier peut dans ce cas exiger l'exécution de la prestation convenue et de la peine (MOOSER, Commentaire romand, Code des obligations I, THEVENOZ/WERRO [éd.], 2ème éd., 2012, intro ad art. 158-163 n. 6). 2.1.2 La remise conventionnelle de dette prévue par l'art. 115 CO constitue un contrat bilatéral, qui n'exige le respect d'aucune forme, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4; arrêt du Tribunal fédéral

4C.437/2006 du 13 mars 2007 consid. 2.3.2, non publié in ATF 133 III 356). Elle peut donc résulter d'une offre et de son acceptation par des actes concluants ou par le silence, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO; ATF 110 II 344 consid. 2b). Le juge ne doit toutefois admettre qu'avec la plus grande circonspection l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.3). En effet, en règle générale, à l'exception de circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être admise que si son attitude, interprétée à la lumière de la théorie de la confiance, révèle une volonté manifeste de renoncer dans le cas particulier définitivement à tout ou partie de la créance; le temps plus ou moins long que le créancier laisse s'écouler avant de procéder au recouvrement de sa créance n'établit pas à lui seul la remise de dette, mais en constitue tout au plus un indice (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_884/2014 du 30 janvier 2015 consid. 5.3 et les références citées). Selon certains auteurs, la renonciation expresse à la peine prévue à l'art. 160 al. 2 CO produit ses effets sans l'accord du débiteur, à la différence de la remise conventionnelle de dette de l'art. 115 CO. Il s'agit alors d'une renonciation unilatérale (COUCHEPIN, La clause pénale - Etude générale de l'institution et de quelques applications pratiques en droit de la construction, Travaux de la Faculté de Droit de l'Université de Fribourg, vol. 270, 2008, p. 331 n. 1643 et référence citée). D'autres auteurs considèrent en revanche que la renonciation figurant à l'art. 160 al. 2 CO ne fait que reprendre la règle prévue à l'art. 115 CO (VIONNET, l'exercice des droits formateurs, Etudes, Genève 2008, p. 25 et référence citée). 2.2.1 En l'espèce, la promesse de vente conclue par les parties les 2 et 18 septembre 2008, dont la validité n'est pas remise en cause en appel, prévoyait que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ devraient payer à l'appelante une somme de 261'000 fr. au cas où ils ne verseraient pas le solde du prix de vente et où l'acte de

- 10/19 -

C/9403/2013 vente ne serait pas signé à une date convenue, et ce à titre de clause pénale au sens des dispositions rappelées ci-dessus. Bien que la peine ait ainsi été stipulée en vue d'une inexécution au temps convenu, il n'apparaît pas que cette peine fût de nature cumulative, comme le prévoit l'art. 160 al. 2 CO. Rien n'indique en effet que l'appelante ait conservé la possibilité de poursuivre unilatéralement l'exécution de la vente en cas de défaillance des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, tout en en réclamant à ceux-ci le paiement de la peine conventionnelle. Une telle hypothèse était au contraire exclue par la promesse de vente, qui prévoyait expressément que la vente serait "considérée comme résolue" au cas où les intimés ne satisferaient pas à leurs obligations à la date fixée. Il ressort par ailleurs de la procédure qu'une éventuelle prolongation de l'échéance prévue aurait nécessité l'accord de toutes les parties à la vente. Il s'ensuit qu'en cas de refus des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de s'acquitter du prix de vente, l'appelante avait pour seule alternative d'invoquer la peine conventionnelle prévue par le contrat, laquelle ne pouvait être cumulée avec une éventuelle action de l'appelante en exécution de la vente. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, le fait que la peine conventionnelle litigieuse ait été prévue comme une alternative à l'exécution du contrat, sans possibilité de cumul avec cette exécution, a pour conséquence qu'il s'agissait d'une peine alternative, au sens de l'art. 160 al. 1 CO, à laquelle l'appelante ne pouvait renoncer qu'aux conditions de l'art. 115 CO, soit par une remise de dette mutuellement convenue. La possibilité de renoncer de manière unilatérale à une peine

