

## **GE\_GERICHTE ACJC/887/2020 vom 17. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_887\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_887_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/887/2020 du 17 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/887/2020 del 17 giugno 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 16**

janvier 2017, son permis de séjour B dans le canton de Genève. Elle s'engage par ailleurs à déposer sa demande d'ici au 5 août 2016, à remettre au promettant- vendeur avant le 22 août 2016 une attestation de l'Etude K\_\_\_\_\_ le certifiant, et à ce que ladite Etude tienne régulièrement informée l'Etude de Mes L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, de l'évolution de la procédure de demande de permis de séjour" (art. 6.2).

"Le prometteur-acquéreur a déclaré accepter de reprendre, lors de la vente définitive, le contrat de location daté du 25 juillet 2016 d'une durée de 10 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans, portant sur le palier faisant partie commune, pour autant que le prometteur-vendeur lui remette, au plus tard lors de la signature de l'acte de vente et d'achat définitif, un courrier de la P\_\_\_\_\_ SA, administrateur de l'immeuble en PPE, confirmant son accord avec le transfert de ce bail au cas où le promettant-acquéreur deviendrait propriétaire des lots 3\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_. La remise de ce document constitue une condition suspensive à l'obligation du promettant-acquéreur de signer l'acte de vente et d'achat définitif, condition suspensive à laquelle le promettant-acquéreur pourra renoncer unilatéralement de sorte que le prometteur-vendeur ne pourra pas faire valoir cette condition".

"Au cas où, pour une raison quelconque, autre que celles ci-dessus prévues au paragraphe "condition résolutoires" ou que l'absence du document prévu en page trois à la fin du préambule (l'accord de l'administrateur de la PPE quant au transfert de bail), devant être remis impérativement par le promettant-vendeur lors de la signature de l'acte de vente et d'achat définitif, et en cas de force majeure réservé, le promettant-acquéreur ne donnerait pas suite à la présente promesse de vente et d'achat, l'acompte de 577'500 fr. présentement versé par ce dernier demeurera définitivement acquis au promettant-vendeur, à titre de dédit" (art. 7).

La Promesse contenait une élection de for à Genève et de droit suisse (art. 7). La signature de l'acte définitif a été fixée au 16 janvier 2017 au plus tard. m. Le 4 août 2016, A\_\_\_\_\_ s'est vue accorder par l'administration fiscale genevoise un forfait fiscal.

- 9/29 -

C/27750/2017 Par courrier de son conseil de la même date, elle a annoncé à l'Office cantonal de la population et des migrations sa décision de s'installer prochainement à Genève et avoir conclu à cet effet une promesse d'achat "d'un appartement". Par courrier du 17 août 2016, mentionnant sous concerne "Promesse de vente et d'achat - deux appartement [...]", son conseil en a informé B\_\_\_\_\_. Par courrier du 24 août 2016, l'Office cantonal du logement et de la planification foncière a confirmé à Me E\_\_\_\_\_ que l'aliénation des deux appartements n'était pas soumise à autorisation, ce dont celui-ci a informé A\_\_\_\_\_ le 14 septembre 2016.

Le 7 septembre 2016, B \_\_\_\_\_ a obtenu une attestation de l'administrateur de l'immeuble autorisant A \_\_\_\_\_ à bénéficier du transfert de la location du palier du 3ème étage, à condition qu'elle acquière les deux lots concernés, et à annoter ledit bail au Registre foncier. Le 19 septembre 2016, Me I \_\_\_\_\_ a fait savoir à sa mandante qu'il avait reçu la confirmation du transfert du bail. n. Le 17 octobre 2016, Me I \_\_\_\_\_ a informé B \_\_\_\_\_ que sa mandante obtiendrait un permis de séjour à Genève sans trop de difficultés. Toutefois, des complications d'ordre fiscal et pratique liées à la séparation de celle-ci et son époux se présentaient, raison pour laquelle il avait été décidé de procéder au changement de domicile au début de l'année 2017. Il lui a proposé la date du 12 janvier 2017 pour la signature de l'acte définitif. Le 25 octobre 2016, A \_\_\_\_\_ a communiqué à Me F \_\_\_\_\_ ses disponibilités au début de janvier 2017 pour cette signature. Me F \_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal avoir compris à la fin du mois d'octobre 2016 que leur mandante s'installerait à Genève une fois le divorce d'avec son époux prononcé et que cette procédure prendrait plus de temps que prévu. Leur Etude avait donc informé l'Administration fiscale que leur mandante ne venait pas s'installer à Genève "pour l'instant". Le 25 novembre 2016, Me F \_\_\_\_\_ a informé les autres conseils de sa mandante, dont Me I \_\_\_\_\_, du report possible du transfert de la résidence de celle-ci à Genève. Il s'interrogeait sur les impacts qui en découleraient sur la vente envisagée. Le 30 novembre 2016, Me F \_\_\_\_\_ a expliqué à A \_\_\_\_\_ qu'il devait informer Me E \_\_\_\_\_ qu'elle renonçait à son droit de se départir de la Promesse (art. 6.2) malgré le fait qu'elle n'aurait pas encore reçu son permis de séjour le 16 janvier 2017 et qu'elle maintenait la date de la signature du 12 janvier 2017. Il lui demandait de lui confirmer cette instruction.

- 10/29 -

C/27750/2017 o. Par courriel du 5 décembre 2016, G \_\_\_\_\_ a demandé à Me I \_\_\_\_\_ et Me F \_\_\_\_\_ de vérifier si la réunion des appartements bénéficiait d'une autorisation LDTR. Selon elle, tel devait être le cas. En audience devant le Tribunal, A \_\_\_\_\_ a exposé que sa conseillère avait pensé à cette question, car elle avait connaissance de la nécessité d'une telle autorisation, qu'elle n'avait pas vue au dossier. Cette dernière a déclaré y avoir soudainement pensé. Le lendemain, Me I \_\_\_\_\_ a répondu qu'une telle autorisation faisait défaut, ce dont A \_\_\_\_\_ était au courant puisqu'elle achetait deux appartements reliés par une partie commune (palier). Le propriétaire avait tenté en vain d'obtenir la privatisation du palier, raison pour laquelle un bail avait été accordé, qui lui serait transféré. Dans le futur, elle pourrait à nouveau tenter d'obtenir l'accord des copropriétaires de privatiser cette partie commune, afin d'unifier les appartements. En l'état, elle acquerrait deux appartements au même étage. p. Par courriel du 8 décembre 2016, B \_\_\_\_\_ a transmis à A \_\_\_\_\_ le courrier du 24 août 2016 de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, précisant que la condition résolutoire relative à la nécessité d'une autorisation pour l'aliénation des appartements était levée depuis cette date.

