

JU_GERICHTE CC 2021 86 vom 25. April 2022

JU Tribunal cantonal, 2022-04-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2021_86

FR: JU_GERICHTE CC 2021 86 du 25 avril 2022

IT: JU_GERICHTE CC 2021 86 del 25 aprile 2022

Regeste

Vente actions d'une SI - reprise de dettes | action en paiement

Erwägungen

E. 1

D._____ SA,

E. 2

A.1 G._____ SA, avec siège social à U1._____ ; son but est l'achat, la construction, la location, l'exploitation et la vente de tout immeuble en Suisse. Cette société a été radiée le 4 juillet 2013 par suite de fusion, les actifs et passifs envers les tiers étant repris par la société B._____ SA (dossier TPI, CIV 699/2016). Cette société était détenue par deux personnes physiques, M. H._____ et Mme I._____. A.2 C._____ SA (ci-après : l'intimée), avec siège social à U2._____ ; son but est l'achat, la vente et la gestion de participation dans les entreprises en Suisse et à l'étranger, la gestion de patrimoine ainsi que prestation de services de toute nature dans ces domaines. J._____ en est l'administrateur unique avec signature individuelle. L'intimée avait acquis l'intégralité des actions de B._____ SA, en date du 19 mars 2013 pour CHF 3'382'394.-. A.3 A._____ SA (précédemment, B._____ SA ; ci-après : l'appelante), domiciliée chez c/o K._____ SA, dont le but est l'achat, la vente et la mise en valeur de tous biens immobiliers ; la gestion de biens immobiliers ; la gestion, le courtage et toute intermédiation immobilière ainsi que la prise de participations à toutes sociétés ; elle a repris les actifs et passifs de B._____ SA, à U3._____, selon contrat de fusion du 21 décembre 2018. L._____ en est l'administrateur président avec signature individuelle (CIV; consultation du registre du Commerce). A.4 D._____ SA (ci-après : appelée en cause), avec siège social à U4._____ ; son but est la prise de participations à des entreprises commerciales, financières, industrielles et autres, notamment dans le secteur de l'immobilier. L._____ en est administrateur président avec signature individuelle. A.5 E._____ SA (ci-après : appelée en cause), avec siège social à U4._____ ; son but est identique à D._____ SA. M._____ est administrateur avec signature individuelle. B. B.1 Le 2 juillet 2014, une convention de vente d'actions (ci-après : la convention ; CIV) a été signée entre l'intimée, représentée par J._____, en qualité de venderesse, et les appelées en cause, représentées par L._____ et M._____, en qualité d'acquéreuses. B.1.1 Aux termes de la convention, l'intimée déclare vouloir céder la totalité du capital- actions de B._____ SA (actuellement A._____ SA) aux appelées en cause, à raison de 50 % chacune (art. I.3, convention). Les parties ont par ailleurs convenu ce qui suit concernant le prix de vente : Sous le chiffre II « Prix », le « Schéma de calcul et détermination du prix de vente » est libellé comme il suit :

E. 3

« Le prix de vente des actions de la société B. _____ SA est calculé sur la base du bilan au 31 décembre 2013 de la société, document annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante. B. _____ SA est propriétaire de l'immeuble locatif, sis rue F. _____, parcelle no xxx. _____, commune de U1. _____ dont la valeur comptable au bilan précité est de CHF 445'661.-. La valeur vénale attribuée à l'immeuble et retenue dans le cadre de la présente convention est de CHF 4'060'000.- [...]. Cette valeur inclue les frais du permis de construire délivré pour la rénovation de l'immeuble.