conventionnelle, admise par une partie de la doctrine, ne concerne en effet que les peines de nature cumulative au sens de l'art. 160 al. 2 CO, éventualité qui n'est pas réalisée en l'espèce. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'une remise de dette au sens de l'art. 115 CO, soit une offre et une acceptation, sont réunies. 2.2.2 A cet égard, le courrier de l'appelante du 26 janvier 2010 constituait, et ne pouvait constituer, qu'une offre de remise de dette. En dépit des termes utilisés, qui pouvaient laisser penser que l'appelante n'avait d'autre choix que de restituer les sommes perçues, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne pouvaient de bonne foi comprendre que l'appelante renonçait sans contrepartie au bénéfice de la clause pénale. Compte tenu des relations déjà litigieuses entre les parties, lesdits intimés devaient au contraire inférer qu'une restitution par l'appelante des sommes versées, malgré la présence dans la promesse de vente d'une clause pénale lui permettant de conserver lesdites sommes, impliquait nécessairement une renonciation de leur part à poursuivre l'exécution de la vente, en dépit de l'intention exprimée dans leurs précédents courriers. Or, en l'espèce, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'ont pas renoncé à agir en exécution de la vente promise. Ils ont tout d'abord obtenu une restriction du droit

- 11/19 -

C/9403/2013 de l'appelante d'aliéner à un tiers l'objet de la vente, puis saisi les tribunaux d'une action tendant au transfert de la propriété en leur faveur. Ce faisant, les intimés ont clairement refusé l'offre de l'appelante de leur restituer les sommes versées dans le cadre de la promesse de vente moyennant renonciation à poursuivre l'exécution de la vente. La demande des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ que les sommes susvisées leur soient finalement restituées, formulée deux ans et demi plus tard et après qu'ils ont été déboutés de leurs prétentions en transfert de la propriété, ne peut quant à elle constituer une acceptation valable de l'offre de l'appelante du 26 janvier 2010. Cette demande est en effet parvenue à l'appelante bien au-delà de la période durant laquelle elle pouvait s'attendre à une réponse favorable des intimés (cf. art. 5 al. 1 CO) et alors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de fournir la contre-prestation initialement attendue. L'appelante n'était dès lors plus liée par son offre du 26 janvier 2010, ce dont elle a d'ailleurs immédiatement informé les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (cf. art. 5 al. 3 CO). 2.2.3 Il s'ensuit que la peine conventionnelle prévue par la promesse de vente en cas de défaillance des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'a pas fait l'objet d'une remise de dette valablement convenue, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, et ce faute pour les parties d'avoir échangé sur ce point des manifestations de volonté concordantes en temps utile. La validité de la clause pénale figurant dans la promesse de vente n'est par ailleurs pas en remise en cause par les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Il a en outre été retenu dans le précédent procès que ceux-ci avaient failli à leur obligation de s'acquitter du prix de vente à l'échéance prévue; une défaillance de leur part, au sens de ladite clause pénale, doit en conséquence être admise. Contrairement à ce que les intimés soutiennent, il est indifférent que l'appelante n'ait pas pris de conclusions reconventionnelles en paiement de la peine convenue dans le précédent procès. Par le biais des acomptes versés, l'appelante était déjà en possession du montant de cette peine; elle n'avait dès lors pas de créance à faire valoir, ni d'intérêt à agir. C'est ainsi à tort que le Tribunal a retenu que l'appelante était, sur le principe, tenue de restituer les sommes versées par les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ malgré l'existence d'une clause pénale contraire. Il reste néanmoins à examiner si l'appelante est fondée à conserver la totalité de ces sommes à titre de peine conventionnelle.

### **E. 3.1**

La peine est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO). Selon l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Le juge doit s'astreindre à une certaine réserve, parce que les parties sont en principe libres de fixer le montant de la peine conventionnelle; une intervention