Le même jour, il a fait part à H \_\_\_\_\_ des points suivants : comme celui-ci le savait, il avait réuni par commodité les deux appartements en supprimant une cloison, non porteuse, sur une longueur d'1,10 mètres; la vente portait sur deux lots; la location du palier commun transformait de facto l'étage en un seul lot; les deux lots rendus contigus par l'usage privatif du palier étaient considérés comme un logement d'un seul tenant au sens de la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, raison pour laquelle le notaire avait considéré que la transaction portait sur un seul domicile effectif; l'acheteuse serait chez elle dès la sortie de l'ascenseur et elle pourrait installer une porte d'accès à son étage

juste derrière la porte de l'ascenseur. q. Faisant suite à un courriel de la veille de B \_\_\_\_\_ portant sur des travaux afférents à la cheminée de l'un des appartements, Me I \_\_\_\_\_ a informé celui-ci, le 9 décembre 2016, que rien ne lui permettait de penser que sa mandante ne serait pas en mesure de signer l'acte définitif le 12 janvier 2017, comme prévu. Il a par ailleurs sollicité un document portant sur la présence d'amiante et de polychlorobiphényles (PCB) dans l'immeuble. r. Le 12 décembre 2016, A \_\_\_\_\_ a demandé à H \_\_\_\_\_ si le promettant- vendeur lui avait fourni l'autorisation LDTR délivrée en lien avec la démolition du mur séparant les deux appartements. Le même jour, elle a fait part à Me I \_\_\_\_\_ avoir été consciente d'acheter deux appartements. Cela étant, dès lors qu'ils étaient unis par une ouverture, elle était partie du principe que cette réunion avait été autorisée. Elle souhaitait savoir si

- 11/29 -

C/27750/2017 des difficultés pourraient se présenter à cet égard avec les autorités ou ses voisins. Par ce courriel, elle informait pour la première fois ses avocats de la réunion des appartements par l'intérieur. A la même date, B \_\_\_\_\_ informait Me E \_\_\_\_\_ et H \_\_\_\_\_ que "contrairement à ce qu'il avait en tête", une assemblée des copropriétaires avait eu lieu le 17 avril 2012, lors de laquelle avait été approuvée la création de l'ouverture litigieuse. Etait joint le procès-verbal y relatif. Il a également confirmé à Me I \_\_\_\_\_ qu'il n'y avait aucune trace d'amiante ni de PCB dans l'immeuble. s. Le 13 décembre 2016, B \_\_\_\_\_ a informé H \_\_\_\_\_ que des travaux avaient été effectués en 2015 et qu'un passage de 1,10 mètres dans un mur non porteur avait été pratiqué entre les appartements après obtention de l'accord des copropriétaires. La vente n'était pas soumise à autorisation LDTR. Dans ces conditions, il n'y avait pas lieu d'être "plus royaliste que le roi". L'acheteuse pourrait jouir en toute quiétude de ses appartements. Il était disposé à rétablir à ses frais la cloison avant le 16 janvier 2017. L'acheteuse pourrait alors passer entre ceux-ci par le palier commun qu'elle avait "maintenant le droit de "privatiser" par rapport à l'escalier de l'immeuble". Le même jour, H \_\_\_\_\_ a fait part à A \_\_\_\_\_ du fait que le propriétaire l'avait informé être disposé à consigner une somme à titre de garantie dans l'hypothèse où le mur devrait être reconstruit. G \_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal avoir été choquée d'apprendre que le promettant-vendeur ne disposait pas d'une autorisation pour l'ouverture qu'il avait pratiquée entre les deux salons. A la même date, elle a sollicité de Me I \_\_\_\_\_ et Me F \_\_\_\_\_ des mesures urgentes au motif que la Promesse avait été conclue de mauvaise foi. A \_\_\_\_\_ pensait acquérir deux lots unis légalement, alors que l'autorisation nécessaire n'avait pas été obtenue. Soit le vendeur obtenait à ses frais l'autorisation LDTR, soit le contrat était annulé, l'avance restituée à A \_\_\_\_\_ et les coûts engagés à ce stade indemnisés. Le jour même, Me I \_\_\_\_\_ s'est étonné du courriel de G \_\_\_\_\_, lequel n'illustrait, selon lui, pas la situation légale. Il n'avait pas été mandaté pour effectuer une "due diligence" de cette vente, mais pour revoir dans l'urgence un projet de contrat, sans avoir vu les lieux. A la lecture de l'acte, il était évident que A \_\_\_\_\_ se portait acquéreuse de deux appartements avec un transfert de bail du palier commun annoté au Registre foncier. Cet acte n'avait donc pas été signé de mauvaise foi selon lui. L'ouverture existant au salon avait été approuvée par la régie et l'assemblée des copropriétaires.

- 12/29 -

C/27750/2017 G \_\_\_\_\_ lui a répondu que, selon elle, l'ouverture était subordonnée également à une autorisation LDTR, ce dont elle lui a demandé confirmation. Le pire scénario pour sa mandante serait de devoir reconstruire le mur. Elle ne pourrait ainsi pas

utiliser, légalement comme elle le pensait, les appartements en tant qu'un seul espace, soit dans l'état dans lequel ils se trouvaient lorsqu'elle s'était rendue sur place. La jouissance du palier commun conformément au bail n'y changeait rien. Cette jouissance portait sur l'espace près de l'ascenseur, ce qui était une question différente de celle de la réunion existante des appartements à l'intérieur. Elle a transmis à Me I\_\_\_\_\_ (pour la première fois) le plan des appartements, en mettant en évidence, d'une part, l'ouverture pratiquée entre ceux-ci à l'intérieur et, d'autre part, l'espace faisant l'objet du contrat de bail. Me I\_\_\_\_\_ lui a rappelé ne pas s'être rendu sur place. Au bénéfice du bail, elle serait en mesure de jouir des appartements comme d'un espace, en installant une porte à la sortie de l'ascenseur. Il n'avait pas connaissance de l'ouverture figurant sur le plan. En conséquence, il avait fait des recherches et eu un entretien avec le promettant-vendeur. Il a proposé une rencontre. t. Par courriel du 14 décembre 2016, Me I\_\_\_\_\_ a informé G\_\_\_\_\_ que la démolition d'un mur non porteur ne nécessitait pas d'autorisation LDTR, mais une autorisation fondée sur une autre loi cantonale. u. Par courriel du 15 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ a sollicité des informations exactes de Me I\_\_\_\_\_ et Me F\_\_\_\_\_ au sujet des lois applicables et autorisations nécessaires, l'obtention d'une telle autorisation par le propriétaire actuel et les conséquences d'un défaut de celle-ci. Elle leur a reproché de ne pas l'avoir informée de cet élément alors qu'elle souhaitait acquérir un espace et que l'appartement lui avait été présenté de la sorte. Cette absence d'autorisation constituait un défaut imputable au vendeur, mais aussi à ses mandataires, lesquels n'avaient pas été en mesure de le relever. Le lendemain, Me I\_\_\_\_\_ lui a répondu l'avoir conseillée au mieux sur la base des informations à disposition. Il avait obtenu le transfert du bail et son annotation au Registre foncier dans le cadre de l'acquisition de deux appartements. Après avoir appris, une semaine auparavant, l'existence d'une ouverture entre ceux-ci, il avait procédé à des recherches. Il était apparu que B\_\_\_\_\_ avait tenté en vain d'obtenir en 2012 l'autorisation de créer cette ouverture. S'il avait été informé de cette situation avant la signature de la Promesse, il en aurait discuté avec elle. Selon lui, il serait difficile d'obtenir cette autorisation. Le meilleur moyen était de privatiser le palier, ce qui nécessitait l'accord des copropriétaires, que le promettant-vendeur n'avait pas réussi à obtenir à ce stade. Il a proposé un entretien. A\_\_\_\_\_ ne s'est plus manifestée et a consulté Me O\_\_\_\_\_.