B. _____ SA est débitrice d'un prêt hypothécaire contracté auprès de N. _____ (banque). Au 31.12.2013, le solde de cet emprunt se monte à CHF 3'188'000.- [...]. Les autres passifs du bilan s'élèvent à CHF 50'566.-. Après déduction des actifs circulants de CHF 22'241.-, les autres passifs nets se montent à CHF 28'325.-. Le prix de vente net sera constitué de l'immeuble à la valeur vénale retenue sous déduction des fonds étrangers nets, soit CHF 4'060'000.- moins- CHF 3'216'325.- (3'188'000 + 28'325.-), soit un prix de vente net de CHF 843'675.- [...] pour les 1000 actions de B. _____ SA.» Sous le chiffre III.1 « Autres dispositions », « Entrée en possession et en jouissance », il est mentionné que « L'entrée en possession et en jouissance du capital actions vendu est fixée valeur 1er janvier 2014, date à partir de laquelle l'acheteur est subrogé au vendeur quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan précité ». Sous le chiffre III.2 « Attestations de la venderesse », il est encore notamment précisé que la « venderesse certifie en outre que, à sa connaissance : [...] - La société n'a aucun passif autre que ceux figurant au bilan aux 31.12.2013 ci - annexé, ni aucun engagement hors bilan. - Aucun mouvement n'affectera le bilan tel qu'il a été établi au 31 décembre 2013 à l'exception de l'encaissement des produits et du paiement des charges habituelles générées par les affaires courantes. - La société a assumé toute ses obligations fiscales tant communales que cantonales ou fédérales ». Sous le chiffre III.3 « Déclarations des acquéreuses », il est précisé que « Les acquéreuses déclarent avoir parfaite connaissance : - de l'immeuble précité - du bilan dressé au 31 décembre 2013 - d'une manière générale de la nature des actifs et passifs sociaux - de l'existence d'importantes réserves latentes du fait que la valeur de l'immeuble au bilan apparaît pour un montant nettement inférieur à celui de l'estimation entre les parties. Toute revalorisation remaniement de ce bilan (notamment la liquidation de la société) qui entraînera le paiement d'impôts serait exclusivement à la charge des acquéreuses. Les acquéreuses déclarent reprendre toutes les activités de la société (charges et produits) dès le 1er janvier 2014 à la décharge de la venderesse ». B.1.2 Dans le bilan au 31 décembre 2013 de B. _____ SA, annexé à la convention, figure sous « Actif circulant » les rubriques « Débiteur actionnaire » pour un montant de CHF 1'382'236.-, « Capital action non libéré » pour un montant de CHF 50'000.-,

E. 3.1

; 4A_610/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1 et 4.2.2 ; 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1 et 5.4). Autrement dit, si le juge ne parvient à aucun résultat par appréciation des preuves, ni positif (accord de fait), ni négatif (désaccord patent), c'est-à-dire qu'il ne sait pas si les parties se sont entendues ou non, il ne peut pas s'arrêter là et mettre l'échec de la preuve à la charge du demandeur. Il doit encore rechercher si le contrat doit néanmoins être considéré comme conclu selon le principe de la confiance (accord de droit). La règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC ne joue de rôle que dans l'établissement des circonstances concrètes nécessaires pour procéder à l'interprétation, qu'il s'agisse d'ailleurs des éléments

de fait nécessaires pour l'interprétation subjective ou pour l'interprétation objective (cf. les mêmes arrêts). 4.

E. 3.2

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les réf. citées). L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les réf. citées). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). Il est exclu de procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance si la volonté réelle des parties a pu être établie, que ce soit dans le sens d'un accord de fait ou d'un désaccord patent (TF 4A_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.4). Pour l'interprétation selon le principe de la confiance, seules sont déterminantes les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté. En effet, seules doivent être prises en considération, pour déterminer la volonté objective, les circonstances que les parties connaissaient ou pouvaient connaître au moment où le contrat est venu à chef (ATF 107 II 417 consid. 6). Lorsque le juge a tenu compte de faits postérieurs à la conclusion du contrat, par exemple du comportement ultérieur des parties, pour interpréter leur volonté, il a en réalité constaté leur volonté réelle. De même, lorsque le juge apprécie les preuves selon son expérience générale de la vie, ce d'autant plus lorsqu'il se base aussi sur des faits postérieurs, et qu'il parvient à une conviction quant à l'existence d'un accord, il a procédé à l'interprétation de la volonté réelle. Lorsqu'il utilise les termes de « selon la bonne foi » pour qualifier la compréhension de la déclaration du déclarant par le destinataire, on en déduit en principe qu'il a procédé à une interprétation selon le principe de la confiance ; il n'est toutefois pas exclu que, même en l'absence de ces termes, sa motivation doive être analysée comme une interprétation objective. Le principe même de la priorité de l'interprétation subjective, qui est imposé par l'art. 18 al. 1 CO, relève du droit. Si la cour cantonale ne recherche pas la volonté réelle et saute immédiatement à

E. 3.3

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'en cas d'échec de la preuve de la volonté réelle, la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC ne s'applique pas (TF 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.1.3 ; 4A_58/2018 précité consid.