- 12/19 -

C/9403/2013 du juge n'est nécessaire que si la somme convenue est si élevée qu'elle dépasse toute mesure raisonnable au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_656/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3 et les références citées). Le dommage effectivement subi n'est à lui seul pas déterminant pour dire si la peine conventionnelle est ou non excessive (ATF 133 III 43 consid. 4.1; 114 II 264 consid. 1b; 103 II 108). La peine conventionnelle joue un rôle à la fois préventif et punitif; il est donc légitime qu'elle soit fixée à un niveau de nature à dissuader le débiteur de violer son obligation contractuelle (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_656/2012 cité consid. 2.3). Pour dire si une peine conventionnelle est ou non excessive, il faut l'apprécier de manière concrète au moment de la violation de l'obligation contractuelle, en tenant compte de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la violation et de la faute commise, de l'intérêt économique du créancier au respect de l'obligation ainsi que de la situation respective des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_656/2012 cité consid. 2.3).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le montant de la peine conventionnelle s'élève à 261'000 fr, soit 20% du prix de vente de 1'305'000 fr. fixé dans la promesse de vente. Il ressort certes des enquêtes ordonnées par le Tribunal qu'il n'est pas inhabituel qu'une peine conventionnelle s'élève à 20% du prix en cas de vente d'un logement encore en construction, comme dans le cas d'espèce. En l'occurrence, le montant de la peine apparaît toutefois disproportionné par rapport à la faute commise par les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et au préjudice subi par l'appelante, que celle-ci ne chiffre qu'à hauteur de 83'000 fr. environ. Il convient notamment de tenir compte du fait que la défaillance desdits intimés était liée au désaccord persistant entre les parties sur le coût de travaux supplémentaires, lequel n'était pas imputable aux seuls intimés, et que l'appelante aurait pu s'épargner le préjudice allégué si elle avait accepté d'accorder aux acheteurs une nouvelle prolongation de délai pour résoudre ce désaccord. Dès lors, compte tenu de la nature de la transaction et de l'ensemble des circonstances, la Cour estime qu'une peine conventionnelle correspondant à la moitié de la peine prévue, soit 10% du prix de vente, est amplement suffisante en équité pour couvrir à la fois le préjudice subi par l'appelante et conserver à la peine son caractère punitif, propre à dissuader, même sans succès, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de contrevenir à leurs engagements. Par conséquent, le montant de la peine conventionnelle sera réduit d'office à 130'500 fr., en application des principes rappelés-ci-dessus. L'appelante ayant perçu le double de cette somme au titre des acomptes versés par les intimés, elle sera condamnée à leur restituer un montant de 130'500 fr. (art. 62 CO), le solde lui étant acquis par compensation (art. 120 CO).

- 13/19 -

C/9403/2013 Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors réformé en ce sens.

### **E. 4**

L'appelante, qui conclut à l'annulation du jugement entrepris dans son ensemble, sollicite implicitement l'annulation de ce jugement en tant qu'il l'a condamnée à payer aux intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ la somme de 15'950 fr. plus intérêts (chiffre 2 du dispositif). Elle n'expose cependant nullement en quoi le Tribunal aurait erré en considérant qu'elle était tenue de restituer les sommes destinées à financer des travaux supplémentaires dans le logement dont la vente n'est pas venue à chef (cf. art. 62 al. 2 et 109 al. 2 CO). Une compensation de cette dette avec la peine conventionnelle est par ailleurs exclue, le montant de ladite peine ne couvrant que les acomptes versés sur le prix de vente. Partant, il ne sera pas entré en matière sur ce grief, faute de motivation explicite et suffisante (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

## **E. 5**

Sur appel joint, les intimés reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné la notaire intimée à leur restituer les acomptes du prix de vente versés, et ce conjointement et solidairement avec l'appelante. Avant de se prononcer sur une éventuelle solidarité, il convient d'examiner si, comme les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le soutiennent, la responsabilité de la notaire est engagée à leur égard.

### **E. 5.1**

Selon l'art. 11 de la loi genevoise sur le notariat du 25 novembre 1998 (LNot; RS GE E 6 05), le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence, soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1). Les actions civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du code des obligations (al. 2), qui s'applique ainsi à titre supplétif (ATF 126 III 370 consid. 3). Les règles générales prévoient que la responsabilité d'un mandataire peut être engagée si quatre conditions cumulatives sont remplies, soit l'inexécution d'une obligation, une faute du débiteur (qui est présumée), un dommage et un rapport de causalité entre l'inexécution et le dommage (art. 97 al. 1, art. 398 CO). Le mandataire est responsable d'une bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO). Selon l'art. 8 LNot, le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties. Celles-ci ont droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles. Pour retenir un lien de causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi

- 14/19 -

C/9403/2013 conformément à la loi ou au contrat. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et il porte un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité (arrêt du Tribunal fédéral 4C.449/2004 du 9 mars 2005 consid. 4.1 et références citées).

### **E. 5.2**

En l'espèce, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ reprochent pêle-mêle à la notaire de ne pas s'être assurée qu'ils avaient compris les termes de la promesse de vente qu'ils ont conclue, d'avoir inséré dans ladite promesse des clauses insolites, de ne pas avoir attiré leur attention

sur l'échéance du 20 janvier 2010, de pas les avoir amenés à exercer leur droit d'emption et de ne pas avoir annoté ledit droit au Registre foncier.