- 13/29 -

C/27750/2017 v. Par courrier du 22 décembre 2016, A\_\_\_\_\_ a invalidé la Promesse pour dol au motif que B\_\_\_\_\_ lui avait sciemment caché ne pas détenir d'autorisation LDTR pour la création d'une ouverture entre les appartements. Elle a demandé le remboursement de la somme consignée et le versement de 20'100 fr. à titre de frais du notaire ainsi que de 29'850 fr. à titre d'honoraires de Me I\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ a exposé devant le premier juge que A\_\_\_\_\_ ne voulait pas prendre le risque de devoir rebâtir le mur et payer une amende ni se trouver dans l'illégalité. Sa mandante avait renoncé à l'achat promis en raison du défaut d'autorisation de réunir les biens, ceux-ci ne représentant de ce fait pas ce qu'elle cherchait, et non pour d'autres motifs personnels. Le 5 janvier 2017, B\_\_\_\_\_ a contesté cette invalidation, au motif que la Promesse portait sur deux appartements et n'était pas subordonnée à la condition de l'obtention d'une autorisation de les réunir.

w. Le 17 janvier 2017, Me E\_\_\_\_\_ a informé les parties être dans l'obligation de verser la somme consignée à B\_\_\_\_\_ (art. 7 de la Promesse). La non-obtention du permis de séjour résultait de la suspension de la procédure y relative par A\_\_\_\_\_.

x. Par acte du 23 janvier 2017, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à ce qu'il soit fait interdiction à Me E\_\_\_\_\_ de verser la somme de 577'500 fr. à B\_\_\_\_\_ (C/6\_\_\_\_\_/2017). Le Tribunal y a fait droit le jour même sur mesures superprovisionnelles. Par ordonnance OTPI/191/2017 du 11 avril 2017, le Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles et révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles. Les frais judiciaires de 1'800 fr. avancés par A\_\_\_\_\_ ont été mis à la charge de celle-ci, laquelle a en outre été condamnée à verser, à titre de dépens, 2'500 fr. à B\_\_\_\_\_ et 500 fr. à Me E\_\_\_\_\_. La Cour a confirmé cette décision par arrêt ACJC/858/2017 du 7 juillet 2017. Les frais judiciaires de 1'440 fr. avancés par A\_\_\_\_\_ ont été mis à la charge de celle-ci, laquelle a en outre été condamnée à verser, à titre de dépens, 2'000 fr. à B\_\_\_\_\_ et 500 fr. à Me E\_\_\_\_\_. La Cour a retenu qu'il ressortait de la Promesse et des courriers entourant la signature de celle-ci que la vente portait sur deux appartements. Si A\_\_\_\_\_ souhaitait acheter un appartement, cet acte n'aurait pas été rédigé de manière à ce qu'elle porte sur deux appartements. D'autant plus que ceux-ci étaient indépendants, comprenant chacun une cuisine, des salles de bain et une porte palière. Il était peu vraisemblable qu'elle ne se soit pas renseignée sur la situation légale relative à la réunion de ces biens. Le fait qu'elle était étrangère et

- 14/29 -

C/27750/2017 domiciliée dans un autre canton ne changeait rien à la diligence attendue de la part d'un acquéreur, d'autant plus qu'elle était assistée d'un avocat. Par ailleurs, les informations y relatives étaient accessibles sur SADConsult. La Promesse n'avait, en outre, pas été conditionnée à l'existence d'une autorisation de réunir les appartements, ni à l'accord des copropriétaires de l'immeuble, alors que le transfert de bail relatif au palier avait été considéré par A\_\_\_\_\_ comme indispensable. Le dol allégué du promettant-vendeur n'était donc pas rendu suffisamment vraisemblable. En tous les cas, le risque d'un préjudice difficilement réparable ne l'était pas. y. Le 7 juin 2017, B\_\_\_\_\_ s'est vu verser par Me E\_\_\_\_\_ l'acompte de 577'500 fr. reçu de A\_\_\_\_\_. Le 28 juin 2017, il a vendu le lot n° 3\_\_\_\_\_ à un tiers au prix de 3'700'000 fr. (promis à la précitée pour 4'150'000 fr.) et, le lendemain, le lot n° 5\_\_\_\_\_ à un autre tiers au prix de 1'525'000 fr. (promis à la précitée pour 1'625'000 fr.), soit au prix total de 5'225'000 fr. (550'000 fr. de moins que celui convenu avec la précitée [5'775'000 fr.]). A\_\_\_\_\_ ne s'est pas domiciliée dans le canton de Genève. D. a. Par deux actes déposés au greffe du Tribunal le 18 mai 2018, joints sous la présente procédure le 9 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser 577'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 mai 2016 (acompte versé à B\_\_\_\_\_), 20'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 16 juillet 2016 (honoraires de Me E\_\_\_\_\_), 29'850 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 30 septembre 2016 (honoraires de D\_\_\_\_\_ SA), 28'753 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2017 (honoraires de Me O\_\_\_\_\_), 3'000 fr. et 1'800 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 11 avril 2017 (frais selon l'ordonnance OTPI/191/2017) ainsi que 2'500 fr. et 1'440 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 juillet 2017 (frais selon l'arrêt ACJC/858/2017). Subsidiairement, elle a sollicité la condamnation de H\_\_\_\_\_, Me I\_\_\_\_\_, Me E\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ SA et D\_\_\_\_\_ SA à lui verser les sommes susmentionnées. A l'appui de son dommage allégué au titre des honoraires de Me E\_\_\_\_\_, elle a produit un décompte provisoire de frais établi par celui-ci le 4 juillet 2016, aux termes duquel 20'100 fr. étaient dus, dont 13'194 fr. à l'Etat et 6'900 fr. à son Etude. Elle n'a par ailleurs fourni aucune pièce pour ce qui est de celui allégué au titre des honoraires de D\_\_\_\_\_ SA. Quant à son dommage allégué au titre des honoraires de son conseil, elle a

versé au dossier quatre notes de celui-ci des 25 janvier, 10 avril (pour la période débutant le 25 janvier), 18 mai et 20 novembre 2017 (pour la période débutant le 12 septembre). Pour le surplus, ces notes ne contiennent aucune description de la nature ni de la date des activités déployées. Y figure uniquement ce qui suit: "honoraires pour l'activité déployée par notre étude à ce jour, soit notamment : Consultation, Etude du dossier, Recherches, Démarches et vacations diverses, correspondances, Entretiens et téléphones". Y