E. 4

l'immeuble pour un montant de CHF 445'661.- et le « Goodwill » pour un montant de CHF 1'369'713.-. Le total de l'actif représente CHF 3'269'851.-. Au passif figurent notamment une « hypothèque » de CHF 3'188'000.- et le capital-actions de CHF 100'000.-. B.2
Préalablement à la signature de la convention, L. _____ a rencontré J. _____, le 20 juin 2014, et a effectué, le même jour, une visite de l'immeuble avec ce dernier. Par la suite, celui-ci a communiqué différents renseignements et documents à O. _____, employé de D. _____ SA, pour permettre à L. _____ d'analyser ce dossier. Le 27 juin 2014, ce dernier a transmis un projet de convention de vente des actions de la société B. _____ SA prévoyant notamment que « Le prix de vente net sera constitué de l'immeuble à sa valeur vénale attribuée sous déduction des fonds étrangers nets, soit CHF 4'050'000.- moins CHF 3'360'903.- (3'188 000.- + 172'903.-), soit un prix de vente net de 689'097.- [...] pour les 1000 actions de B. _____ SA [...]. L'entrée en possession et en jouissance du capital actions vendu est fixée valeur 1er janvier 2014, date à partir de laquelle l'acheteur est subrogé au vendeur quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan » au 31 décembre 2013. Un nouveau projet de convention a été envoyé à J. _____, le 30 juin 2014 par D. _____ SA, par P. _____, prévoyant que « Le prix de vente net sera constitué de l'immeuble à sa valeur vénale attribuée sous déduction des fonds étrangers nets, soit CHF 4'100'000.- moins CHF 3'216'325.- (3'188'000 + 28'325.-), soit un prix de vente net de 883'675.- [...] pour les 1000 actions de B. _____ SA [...]. L'entrée en possession et en jouissance du capital actions vendu est fixée valeur 1er janvier 2014, date à partir de laquelle l'acheteur est subrogé au vendeur quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan » au 31 décembre 2013. Le 30 juin 2014, J. _____ a communiqué à P. _____ que c'est la société C. _____ SA qui est venderesse des actions de B. _____ SA. Le 1er juillet 2014, L. _____, par Q. _____, employé de D. _____ SA, a informé qu'il souhaitait obtenir un extrait de l'Office des poursuites relatif à B. _____ SA ; il a communiqué son accord avec la proposition précitée, le même jour. La convention a finalement été signée le 2 juillet 2014, à U3. _____. C. C.1. Par courrier recommandé du 1er octobre 2014, B. _____ SA, agissant par L. _____, administrateur, a invité l'intimée, par J. _____, à procéder, dans un délai de 10 jours, au remboursement du compte débiteur de l'intimée dont le montant s'élève à CHF 1'382'236.- au bilan de B. _____ SA au 31 décembre 2013. Par courriel du 2 octobre 2014, J. _____ a contesté cette prétention aux motifs que l'ensemble des droits et obligations en relation avec la société B. _____ SA avait été repris lors de la vente d'actions.

E. 4.1

Les faits suivants sont établis par les déclarations concordantes des parties et les pièces figurant dossier : - à l'issue des pourparlers contractuels, en particulier entre MM J. _____ et L. _____, celui-ci a établi la convention signée le 2 juillet 2014 ; - le but économique poursuivi par les appelées en cause, agissant par L. _____ pour D. _____ SA et par M. _____ pour E. _____ SA, était de permettre à ces sociétés de devenir, chacune pour une moitié, propriétaire de l'immeuble locatif, sis ban xxx. _____ de la commune de U1. _____, ceci par le biais de l'acquisition du capital-actions de B. _____ SA ; - le bilan au 31 décembre 2013 de B. _____ SA annexé à la convention

du 2 juillet 2014 fait partie intégrante de cette dernière (art. II.1) ; - l'existence même de la créance en cause de CHF 1'382'236.- figurant sous la rubrique « Débiteur actionnaire », dans le bilan au 31 décembre 2013 de la SI B._____ SA, n'est pas remise en cause par les parties.

E. 4.2

A l'appui de leurs conclusions, l'appelante et les appelées en cause mettent en doute la validité des baux à loyer conclus précédemment à la signature de la convention, et, partant, l'état locatif au 30 juin 2014 annexé à la convention. Or, les faits allégués à ce propos ne sont pas établis et ne sont pas l'objet de la convention précitée, les appelées en cause ayant d'ailleurs expressément réservé tous leurs droits sur cette question (cf. consid. C.6). La même conclusion s'impose au sujet des éventuels travaux de rénovation qui auraient été convenus, respectivement qui étaient attendus de la part des appelées en cause. D'une part, la convention n'en fait pas état, faisant uniquement référence aux « frais du permis de construire délivré pour la rénovation de l'immeuble » (art. II.1). D'autre part, il est admis par les parties que les appelées en cause ont visité

E. 4.3

Les parties divergent en particulier sur l'interprétation qu'il convient de retenir à propos du prix réel auquel l'acquisition en cause est intervenue à la suite de la signature de la convention.

E. 4.3.1

Dans leur « Schéma de calcul et détermination du prix de vente », les parties à la convention ont convenu de retenir une valeur vénale de l'immeuble de CHF 4'060'000.-, y compris les frais du permis de construire pour la rénovation de l'immeuble. Les parties ne mettent pas en cause la valeur vénale retenue dans la convention, mais émettent des avis divergents s'agissant du mode de calcul retenu pour parvenir à cette valeur, plus particulièrement pour parvenir au solde dû par les appelées en cause, une fois les passifs considérés déduits.