### **E. 5.2.1**

Au cours de la procédure, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont reconnu qu'avant de signer la promesse de vente litigieuse, ils avaient eu la possibilité de faire traduire cet acte dans une langue qu'ils comprenaient, soit en l'occurrence l'anglais, et qu'ils avaient pu poser diverses question à la notaire, qui leur avait répondu dans cette langue. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher à la notaire d'avoir considéré que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ étaient en mesure de comprendre la portée de l'acte qu'ils s'apprêtaient à conclure, notamment en ce qui concernait les échéances qui y étaient contenues, et les intimés échouent à démontrer que les explications fournies par celle-ci étaient insuffisantes. Les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne démontrent pas non plus le caractère insolite, au regard de l'objet de la promesse de vente, des clauses qu'ils dénoncent, telles que celles prévoyant l'affectation des acomptes du prix de vente à un compte de construction à la disposition de la partie venderesse. Il en va de même de la clause pénale litigieuse, dont le caractère admissible en cas de vente d'un logement encore en construction peut en principe être retenu, comme l'instruction de la présente cause a permis de le vérifier. On ne voit dès lors pas en quoi la notaire aurait manqué à ses obligations en insérant de telles clauses dans la promesse de vente, étant observé que ladite notaire devait respecter les intérêts de toutes les parties au contrat et les termes de l'accord trouvé par celles-ci. Il ressort certes de la procédure que le droit d'emption accordé aux intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'était pas annoté au Registre foncier, ce qui n'est pas usuel lorsqu'un tel droit est accordé pour plus de trois mois. Il n'apparaît cependant pas qu'une telle annotation aurait en l'espèce permis aux intimés de sauvegarder leurs droits. Notamment, la venderesse n'a pas cédé l'immeuble litigieux à un tiers auquel seul un droit d'emption annoté aurait été opposable. Sauf accord contraire, l'annotation du droit d'emption des intimés n'aurait par ailleurs nullement changé la limitation de la validité dudit droit dans le temps et rien n'indique que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ auraient pu exercer leur droit à temps si celui-ci

- 15/19 -

C/9403/2013 avait été annoté. Ainsi, à supposer que la notaire aurait manqué à ses obligations en ne prévoyant pas que le droit d'emption des intimés aurait dû être annoté, un tel manquement ne se trouverait pas en relation de causalité avec le préjudice aujourd'hui subi par les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

### **E. 5.2.2**

Concernant le reproche selon lequel la notaire intimée n'aurait pas amené les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à exercer leur droit d'emption dans le délai convenu, on relèvera que la notaire n'avait pas l'obligation d'inviter ses clients à exercer ledit droit, ni n'était tenue d'exercer celui-ci pour leur compte, avant d'être assurée que les intimés avaient obtenu le financement nécessaire à leur acquisition et en avaient versé le produit en ses mains, conformément aux termes de la promesse de vente. Dans le cas contraire, la notaire intimée risquait en effet d'engager sa responsabilité vis-à-vis de la partie venderesse, notamment si le droit d'emption était en définitive exercé par son biais sans que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ne puissent faire face à leurs engagements. En l'occurrence, la notaire a demandé dès le 7 janvier 2010 aux intimés de lui communiquer la confirmation de la disponibilité de leur emprunt hypothécaire. Cette demande intervenait suffisamment tôt, étant rappelé que la

finalisation de la vente était initialement fixée au 18 décembre 2009 et que les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, qui se sont plaints de ne pouvoir prendre possession de leur logement à cette échéance, auraient dû disposer des fonds nécessaires à cette date. Lesdits intimés n'ont cependant obtenu ces fonds que le 12 janvier 2010 et n'en ont informé la partie venderesse que le 18 janvier suivant, sans en informer spontanément la notaire. Le 19 janvier 2010, celle-ci pouvait encore cependant espérer obtenir le versement des fonds pour la signature prévue le lendemain si le crédit hypothécaire était effectivement prêt et si les intimés lui communiquaient sans délai les coordonnées de leur banque, comme elle en a fait la demande par courrier électronique ce jour-là. Les intimés ne lui ont cependant communiqué les coordonnées requises que le lendemain, soit le jour où la vente devait être finalisée. Or, il ressort de la procédure que la notaire ne pouvait alors plus obtenir le versement des fonds à temps, un tel versement n'étant en pratique pas susceptible d'intervenir dans la journée. L'intimée D\_\_\_\_\_ n'avait dès lors pas de raison de convier les parties à la signature de l'acte de vente ni d'inviter les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à exercer leur droit d'emption. Il est vrai que le courriel de la notaire du 19 janvier 2010 ne comportait pas de mise en garde sur l'urgence de la situation. Le 17 janvier précédent, les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient cependant eux-mêmes indiqué à la notaire que le temps pressait; celle-ci pouvait dès lors de bonne foi admettre que les intimés étaient au courant de l'urgence et de l'échéance qui leur était imposée, de sorte qu'on ne peut lui reprocher de n'avoir pas expressément attiré l'attention des intimés sur ces points. On ne saurait au surplus reprocher à l'intimée D\_\_\_\_\_ de ne pas avoir proposé aux parties de prolonger cette échéance du 20 janvier 2010. S'il ressort de la