- 15/29 -

C/27750/2017 est compris également un montant à titre de "Frais de chancellerie". La note d'honoraires du 10 avril 2017 inclut en outre un poste de 1'800 fr. au titre de "Frais PJ Mesures Super Prov". b. Le 17 octobre 2018, Me E\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de ses conclusions prises à son encontre. Dans leurs réponses respectives du 26 octobre 2018, B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ SA et C\_\_\_\_\_ SA ont conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. c. Par jugement JTPI/17666/2018 du 12 novembre 2018, le Tribunal a mis hors de cause H\_\_\_\_\_ et Me I\_\_\_\_\_. d. Le 20 décembre 2018, après l'audience de débats d'instruction, de débats principaux et de premières plaidoiries du 12 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ a produit devant le Tribunal une pièce nouvelle intitulée "annexe H", à savoir une attestation d'un établissement bancaire de la même date. e. Le Tribunal a entendu les parties le 16 janvier 2019 et deux témoins le 27 mars 2019, soit G\_\_\_\_\_ et Me J\_\_\_\_\_. f. Le 22 mai 2019, les parties ont déposé ou expédié leurs mémoires de plaidoiries finales écrites respectifs. A\_\_\_\_\_ a soutenu que, contrairement à ce que prétendaient ses parties adverses, le défaut d'autorisation délivrée en lien avec l'ouverture pratiquée entre les appartements litigieux n'était pas un prétexte à son invalidation de la Promesse. Elle s'est fondée sur sa pièce intitulée "annexe H", ce qu'a relevé le Tribunal dans la décision entreprise, sans se prononcer sur la recevabilité de ces éléments. g. A réception de ces mémoires, le Tribunal a gardé la cause à juger. E. Dans la décision querellée, le Tribunal a retenu, tout d'abord, que A\_\_\_\_\_ n'était pas fondée à se prévaloir (ce qu'elle faisait à titre superfétatoire) du défaut de réalisation de la condition de l'obtention de son permis de séjour à Genève. Reprenant les motifs de l'arrêt de la Cour sur mesures provisionnelles du 7 juillet 2017, le premier juge a considéré, ensuite, que la précitée avait failli dans la démonstration du dol allégué commis par B\_\_\_\_\_. Il a par ailleurs retenu que C\_\_\_\_\_ SA, D\_\_\_\_\_ SA et Me E\_\_\_\_\_ n'avaient pas mal exécuté leurs obligations. Partant, il a débouté A\_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses prétentions, sans avoir besoin d'examiner la réalisation des autres conditions d'une responsabilité des quatre précités, notamment la démonstration d'un dommage et d'un lien de causalité. Le Tribunal a, enfin, arrêté les dépens à 40'000 fr. au total en application de l'art. 23 al. 1 LaCC. Il les a mis à la charge de A\_\_\_\_\_ qui a été condamnée à en payer le quart à chacune de ses quatre parties adverses.

- 16/29 -

C/27750/2017 EN DROIT 1. 1.1 Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Déposé dans le délai utile et selon la forme prescrites par la loi (art. 130 al. 1, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 Il en va de même de l'appel joint, formé dans le mémoire réponse du 4 novembre 2019, conformément à l'art. 313 al. 1 CPC, étant relevé que l'appel joint sur la seule question des dépens - qui devrait faire l'objet d'un recours (art. 110 CPC) - est admissible (JEANDIN, CR, Code de procédure civile, Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy [éd.], 2019, n. 6a ad art. 313 CPC). 2. La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). 3. C\_\_\_\_\_ SA (ci-après désignée en qualité d'appelante sur appel joint) conclut à l'irrecevabilité de l'allégué 4 de l'appel et de l'"annexe H" y relative. Par ailleurs, Me E\_\_\_\_\_ produit une pièce nouvelle, à savoir une note d'honoraires de son conseil relative à la période du 6 décembre 2018 au 4 novembre 2019.

3.1 A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 En l'espèce, la question de la recevabilité de l'allégué 4 de l'appel et de l'"annexe H" peut demeurer ouverte, faute d'incidence sur l'issue du litige. Par ailleurs, la note produite est recevable, dans la mesure où elle porte sur l'activité déployée postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le premier juge et irrecevable pour le surplus. 4. A\_\_\_\_\_ (ci-après désignée en qualité d'appelante) fait grief au Tribunal d'avoir ignoré ou mal constaté de nombreux faits. 4.1 L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

4.2 En l'espèce, les faits que le Tribunal aurait ignorés ou mal constatés sont repris dans le présent arrêt dans la mesure où ils ont une incidence sur l'issue du litige.

- 17/29 -

C/27750/2017 5. L'appelante reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir retenu le défaut de démonstration d'un dol commis par B\_\_\_\_\_ (ci-après désigné en qualité d'intimé). 5.1.1 Selon l'art. 28 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée même si son erreur n'est pas essentielle (alinéa 1). Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique. La tromperie peut résulter aussi bien d'une affirmation inexacte de la partie malhonnête que de son silence sur un fait qu'elle avait l'obligation juridique de révéler (présentation tronquée de la réalité, dissimulation de faits vrais ou entretien d'une erreur par dissimulation). La suggestion de faits faux et la dissimulation de faits vrais se complètent et se combinent souvent. Toute manœuvre créant chez le partenaire une fausse sécurité qui l'amène à décider de conclure le contrat est dolosive. Il n'est pas nécessaire que la tromperie provoque une erreur essentielle aux termes de l'art. 24 CO; il suffit que sans l'erreur, la dupe n'eût pas conclu le contrat où ne l'eût pas conclu aux mêmes conditions (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2, 132 II 161 consid. 4.1 et 129 III 320 consid. 6.3). Il n'est pas nécessaire que le cocontractant ait l'intention de nuire: le dol sert principalement à obtenir la conclusion du contrat, bien que cela se fasse souvent au détriment de la victime. L'intention réside dans la volonté de déterminer l'autre partie à conclure le contrat à l'aide d'une tromperie. Un comportement même gravement négligent de la part du cocontractant ne peut être assimilé au dol. La victime doit se contenter d'invalider le contrat pour erreur (SCHMIDLIN, CR, CO I, 2012, n. 1, 6, 7, 19 et 20 ad art. 28 CO). Dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre, de bonne foi, dans une certaine

mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions. L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a, 106 II 346 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_316/2008 du 3 octobre 2008 consid. 2.1). Nul ne peut être tenu de rendre l'autre partie attentive à des circonstances que celle-ci eût dû personnellement constater en faisant preuve de l'attention requise. Par ailleurs, le devoir d'information ne concerne pas les circonstances que l'autre partie est censée connaître (ATF 102 II 81 consid. 2, JT 1977 I 210, 213). Même si la victime s'est comportée d'une façon gravement négligente, ce dont l'autre partie s'est rendu compte, cette dernière ne peut en profiter (SCHMIDLIN, op. cit., n. 9 ad art. 28 CO). Le devoir d'information existe aussi dans la vente immobilière, p. ex. sur l'état d'un terrain inadapté au projet de construction de l'acheteur qui voulait en faire un camping (SCHMIDLIN, op. cit., n. 13 et 14 ad art. 28 CO).