E. 4.3.2

Le prix convenu a notamment été fixé au regard du solde du prêt hypothécaire contracté auprès de N._____ (banque) par B._____ SA, soit, au 31 décembre 2013, un montant de CHF 3'188'000.-. La convention se réfère par ailleurs aux « autres passifs du bilan » qui s'élèvent à CHF 50'566.- et, après déduction des actifs circulants de CHF 22'241.-, représentent CHF 28'325.-. Aux termes du ch. III.2 de la convention, il est précisé que la société n'a aucun passif autre que ceux figurant au bilan aux 31.12.2013, ni aucun engagement hors bilan. Selon les termes de la convention, le prix de vente net de CHF 843'675.- résulte de la valeur vénale retenue de CHF 4'060'000.-, dont à déduire les « fonds étrangers nets » de CHF 3'216'325.- (3'188'000.- + 28'325).

E. 4.3.3

Sous la rubrique « Déclaration des acquéreuses » (ch. III.3), ces dernières déclarent « avoir parfaite connaissance [...] du bilan dressé au 31 décembre 2013 [et] d'une manière générale de la nature des actifs et passifs sociaux [ainsi que] de l'existence d'importantes réserves latentes du fait que la valeur de l'immeuble au bilan apparaît pour un montant nettement inférieur à celui de l'estimation entre les parties. Toute revalorisation ou remaniement de ce bilan, (notamment la liquidation de la société) qui entraînera le paiement d'impôts serait exclusivement à la charge des acquéreuses ». Enfin, sous le ch. III.1 « Autres dispositions -

Entrée en possession et en jouissance », il est en outre mentionné que « L'entrée en possession et en jouissance du capital actions vendu est fixée valeur 1er janvier 2014, date à partir de laquelle l'acheteur est subrogé au vendeur quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan précité ».

E. 4.4

A titre préalable, il sied de relever que le prix auquel l'intimée a acquis la SI B. _____ SA, le 19 mars 2013, n'est pas un élément pertinent pour l'interprétation

E. 4.5

De même, n'est pas déterminant le fait que l'offre des appelées cause aurait encore été réduite à la dernière minute par L. _____. Seul est pertinent pour l'interprétation de la volonté des parties, le prix finalement fixé entre parties dans la convention qu'elles ont signée.

E. 4.6

Il est par ailleurs établi que les deux administrateurs précités, MM J. _____ et L. _____, sont versés dans les affaires, en particulier dans l'achat et la vente d'immeubles. A ce propos, les allégués de l'appelante et des appelées en cause aux termes desquels L. _____ ne dispose pas de connaissances juridiques aussi étendues que celles de J. _____, avocat, ne sont pas pertinents pour l'interprétation de la convention. Il ressort en effet de la présentation de la société K. _____ SA que L. _____ est décrit comme une personne qui « a su, dès son plus jeune âge, se forger une solide réputation, [...]. Riche de l'expérience et du savoir-faire de son fondateur, la société a su habilement déjoué les obstacles que le marché immobilier lui a dressés et se félicite, aujourd'hui, de détenir un parc immobilier diversifié ainsi qu'un chiffre d'affaire annuel estimé à plus de CHF 200 millions [... la société] endosse de multiples casquettes ; de la comptabilité à la finance et de la promotion immobilière à la rénovation. Elle peut compter sur une équipe formée au sein même de ses murs lui permettant d'avoir une longueur d'avance sur la concurrence [...]. Toujours curieux et passionné, Monsieur L. _____ s'investit à réaliser de nouveaux défis [...]. En quelques années, la société s'est entourée de collaborateurs spécialisés dans la promotion immobilière et, [...] se confirme parmi les leaders du marché à Y. _____ (canton) [...]. L. _____, actif dans le domaine immobilier depuis 40 ans, dispose ainsi de l'assistance de plusieurs employés, dont un comptable au bénéfice d'une maîtrise fédérale, personnes auprès desquelles il est en mesure de se renseigner, si nécessaire. Il doit dès lors être qualifié de personne particulièrement avisée dans le milieu du marché immobilier.

E. 4.7

Pour des personnes versées dans les affaires, comme dans le cas d'espèce, les termes mêmes de la convention ne présentent pas de caractéristiques si extraordinaires, qu'ils nécessiteraient de disposer de connaissances juridiques poussées pour en apprécier la portée.

E. 4.8

Une conclusion identique s'impose s'agissant du fait que L. _____ n'est pas de langue maternelle française. Il ressort en effet du procès-verbal de son audition par le juge civil du 6 octobre 2020, qu'il comprend bien le français.