- 16/19 -

C/9403/2013 procédure qu'il incombe effectivement au notaire de formuler une telle proposition lorsqu'il apparaît qu'une échéance ne pourra pas être respectée, une éventuelle prolongation suppose néanmoins l'accord de toutes les parties concernées. Or, l'échéance initialement fixée au 18 décembre 2009 avait en l'espèce déjà été prolongée et une nouvelle prolongation paraissait exclue, en particulier du chef de l'appelante, puisque les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avaient eux-mêmes indiqué à la notaire que cette dernière ne souhaitait plus leur vendre l'immeuble litigieux. L'intimée notaire n'a dès lors pas manqué à ses obligations en considérant qu'il n'y avait pas lieu de proposer une nouvelle prolongation dans ces conditions.

### **E. 5.3**

Faute de violation établie de ses obligations contractuelles et de lien de causalité entre son comportement et le préjudice financier subi par les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, sa responsabilité ne saurait être engagée à l'égard de ceux-ci. Par substitution de motifs, le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il a débouté les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de leurs conclusions à l'encontre de la notaire.

### **E. 6.1**

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune au frais du procès. Il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). 6.2.1 En l'espèce, le jugement entrepris sera réformé en tant qu'il a mis des frais judiciaires de première instance pour moitié à la charge de

l'appelante et pour moitié à celle des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ch. 4 et 7 du dispositif). Au vu de l'issue du litige, ces frais – dont le montant de 25'590 fr. n'est pas contesté – seront mis pour les trois quarts à la charge des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (19'200 fr.), qui succombent pour moitié contre l'appelante et intégralement contre la notaire intimée, et pour un quart à la charge de l'appelante (6'390 fr.), qui succombe partiellement contre les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'appelante sera condamnée à rembourser les sommes de 5'790 fr. aux intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et de 600 fr. à l'intimée notaire (art. 111 al. 2 CPC). En applications des dispositions rappelés ci-dessus, l'appelante et les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ supporteront leurs propres dépens de première instance, de sorte que le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera également réformé. Ce jugement sera en revanche confirmé en tant qu'il a condamné les intimés

- 17/19 -

C/9403/2013 B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à payer à l'intimée notaire la somme de 20'000 fr. à titre de dépens de première instance (ch. 8; cf. art. 85 RTFMC). 6.2.2 Les frais judiciaires de l'appel principal, arrêtés à 13'296 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) seront mis pour moitié à la charge de l'appelante, qui obtient partiellement gain de cause, et pour moitié à la charge des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, qui succombent dans la même mesure (art. 106 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de l'appel joint, arrêtés à 12'530 fr. selon les mêmes dispositions, seront mis à la charge des intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, qui succombent entièrement dans leurs conclusions (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec les avances versés par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC) et les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ seront condamnés à restituer à l'appelante la somme de 6'648 fr. (art. 111 al. 2 CPC). L'appelante et les intimés B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ supporteront leurs propres dépens relatifs à l'appel principal (art. 106 al. 2 CPC) et lesdits intimés seront condamné à payer à l'intimée D\_\_\_\_\_ la somme de 6'700 fr. à titre de dépens d'appel joint (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

## **E. 7**

Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. b LTF). \* \* \* \* \*

- 18/19 -

C/9403/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 juin 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/5282/2015 rendu le 8 mai 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9403/2013-20. Déclare recevable l'appel joint formé par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre les chiffres 3, 7, 8 et 9 du dispositif de ce même jugement. Au fond : Annule les chiffres 1, 4, 5 et 7 du dispositif du jugement entrepris. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ la somme de 130'500 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 juillet 2013. Arrête les frais judiciaires de première instance à 25'590 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à hauteur de 19'200 fr. et de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 6'390 fr. et compense le montant de ces frais avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à payer les sommes de 5'790 fr. à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et de 600 fr. à D\_\_\_\_\_ à titre de restitution de leurs avances de frais. Dit que

A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ supportent leurs propres dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 25'826 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à hauteur de 19'178 fr. et de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 6'648 fr. et compense le montant de ces frais avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 6'648 fr. à titre de restitution d'avance de frais.

- 19/19 -

C/9403/2013 Dit que A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ supportent leurs propres dépens d'appel. Condamne B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à D\_\_\_\_\_ la somme de 6'700 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Audrey MARASCO

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.