- 18/29 -

C/27750/2017 La charge de la preuve incombe à la victime. C'est à elle, en principe, de prouver qu'elle a subi un dol et que ce dol a influencé sa volonté de contracter de façon causale comme condition sine qua non. Cependant, prouver le fait du dol crée déjà une présomption que le dol a eu une influence décisive. Il incombe alors à l'auteur du dol de renverser cette présomption en prouvant que la victime aurait de toute façon conclu le contrat (SCHMIDLIN, op. cit., n. 61 ad art. 28 CO). 5.1.2 Selon l'art. 31 al. 1 CO, le contrat entaché de dol est tenu pour ratifié lorsque la partie qu'il n'oblige point a laissé s'écouler une année sans déclarer à l'autre sa résolution de ne pas le maintenir ou sans répéter ce qu'elle a payé. L'alinéa 2 de cette disposition stipule que le délai court dès que le dol a été découvert. Si un contrat est résilié avec succès pour vice du consentement, il est invalidé dès son origine, avec effet ex tunc. Les prestations déjà exécutées doivent être restituées. En relation avec les transferts de propriété opérés, sont applicables les règles de la revendication et pour le reste, les règles de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.3). Le dol est en principe un acte illicite qui autorise la dupe à réclamer, s'il y a lieu, des dommages-intérêts sur la base de l'art. 41 CO (ATF 127 III 83 consid. 1a et 108 II 419 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_593/2012 du 14 janvier 2013 consid. 4). Aux termes de l'art. 41 al. 1 CO, celui qui cause, d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer. Lorsque le demandeur introduit une action en dommages-intérêts sur cette base, il doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC, l'acte illicite, le dommage, le rapport de causalité entre l'acte illicite et le dommage ainsi que la faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_614/2015 du 25 avril 2016 consid. 3.3). 5.1.3 Aux termes de l'art. 95 al. 3 let. b CPC, les dépens comprennent le défraiement d'un représentant professionnel. Les dépens couvrent les opérations antérieures au procès dans la mesure où elles étaient destinées à préparer celui-ci (rendez-vous entre le client et l'avocat, préparation des écritures et du dossier), notamment en fixant la situation de fait et de droit nécessaire à la rédaction des écritures. Dans ce cas, ils ne peuvent être réclamés que dans le cadre des frais de procédure, aux conditions résultant des art. 95ss CPC, et une action séparée en paiement est exclue, cela même si la partie concernée a omis de réclamer de tels dépens, n'a pas pu en obtenir dans une mesure couvrant pleinement ce qu'elle a dû déboursier notamment parce que le "Tarif" applicable entraînait un plafonnement admissible, ou même parce qu'une dispense de frais excluant tous dépens résulte pour l'affaire concernée du droit cantonal (ATF 139 III 190; TAPPY, CR, Code de procédure

civile,

- 19/29 -

C/27750/2017 Bohnet/Haldy/Jeandin/ Schweizer/Tappy [éd.], 2019, n. 37 ad art. 95 CPC). Selon les circonstances, les autres frais juridiques antérieurs au procès peuvent constituer un élément du dommage à réparer selon le droit matériel, y compris des dépenses d'avocat liées par exemple à un désaccord sur un contrat ou aux démarches en vue de la réparation d'un préjudice. Dans ce cas, ils peuvent être invoqués comme une prétention en paiement à faire valoir au fond, dans le cadre notamment d'une action contractuelle ou délictuelle (ATF 139 III 190 consid. 4.2 et 4.4; TAPPY, op. cit., n. 37a ad art. 95 CPC). Tel sera cependant le cas seulement s'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats pour faire valoir la créance en dommages-intérêts, et seulement dans la mesure où ils ne sont pas inclus dans les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_264/2015 du 10 août 2015 consid. 3). La charge d'alléguer et de prouver la nature de dépenses juridiques invoquées à titre d'éléments du dommage matériel incombe à celui qui les réclame à ce titre. La jurisprudence semble admettre une certaine présomption en faveur de l'inclusion des honoraires d'avocat antérieurs au procès dans les dépens (TAPPY, op. cit., n. 38 ad art. 95 CPC). 5.2.1 En l'espèce, l'appelante avait, à la connaissance de toutes les parties, l'intention d'occuper les biens litigieux comme un seul grand logement. Il n'est par ailleurs pas contesté, comme le fait valoir l'intimé et l'a retenu le Tribunal, qu'aux termes de la Promesse et des courriers entourant sa signature, l'achat-vente promis portait sur deux appartements, lesquels disposaient chacun d'une cuisine, de salles de bains et d'une porte palière, et un prix était fixé pour chacun d'eux. Cependant, dans les faits, ces deux biens étaient réunis à l'intérieur. De plus, aux termes de la Promesse, l'achat-vente portait sur deux appartements que le promettant-acquéreur déclarait bien connaître pour les avoir vus et qu'il prendrait dans l'état dans lequel ils se trouveraient le jour de l'entrée en possession, le promettant-vendeur garantissant, pour sa part, qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont celui-ci n'aurait pu se rendre compte lors de sa visite des lieux. Les deux biens objets de la Promesse présentaient donc aux yeux de l'appelante cette qualité attendue d'être réunis de l'intérieur. L'intimé ne pouvait pas l'ignorer. En effet, il a lui-même créé et entretenu l'erreur dans laquelle se trouvait l'appelante quant à la réalité de cette qualité. Cela par une présentation des deux objets sous une forme (réunion), dont il a dolosivement dissimulé les tenants et aboutissants. Comme l'a confirmé le courtier mandaté, il les lui a, en effet, présentés en tant qu'un seul grand espace, dès le début de l'année

- 20/29 -

C/27750/2017 2016, sans rien mentionner à ce sujet. Il ne l'a en particulier pas rendue attentive au fait qu'il s'agissait d'une vision tronquée de la réalité, dans la mesure où cette qualité ne bénéficiait pas de l'autorisation LDTR nécessaire. Il venait pourtant (en 2015), ce qui n'apparaît pas comme une coïncidence, de pratiquer illégalement leur réunion par l'intérieur, après avoir tenté en vain pendant trois ans (de 2012 à 2015) de les réunir légalement, tout d'abord par un moyen optimal (ouverture intérieure autorisée par l'autorité compétente) puis, à défaut, par un moyen moins favorable restant à disposition (privatisation du palier commun). Il a de plus expressément garanti à l'appelante qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont elle n'aurait pu se rendre compte lors de la visite des biens. Certes, comme le relève l'intimé, ne le conteste pas l'appelante et l'a retenu le Tribunal, le défaut d'autorisation LDTR ressortait d'un registre public accessible et la précitée était conseillée par des avocats spécialisés ainsi que par une personne connaissant

la nécessité d'obtenir cette autorisation. Cela étant, c'est à tort que le Tribunal a nié l'erreur dans laquelle se trouvait l'appelante, au motif que, dans ces circonstances, si elle avait réellement l'intention de réunir par l'intérieur les biens litigieux, elle n'aurait pas manqué de demander aux précités d'examiner cette question et/ou d'exiger que la Promesse soit subordonnée à l'existence d'une autorisation LDTR à cet effet. En effet, ces deux biens présentaient déjà la qualité attendue lorsqu'ils lui ont été présentés. Elle n'avait donc aucune raison d'entreprendre ou formuler des démarches, négociations ou exigences dans ce sens. Par ailleurs, aucun élément, sur place, ne lui permettait de douter de la légalité de l'ouverture standard d'1,10 mètres pratiquée, laquelle ne présentait rien d'insolite. Enfin, elle était légitimée à ne pas suspecter une mauvaise foi de la part de l'intimé quant à cette réunion des biens de l'intérieur, qui était de nature à influencer sa décision d'acheter. Elle n'avait donc aucune raison non plus de se renseigner spécifiquement sur ce point. Quoiqu'il en soit, même si une négligence de la part de l'appelante devait être admise à cet égard, ce qui n'est pas le cas, elle ne saurait profiter à l'intimé, comme il découle des principes rappelés supra (cf. consid. 5.1.1). Il ne saurait non plus être reproché à l'appelante d'avoir ignoré l'illégalité de l'ouverture litigieuse, au seul motif qu'elle était entourée d'avocats spécialisés, car il a été démontré que ceux-ci ignoraient l'existence même de cette ouverture. C'est encore à tort que le Tribunal a nié l'erreur dans laquelle se trouvait l'appelante, au motif que si elle avait réellement l'intention de réunir les biens à l'intérieur, elle aurait exigé que la Promesse porte sur un seul appartement. Il en est de même du motif que fait valoir l'intimé et qu'a retenu le Tribunal, selon lequel l'appelante n'aurait pas exigé que la Promesse soit subordonnée au transfert du bail portant sur le palier commun si elle avait réellement été dans l'erreur alléguée.