E. 4.9

Le prix de vente des actions de la société B. _____ SA a été fixé en particulier sur la base du bilan au 31 décembre 2013 de cette dernière, ce qu'atteste le fait que ce bilan fait partie intégrante de la convention (ch. II.1, convention).

E. 4.10

A l'instar de l'intimée, il sied de constater que les parties ont fixé le prix de vente net de l'immeuble en partant de sa valeur vénale admise entre elles, sous déduction des « fonds étrangers nets soit CHF 4'060'000.- moins CHF 3'216'325.- ». Or, ce dernier montant représente précisément, au franc près, comme allégué, la valeur comptable de l'immeuble (CHF 445'661.-), le goodwill (CHF 1'369'713.-), les fonds propres comptables, déduction faite de la part non libérée du capital-actions (CHF 50'000 - CHF 31'285) et la créance litigieuse. Le montant net en résultant représente le prix de vente finalement admis par les parties de CHF 843'675.-. Ce calcul établit que les fonds étrangers pris en considération par les parties, soit CHF 3'216'325.-, comprennent précisément la créance litigieuse contre l'actionnaire de CHF 1'382'236.-. Au bilan, sous la rubrique « Immobilisation - Immobilisations corporelles » figure un montant de CHF 445'661.- et sous celle de « Goodwill – Immobilisations corporelles » un montant 1'369'713.-. S'agissant de personnes versées dans les affaires, il est évident que le goodwill, représentant la différence entre la valeur d'achat et la valeur économique d'une société, a nécessairement été pris en compte par les parties. Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'il s'agit là, comme relevé par le premier juge, de la contre-valeur de la dette hypothécaire de CHF 3'188'000.-, poste du bilan pris en compte par les parties lors de la conclusion de la convention. Le total de ces deux montants précités représente CHF 1'815'374.-, alors que la valeur vénale admise par les parties a été fixée à CHF 4'060'000.-. Le total des actifs de la société représente de la sorte réellement un montant total de CHF 5'514'477.- (total de l'actif : CHF 3'269'851.- moins CHF 1'815'374.- plus CHF 4'060'000.-) et les fonds étrangers CHF 3'238'566.-. Avec cette approche, il en résulte que les appelées en cause devraient verser CHF 2'275'911.- pour acquérir la société au prix fixé entre elles. Or, en déduisant de cette somme le capital-actions non libéré par CHF 50'000.- et la rubrique débiteur actionnaire par CHF 1'382'236.-, il est également parvenu précisément au prix de vente net finalement retenu par les parties dans la convention, soit CHF 843'675.-. Il résulte ainsi de l'analyse des chiffres figurant au bilan au 31 décembre 2013 de B. _____ SA, partie intégrante de la convention, que, contrairement aux allégués de l'appelante et des appelées en cause, les parties ont effectivement pris en compte, pour fixer le prix de vente net dû finalement par les appelées en cause, tant la question de la non-libération du capital-actions que celle de la créance litigieuse de la société envers l'actionnaire. Au regard de la valeur totale des actifs de la société, il ne paraît d'ailleurs pas imaginable que l'intimée, dont l'objectif était de réaliser un bénéfice, ait pu se déclarer d'accord de vendre le capital-actions de la société en cause sans que soit pris en compte dans le calcul du prix de vente net en particulier le poste débiteur actionnaire de CHF 1'382'236.-, à l'instar de la part non libérée du capital-actions de CHF 50'000.- que les appelées en cause doivent assumer. Il en résulte, ainsi que déjà relevé par la juge civile e.r., qu'il est établi que lors de la conclusion de la convention, les parties

E. 4.11

Cette conclusion est encore corroborée par le fait que la convention prévoit que dès le 1er janvier 2014, « l'acheteur est subrogé au vendeur quant aux droits et obligation résultant des

actifs et passifs figurant au bilan précité ». Bien que cette subrogation figure sous ch. III.I « Autres dispositions - Entrée en possession et en jouissance » du capital-actions, elle ne peut avoir échappé aux parties, versées, comme déjà relevé, dans les affaires, ceci d'autant plus que c'est l'administrateur unique de l'une des appelées en cause, L. _____, qui a mené pour le compte de l'appelante et des appelées en cause les pourparlers contractuels et a visité l'immeuble en cause avec J. _____. L. _____ s'est déclaré « sûr » du bilan au 31 décembre 2013 sur lequel il s'est « uniquement » basé pour cette acquisition, ajoutant « On savait de quoi on parlait. On savait qu'il y avait une créance actionnaire ». C'est également L. _____ qui, finalement, a rédigé la convention. On relèvera encore que la clause susmentionnée ne contient aucun terme insolite ou juridique complexe. La portée de cette clause ne peut avoir échappé aux parties, ces dernières disposant manifestement des connaissances nécessaires pour en saisir toute la portée. Enfin, contrairement aux allégués de l'appelante et des appelées en cause, cette clause contractuelle ne saurait se confondre avec le fait que les appelées en cause reprennent les activités de la société au 1er janvier 2014, dans la mesure où précisément un autre article mentionne expressément cette circonstance (ch. III.3).

E. 4.12

Pour le surplus, la Cour de céans peut renvoyer aux motifs de la juge civile e.r. qu'elle fait siens (not consid. 3.7), étant précisé que l'avis et la pratique dont fait état la fiduciaire R. _____ consultée par l'appelante ne sont pas pertinents, cette fiduciaire n'étant pas intervenue lors de la signature de la convention ; la PJ 3 jointe à l'appel, dans laquelle la fiduciaire en question maintient en substance son point de vue est d'ailleurs irrecevable, dans la mesure où elle aurait pu être produite antérieurement en première instance (art. 317 CPC).

E. 4.13

Au vu de ce qui précède, et conformément à la jurisprudence précitée, il ne saurait dès lors être procédé à l'interprétation objective de la convention, comme le soutient, à tort, l'appelante et les appelées en cause. 5. Selon l'art. 175 CO, la promesse faite à un débiteur de reprendre sa dette oblige le reprenant à le libérer soit en payant le créancier, soit en se chargeant de la dette du consentement de celui-ci (al. 1). Le reprenant ne peut être actionné en exécution de cet engagement par le débiteur, aussi longtemps que ce dernier n'a pas accompli envers lui ses obligations dérivant du contrat de reprise de dette (al. 2). L'ancien débiteur qui n'est pas libéré peut demander des sûretés au reprenant (al. 3). L'art. 176 CO dispose en outre que le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération

E. 5

Un commandement de payer d'un montant de CHF 1'382'236.-, plus intérêt à 5 % dès le 2 juillet 2014, a été notifié à l'intimée sur requête de B. _____ SA au titre de solde du compte-courant débiteur actionnaire, selon comptes au 31 décembre 2013 ; opposition totale a été formée à l'encontre de ce commandement de payer, le 28 novembre 2014 . Lors d'une entrevue entre parties, le 10 mars 2015, L. _____ a soumis une proposition de rachat de l'immeuble en nom propre pour le montant de CHF 5'300'000.-, avec l'état locatif actuel, hypothèse dans laquelle le crédit auprès de N. _____ (banque) serait immédiatement et intégralement repris et remboursé par ce dernier. K. _____ SA, par L. _____, a maintenu son offre d'acquisition en nom propre pour le prix précité, en sommant toutefois l'intimée de rembourser son compte-courant par CHF 1'382'236.- . C.2.

Répondant à une demande de renseignements du 6 mai 2015 de l'administration fiscale cantonale à U1._____, Me ..., agissant à la demande de B._____ SA, mais pour le compte de J._____, a précisé que le poste débiteur actionnaire de CHF 1'382'236.- à l'actif du bilan 2013 « a pour contrepartie C._____ SA dont le siège statutaire se trouve dans le canton V._____. C._____ SA était l'unique actionnaire de B._____ AG jusqu'à la vente des actions de cette société, intervenue après la clôture des comptes 2013 ». L'intimée était le bénéficiaire de ce « prêt » ; dite société détient toutefois « diverses autres participations dans d'autres sociétés, se trouvant notamment dans le canton de W._____, X._____ et U1._____, de sorte que la solvabilité de l'emprunteur au regard du prêt consenti par B._____ SA ne devrait pas poser de problème particulier » .

C.3. Le 13 avril 2016 , l'appelante a introduit une action en paiement à l'encontre de l'intimée, concluant, sous suite des frais et dépens, à la condamnation de cette dernière à lui verser CHF 1'382'236.- plus intérêt à 5 % l'an, dès le 2 octobre 2014 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par l'intimée au commandement de payer précité, notifié le 28 novembre 2014. Elle fait valoir que le montant litigieux de CHF 1'382'236.- représente la créance résultant d'un prêt de B._____ SA accordé à l'intimée, ainsi que l'atteste le courrier du 15 septembre 2015 adressé à l'administration fiscale cantonale de U1._____ (canton). Dit prêt a été dénoncé au remboursement par courrier du 1er octobre 2014. Contrairement à l'avis de l'intimée, cette dette n'a pas été reprise par les sociétés ayant acquis les actions de l'appelante, la convention de vente d'actions du 2 juillet 2014 - rédigée à l'identique d'autres contrats déjà rédigés antérieurement par L._____ - qui n'est pas de langue maternelle française et ne dispose pas de connaissances juridiques précises - ne prévoyant pas cette reprise de dette. Elle ajoute que le prix de vente convenu de CHF 843'675.-, indiqué en caractères gras dans la convention, tenait compte des travaux de rénovation nécessaires, ce qu'atteste le fait que dite convention énonce que cette valeur inclut les frais du permis de construire délivré pour la rénovation de l'immeuble, frais représentant environ CHF 500'000.-. Le prix tenait également compte de la très importante charge fiscale