- 21/29 -

C/27750/2017 En effet, ce n'est qu'après la visite des lieux par l'appelante (début 2016), la fin des pourparlers contractuels y consécutifs, l'engagement par écrit des deux parties d'acheter et vendre les biens à un prix déterminé (2 mai 2016) et le versement de l'acompte par l'appelante (18 mai 2016), que l'intimé s'est vu accorder (23 juin 2016), à la suite de quatre refus (depuis 2012), le bénéfice de la jouissance du palier moyennant un contrat de bail. Lorsqu'elle s'est déterminée à s'engager dans la Promesse, c'est donc indépendamment de toute possibilité de passer d'un appartement à l'autre par le palier que l'appelante souhaitait et pensait acheter deux lots techniquement distincts qui formaient un seul grand espace. D'ailleurs, ce n'est pas elle, mais l'intimé qui a exigé de pouvoir bénéficier de ce contrat de bail (depuis 2012 chaque année), avant de procéder illégalement à l'ouverture litigieuse (2015) et de l'obtenir (23 juin 2016). Puis ce n'est pas elle, mais ses avocats qui ont sollicité que le transfert en faveur de leur mandante du contrat de bail établi quelques jours avant la signature de la Promesse (25 juillet 2016) soit érigé en condition de la validité de cet acte. Or, cette exigence formulée par ses avocats ne peut être imputée à l'appelante. En effet, la représentation qu'ils se faisaient de l'objet de la Promesse divergeait de celle de leur mandante, du fait précisément qu'ils ignoraient la qualité que présentaient déjà les biens d'être réunis à l'intérieur. Enfin, rien ne saurait être déduit de l'absence de réaction de l'appelante à la formulation de dite exigence par ses avocats, celle-ci lui apportant un avantage supplémentaire. En définitive, par l'ouverture illégale qu'il a pratiquée dans le mur séparant ses biens, la présentation de ceux-ci à l'appelante en dissimulant cette illégalité et la garantie qu'il a fournie qu'ils ne présentaient aucun défaut dont elle ne pouvait se rendre compte sur les lieux, il a volontairement et de mauvaise foi garanti une qualité dont il savait

qu'elle faisait défaut, ce dont il ne peut être reproché à l'appelante de ne pas s'être doutée, même conseillée par des spécialistes, ceux-ci étant dans l'ignorance de ces éléments. L'erreur de l'appelante provoquée par ce dol a eu une influence décisive sur sa volonté de conclure la Promesse, au vu de son intention établie d'occuper les biens comme un seul grand logement. Ce caractère causal est en tout état présumé (cf. supra, consid. 5.1.1 in fine) et l'intimé n'apporte pas la preuve du contraire. Le fait qu'il a dissimulé à l'appelante sa tentative passée d'obtenir une autorisation LDTR pour pratiquer l'ouverture existante démontre qu'il savait que sans la possibilité de réunir les lots de l'intérieur de façon légale, indépendamment de celle de passer de l'un à l'autre par le palier, l'appelante n'aurait pas conclu la Promesse aux mêmes conditions. A cet égard, il est significatif qu'il a décidé de vendre ses biens et approché l'appelante à cette fin peu après avoir pratiqué l'ouverture litigieuse (et avant l'obtention du bail sur le palier commun). Il savait que la qualité qu'ils présentaient ensuite de cette ouverture était déterminante pour leur vente au meilleur prix. Il a d'ailleurs ensuite vendu les deux biens séparément pour un prix total inférieur. La différence correspondait - ce qui est significatif également - au

- 22/29 -

C/27750/2017 montant de l'acompte versé par l'appelante qu'il a conservé, pensant ainsi en obtenir finalement le prix promis par la précitée. Peu importe de savoir si, comme le soutient l'intimé, l'appelante a décidé après la signature de la Promesse, à la fin du mois d'octobre 2016, de ne pas s'installer à Genève. Peu importe également de savoir si elle a pour cette raison été à la recherche d'un prétexte pour invalider la Promesse et qu'elle a en particulier tout d'abord demandé un diagnostic sur l'amiante et le PCB, un mois seulement avant l'échéance de cet acte. Le fait qu'elle a découvert l'erreur dans laquelle elle avait été induite par le dol de l'intimé à l'occasion ou non de la recherche d'un prétexte ne change rien à la réalité de dite erreur et de son origine. En conclusion, le grief de l'appelante est fondé. Le dol commis par l'intimé et l'erreur causale de celle-ci en découlant sont démontrés. 5.2.2 L'appelante a respecté le délai d'une année dès la connaissance de ce dol pour déclarer à l'intimé sa résolution de ne pas maintenir la Promesse. Elle a donc droit à la restitution de l'acompte de 577'500 fr., consigné auprès du notaire depuis le 18 mai 2016 et versé à l'intimé conformément à cet acte. Point n'est donc besoin d'examiner la question de la réalisation de la condition stipulée dans ce contrat en lien avec l'obtention de son permis de séjour genevois. 5.2.3 Pour ce qui est des montants qu'elle réclame à l'intimé au titre de son dommage (frais et honoraires de Me E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ SA et Me O\_\_\_\_\_ ; frais judiciaires et dépens de première et seconde instance dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles), il convient de la débouter, faute de preuve dudit dommage et/ou du lien de causalité entre le dol commis et celui-ci. En effet, l'appelante ne démontre pas s'être acquittée de ces montants (sous réserve des frais judiciaires précités qu'elle a avancés et qui ont été mis à sa charge). Ce défaut de preuve du dommage suffit à sceller le sort de la cause à cet égard (sauf en ce qui concerne lesdits frais judiciaires), les considérations qui suivent étant développées à titre superfétatoire. La note d'honoraires de Me E\_\_\_\_\_ est " provisoire " et il n'en ressort pas lequel du promettant-acquéreur ou promettant-vendeur en est le débiteur. Aucune note d'honoraires de D\_\_\_\_\_ SA n'est produite. De plus, la nature et la date de l'activité déployée en lien avec le montant total réclamé à ce titre ne sont pas même allégués. Ainsi, la distinction entre celle qui a été déployée en lien avec la Promesse et celle qui l'a été au titre des autres mandats confiés ne peut être opérée. La démonstration du lien de causalité entre le dol commis et le dommage allégué fait de ce fait défaut.