E. 5.1

La reprise de dette est précisément l'institution juridique par laquelle un tiers se substitue au débiteur par un contrat passé avec le créancier. On parle de reprise de dette « externe » pour distinguer ce contrat de celui que passent le débiteur principal et le reprenant (reprise de dette interne, ATF 121 III 256 consid. 3). En effet, la reprise de dette interne n'a pas d'effet externe (OGer ZH, ZR 1996, 80). L'institution met donc en relation trois personnes - le débiteur, dont la dette est reprise, le créancier, qui accepte que la dette soit reprise par le tiers et le tiers-reprenant, qui accepte de se charger de la dette - et, partant, comprend trois relations juridiques. a) La reprise de dette interne (cf. art. 175 al. 1 CO) régissant les rapports entre le débiteur et le reprenant, soit le contrat par lequel le reprenant accepte envers le créancier de se charger de la dette du débiteur. Il s'agit d'un contrat - et non d'un acte unilatéral du tiers - qui obéit en principe aux règles ordinaires sur la formation du contrat (art. 1 ss CO), par lequel le tiers reprenant promet de libérer le débiteur de sa dette. En principe, toutes les dettes (même conditionnelles, prescrites ou futures [dans les limites de l'art. 27 CC]) peuvent faire l'objet d'une reprise de dette interne, pour autant qu'elles soient déterminées ou suffisamment déterminables. Selon l'art. 175 al. 1 CO, le contrat de reprise de dette interne permet au débiteur d'exiger du reprenant qu'il le libère « soit en payant le créancier, soit en se chargeant de la dette du consentement de celui-ci ». Dans le premier cas, le reprenant se borne à payer la dette, si tant est qu'elle soit exécutable ; la

dette est éteinte. Dans le second, le reprenant passe un contrat de reprise de dette externe avec le créancier ; la dette subsiste, mais avec un nouveau débiteur. Comme on ne peut poursuivre l'exécution d'une telle obligation qui dépend (aussi) du consentement du créancier, l'art. 175 al. 3 CO permet au débiteur qui n'est pas libéré de demander des sûretés du reprenant. La reprise de dette interne n'opère pas à elle seule le changement de débiteur. Dès lors, si le reprenant n'exécute pas sa promesse ou ne paie pas la dette directement, le débiteur originel restera tenu d'exécuter la dette ; du même coup, celle du reprenant deviendra impossible et il pourra devoir des dommages-intérêts (art. 97/101 CO). En outre, le débiteur initial ne peut pas exiger l'exécution de la promesse tant qu'il n'a pas exécuté sa propre dette à l'égard du reprenant (CO 175 II). Le créancier est tenu d'accepter la prestation du reprenant, à moins que le débiteur ne soit tenu d'exécuter personnellement l'obligation. b) La reprise de dette (externe) proprement dite, qui suppose un contrat entre le créancier et le reprenant, sans le débiteur initial ; ce contrat obéit aux règles habituelles. Le contrat de reprise de dette externe n'est pas soumis au respect d'une forme particulière. La reprise de dette externe peut être ainsi définie comme

E. 5.2

Au cas présent, au vu des motifs qui précèdent, il est établi que par la conclusion de la convention, les appelées en cause ont accepté, conformément en particulier au chiffre III.1 de ladite convention, leur subrogation à la défenderesse « quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan » de B. _____ SA du 31 décembre 2013, soit en particulier qu'elles reprenaient la dette de CHF 1'382'236.- litigieuse, et partant, qu'elles devenaient débitrices de cette dernière. Il s'agit là d'une reprise de dette interne. S'agissant de la reprise de dette externe, il a été relevé ci-dessus que le contrat de reprise de dette externe n'est pas soumis au respect d'une forme particulière. En l'espèce, à l'époque de la conclusion de la convention, la volonté de B. _____ AG, en sa qualité de créancière, résulte de celle de son représentant ayant passé ladite convention, soit J. _____. Il est dès lors établi qu'en concluant la convention comportant la reprise de dette précitée, B. _____ AG a accepté que le reprenant, soit les appelées en cause, prenne la place de l'ancien débiteur, avec effet libératoire.