C/27750/2017 Les notes d'honoraires de Me O\_\_\_\_\_ au dossier ne font pas apparaître la nature et la date des activités déployées, lesquelles ne sont pas même alléguées, de sorte que la démonstration du lien de causalité entre le dol commis et le dommage allégué fait défaut. En outre, même s'il était admis par déduction (recoupement des dates; cf. supra, let. C.x et D.a) que l'activité concernée est celle de la procédure sur mesures provisionnelles, il conviendrait de retenir qu'elle a fait l'objet des décisions sur les dépens rendues dans ladite procédure et qu'elle ne peut donc pas faire l'objet de prétentions séparées ultérieures fondées sur le droit matériel. En tout état, cette procédure de mesures provisionnelles n'était pas nécessaire, ni justifiée, le risque de préjudice difficilement réparable n'ayant pas été retenu, de sorte que les coûts en découlant relèvent de la seule responsabilité de l'appelante. Pour ce même dernier motif, le lien de causalité entre le dol commis et les frais judiciaires ainsi que les dépens au paiement desquels l'appelante a été condamnée dans le cadre de la procédure sur mesures provisionnelles n'est pas démontré. 5.3 En conclusion, le ch. 1 du dispositif du jugement attaqué sera annulé. L'intimé sera condamné à verser à l'appelante la somme de 577'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 mai 2016. 6. L'appelante fait encore grief au Tribunal de l'avoir déboutée de ses prétentions en réparation du dommage formées à l'encontre de l'appelante sur appel joint, D\_\_\_\_\_ SA et Me E\_\_\_\_\_. Le Tribunal a, selon elle, retenu à tort qu'il ne pouvait leur être reproché d'avoir mal exécuté leurs obligations.

6.1.1 Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO. Cette dernière disposition reprend elle-même le régime général de l'art. 97 CO (ATF 133 III 121 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 5.1; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n. 4436, p. 631; WERRO, CR, CO I, 2012, n. 37 ad art. 398 CO). Le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant (art. 398 al. 2 CO, applicable par renvoi de l'art 412 al. 2 CO). Il s'agit d'une responsabilité contractuelle qui se fonde sur les principes généraux de l'art. 97 CO (RAYROUX, in CR, CO I, 2012, n. 35 ad art. 412 CO; TERCIER/BIERI/ CARRON, op. cit., 2016, n. 4971). Aux termes de l'art. 11 de la Loi sur le notariat du 25 novembre 1988 (LNot; RS E6 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

C/27750/2017 soumises aux règles générales du Code des obligations (al. 2), à savoir, selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, aux art. 41 ss CO ou, selon d'autres auteurs, aux règles en matière de responsabilité contractuelle (art. 97 ss et 394 ss CO) (ATF 126 III 370 consid. 7d; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3; 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.3; MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2014, n. 300 p. 200 et note 1084; PIOTET, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 60 et 228). 6.1.2 En matière contractuelle, les conditions d'une action en responsabilité sont énoncées à l'art. 97 al. 1 CO. Si le client ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le mandataire est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat, un

dommage, un rapport de causalité entre la mauvaise exécution et le dommage et une faute (qui est présumée) (ATF 128 III 22 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2; 4A\_168/2008 du 11 juin 2008 consid. 2.6). Le mandant supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des trois premières conditions, ce qui signifie que, si le juge ne parvient pas à une conviction ou n'est pas à même de déterminer si chacun de ces faits s'est produit ou ne s'est pas produit, il doit statuer au détriment du mandant (ATF 132 III 689 consid. 4.5; 129 III 18 consid. 2.6; 126 III 189 consid. 2b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_90/2011 précité consid. 2.2.2; 4A\_168/2008 précité consid. 2.7). En revanche, il incombe au mandataire de prouver la quatrième condition, à savoir qu'aucune faute ne lui est imputable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_352/2018 du 25 février 2019 consid. 3.3).

6.2 En l'espèce, point n'est besoin d'examiner la question de la responsabilité de C \_\_\_\_\_ SA, D \_\_\_\_\_ SA et Me E \_\_\_\_\_ en lien avec le dommage allégué à hauteur de 577'500 fr. dès lors que l'intimé est condamné à restituer ce montant. Quant aux autres prétentions de l'appelante à l'encontre des précités au titre de réparation de son dommage (frais et honoraires de Me E \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_ SA et Me O \_\_\_\_\_ ; frais judiciaires et dépens de première et seconde instance dans le cadre de la procédure de mesures provisionnelles), la question de savoir si c'est à juste titre que le Tribunal l'a déboutée, faute de démonstration d'une mauvaise exécution du contrat et/ou de la commission d'un acte illicite, peut demeurer ouverte. En effet, c'est de toute façon avec raison qu'il l'a fait, faute de démonstration de ces postes du dommage et/ou du lien de causalité entre la prétendue mauvaise exécution du contrat ou la commission d'un acte illicite et ceux-ci, comme il a été statué dans le cadre de l'examen de ces mêmes prétentions formées à l'encontre de l'intimé, au considérant 5.2.3, auquel il est renvoyé.

- 25/29 -

C/27750/2017 Partant, sur ce point l'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé. 7. L'appelante sur appel joint critique le montant de 10'000 fr. que l'appelante a été condamnée à lui verser à titre de dépens de première instance, concluant au versement de 24'950 fr. 7.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). 7.1.1 Le montant des frais judiciaires de première instance, arrêté à 40'000 fr., n'a pas été remis en cause par les parties et est conforme au tarif applicable (art. 104 et 105 CPC; art. 5, 13 et 17 RTFMC; art. 19 al. 4 LaCC). Il sera donc confirmé, étant relevé qu'afin de le répartir en fonction de l'issue du litige, il convient au préalable de l'attribuer à hauteur d'un quart à chacun des quatre litiges opposant l'appelante à ses quatre parties adverses qu'elle poursuit chacune pour le tout. Ainsi, dans la mesure où l'intimé succombe à hauteur de 577'500 fr. (85% de la valeur litigieuse de 664'943 fr.) et l'appelante à hauteur de 87'443 fr. (15%), les trois autres parties obtenant entièrement gain de cause, les frais judiciaires seront répartis, s'agissant du litige entre les deux premiers, à hauteur de 85% à la charge de l'intimé, soit 8'500 fr., et 15% à la charge de l'appelante, soit 1'500 fr. Pour ce qui est des trois autres litiges, ils seront mis en totalité à la charge de celle-ci, soit 30'000 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 72'840 fr. fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), le solde en 32'840 fr. lui étant restitué. L'intimé sera en conséquence condamné à verser 8'500 fr. à l'appelante à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC). Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera donc modifié dans le sens qui précède. 7.1.2 Il n'y a pas lieu de revenir sur le montant des dépens de première instance que l'appelante a été condamnée à verser à D \_\_\_\_\_ SA et Me E \_\_\_\_\_ (10'000 fr. chacun [¼ de 40'000 fr.]). En

effet, le jugement contesté est confirmé s'agissant des conclusions prises par la précitée à l'encontre de ceux-ci et les parties concernées ne remettent pas en cause le montant auquel les dépens ont été arrêtés ni leur répartition, conformes aux dispositions légales applicables (cf. infra ; art. 95 al. 3, 96, 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC ; art. 84 et 85 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC). Les chiffres 4 et 6 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés. Il n'y a pas lieu non plus de statuer à nouveau sur le montant identique (10'000 fr.) auquel ont été arrêtés les dépens de première instance relatifs au litige opposant l'appelante à l'intimé, que ne critiquent pas ceux-ci et qui est conforme aux dispositions précitées. Cela étant, il convient de modifier leur répartition au vu de l'issue du litige en seconde instance, de sorte qu'il sera alloué 8'500 fr. en faveur

- 26/29 -

C/27750/2017 de l'appelante (85%) et 1'500 fr. en faveur de l'intimé (15%), ce dernier étant ainsi condamné à verser 7'000 fr. à l'appelante à titre de dépens de première instance (art. 106 al. 2 CPC). Le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera donc modifié dans ce sens. C'est avec raison que l'appelante sur appel joint soutient qu'en cas de pluralité de parties, chacune d'entre elles a en principe le droit à des dépens pour l'activité de son défenseur et il est vrai également que le montant de ceux-ci doit être fixé en tenant compte de la valeur litigieuse, ce qui aboutit en l'occurrence à un montant de l'ordre de 25'000 fr. Cependant, les honoraires de l'avocat doivent rester dans un rapport raisonnable avec les prestations fournies, de sorte que la valeur litigieuse n'est ni le seul, ni le principal critère d'évaluation (ATF 93 I 116 consid. 5a et 5b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_763/2018 du 1er juillet 2019 consid. 8.5). En effet, le défraiement est fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 84 al. 1 RTFMC). Ainsi, il prend certes pour base le tarif fixé en lien avec la valeur litigieuse, mais il peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments précités, ceci toutefois sans préjudice encore de l'article 23 al. 3 LaCC (art. 85 al. 1 RTFMC). Aux termes de cette disposition, sur laquelle s'est fondé le Tribunal, lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre le taux applicable selon la loi en fonction de la valeur litigieuse et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus. In casu, la somme réclamée par l'appelante sur appel joint, fondée exclusivement sur le tarif découlant de la valeur litigieuse, apparaît manifestement disproportionnée, au contraire du montant de 10'000 fr. arrêté par le premier juge. Ce dernier montant, lequel correspond à 25 heures d'activité au tarif horaire de 400 fr. débours et TVA compris (art. 25 et 26 al. 1 LaCC), n'est pas critiquable au vu de l'activité déployée, comprenant deux mémoires de 16 et 6 pages de teneur en substance similaire, la production d'un nombre réduit de pièces ainsi que la participation à trois audiences totalisant quatre heures. Au surplus, les différents prétendus responsables actionnés chacun pour la totalité du préjudice, bien que certes en conflits d'intérêts, étaient confrontés à des reproches similaires et leurs écritures respectives coïncidaient en de nombreux aspects. Ainsi, les synergies de ces différentes représentations ont eu pour effet que le travail des avocats s'en est trouvé réduit dans cette mesure (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_268/2018 du

## **E. 18**

novembre 2019 consid. 10; 4A\_603/2014 du 11 novembre 2015 consid. 12.2.1; ATF 125 III 138 consid. 2c et 2d, JdT 2001 I 285). Le grief de l'appelante sur appel joint est donc infondé, de sorte que le chiffre 5 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé. 7.2.1 Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 20'000 fr. (art. 5, 13, 17 et 35 RTFMC). Au vu de

l'issue du litige, ils seront mis, s'agissant d'un quart d'entre eux, à la charge de l'intimé à hauteur de 85%, soit 4'250 fr., et à la charge de

- 27/29 -

C/27750/2017 l'appelante à hauteur de 15%, soit 750 fr. Pour ce qui est des trois quarts restants, ils seront mis en totalité à la charge de celle-ci, soit 15'000 fr. (cf. supra, consid. 7.1.1 ; art. 106 al. 2 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 36'000 fr. fournie par l'appelante, acquise à due concurrence à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC) et le solde en 16'000 fr. lui sera restitué. L'intimé sera ainsi condamné à verser 4'250 fr. à l'appelante à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens d'appel seront arrêtés à 20'000 fr. au total, débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC), compte tenu notamment de l'activité déployée par chacun des conseils des parties, soit une écriture d'une teneur en substance similaire à leurs mémoires respectifs de première instance. Au vu de l'issue du litige, la part de ces dépens due par l'intimé à l'appelante se monte à 4'250 fr. (85% de 5'000 fr.), tandis que le montant dû par celle-ci au précité s'élève à 750 fr. (15%), de sorte que celui-ci sera condamné à verser à l'appelante 3'500 fr. à titre de dépens d'appel. Celle-ci sera, pour sa part, condamnée à payer à l'appelante sur appel joint, D \_\_\_\_\_ SA et Me E \_\_\_\_\_, lesquels obtiennent entièrement gain de cause, la somme de 5'000 fr. chacun à ce titre. Ce montant correspond en substance à ce qui est réclamé par Me E \_\_\_\_\_ sur la base de la note d'honoraires de son conseil prise en considération dans la mesure de sa recevabilité (cf. supra, let. B.d et consid. 3.2). 7.2.2 Les frais judiciaires d'appel joint (recours) seront fixés à 1'800 fr. (art. 5, 17 et 38 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante sur appel joint qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de 2'400 fr. fournie par celle-ci, acquise à due concurrence à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et le solde de 600 fr. lui sera restitué. L'appelante sur appel joint sera condamnée à verser à l'appelante des dépens d'appel joint arrêtés à 1'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC). Point ne sera alloué de dépens d'appel joint aux autres parties, lesquelles, n'étant pas concernées, ne se sont pas déterminées. \* \* \* \* \*

- 28/29 -

C/27750/2017

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 13 septembre 2019 par A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/11331/2017 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/27750/2017 et l'appel joint interjeté le 4 novembre 2019 par C \_\_\_\_\_ SA contre le chiffre 5 du dispositif de ce jugement. Au fond : Annule les ch. 1, 2 et 3 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau : Condamne B \_\_\_\_\_ à payer à A \_\_\_\_\_ la somme de 577'500 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 mai 2016. Arrête les frais judiciaires de première instance à 40'000 fr., les met à la charge de B \_\_\_\_\_ à hauteur de 8'500 fr. et à la charge de A \_\_\_\_\_ à hauteur de 31'500 fr. et les compense avec l'avance fournie de 72'840 fr., acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Ordonne à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à A \_\_\_\_\_ le solde de l'avance fournie, soit 32'840 fr. Condamne en conséquence B \_\_\_\_\_ à verser 8'500 fr. à A \_\_\_\_\_, à titre de remboursement des frais judiciaires. Condamne B \_\_\_\_\_ à verser 7'000 fr. à A \_\_\_\_\_ à titre de dépens de première instance. Confirme pour le surplus le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr., les

met à la charge de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 4'250 fr. et à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 15'750 fr. et les compense avec l'avance fournie de 36'000 fr., acquise à l'Etat de Genève à due concurrence. Arrête les frais judiciaires d'appel joint à 1'800 fr., les met à la charge de C\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance fournie de 2'400 fr., acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

- 29/29 -

C/27750/2017 Ordonne à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à A\_\_\_\_\_ le solde de l'avance fournie au titre de l'appel, soit 16'000 fr. et à C\_\_\_\_\_ SA le solde de l'avance fournie au titre de l'appel joint, soit 600 fr.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ les sommes de 4'250 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel et 3'500 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 5'000 fr. à C\_\_\_\_\_ SA, 5'000 fr. à D\_\_\_\_\_ SA et 5'000 fr. à Me E\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Condamne C\_\_\_\_\_ SA à verser 1'500 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel joint. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Jessica ATHMOUNI

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.