E. 5.3

A l'instar des motifs retenus dans le jugement attaqué (CIV, consid. 4.3), aucun abus de droit ne saurait être retenu en l'occurrence. 6. Il suit de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur les conclusions retenues par l'intimée à l'encontre des appelées en cause (ATF 143 III 106, consid. 5.2 et 5.3, SJ 2018 I 52). 7. Les frais de la procédure et dépens de l'intimée doivent être mis à raison des 8/10èmes à la charge de l'appelante qui succombe dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC) et le solde à la charge de l'intimée succombant dans ses conclusions à l'égard des appelées en cause. A l'instar du jugement attaqué, les dépens des appelées en cause doivent être mis à la charge de l'intimée. La jurisprudence a en effet déjà relevé qu'il n'est pas envisageable de mettre les frais à la charge de la demanderesse principale, dès lors qu'elle n'est pas partie à la procédure d'appel en cause. Aucun tempérament au principe selon lequel les frais doivent être supportés par la partie succombante ne se justifie en l'espèce en se fondant sur l'art. 107 al. 1 let. b CPC, aux termes duquel le tribunal peut répartir les frais selon sa libre appréciation lorsqu'une partie a intenté le procès de bonne foi. Un tel état de fait ne se présente justement pas en cas d'appel

E. 6

latente résultant de la valeur comptable très basse de l'immeuble, ce qu'énonce le chiffre III.3 de la convention. Si la volonté des parties avait été différente, J. _____, avocat, aurait naturellement fait spécifier la reprise de dette dans la convention, en veillant à ce que le prix correct de CHF 2'225'911.- soit indiqué. La fiduciaire R. _____ SA a d'ailleurs confirmé le bien-fondé de la créance de l'appelante à l'encontre de l'intimée, après analyse de la convention en cause. La subrogation de l'acheteur au vendeur quant aux droits et obligations résultant des actifs et passifs figurant au bilan annexé à la convention, mentionnée sous le titre « Entrée en possession et jouissance » n'a nullement pour sens une reprise de dette, non convenue par les parties et qui aurait dû figurer dans le chapitre du prix ; elle signifiait dans l'esprit des parties que les « acquéresses bénéficieraient des dividendes dès le 1er janvier 2014 et que la société dont elles achetaient les actions devait avoir les actifs et les passifs figurant au bilan ». Si cette clause devait effectivement avoir pour conséquence une reprise de dette, la bonne foi aurait commandé que J. _____ le signale.

C.4. Dans sa réponse et demande d'appel en cause des sociétés D. _____ SA et E. _____ SA du 1er juillet 2016, l'intimée a conclu au débouté de l'appelante de toutes ses conclusions, sous suite des frais et dépens. Elle a en outre requis que les deux sociétés précitées soient appelées en cause, à l'encontre desquelles elle a conclu à leur condamnation à lui payer solidairement un montant de CHF 1'382'236.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 octobre 2014, sous suite des frais et dépens. L'intimée relève que l'acquisition pour CHF 3'382'394.- de l'intégralité des actions de B. _____ SA, en date du 19 mars 2013, a été financée par N. _____ (banque) qui a souhaité octroyer le crédit hypothécaire à B. _____ SA, dans la mesure où cette dernière allait détenir directement l'immeuble, suite à sa fusion avec la société G. _____ SA. B. _____ SA a ensuite prêté à l'intimée le montant lui permettant de s'acquitter du prix de vente des actions auprès des vendeurs. C'est ainsi qu'est née, au bilan de B. _____ SA, une créance de cette dernière à l'encontre de l'intimée d'un montant, après différentes compensations, s'élevant à CHF 1'382'286.- au 31 décembre 2013. Pour la fixation du prix de vente à l'appelante, il a été tenu compte de plus-values, soit d'un permis de construire devant permettre d'aménager un appartement supplémentaire dans les combles et du fait que plusieurs appartements pouvaient être rénovés, dans la mesure où plusieurs contrats de bail arrivaient à terme, si bien qu'il en résultait un important potentiel d'augmentation de l'état locatif justifiant la valeur de l'immeuble estimée à CHF 4'400'000.-, valeur à laquelle il convenait encore d'ajouter l'impôt latent dû à la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et sa valeur comptable. Pour une acquisition, sans reprise de la société immobilière, le prix d'acquisition était dès lors fixé à CHF 5'300'000.- du fait que l'impôt latent aurait dû être payé par l'intimée. Durant les pourparlers, un dossier de vente a été communiqué à l'appelante, par l'intermédiaire de O. _____, collaborateur de L. _____, et une rencontre a eu lieu entre celui-ci et J. _____, le 20 juin 2014, à U1. _____. Au vu de l'intérêt manifesté par L. _____, les pourparlers se sont poursuivis, dès le 24 juin 2014. Le contrat de vente a été rédigé par L. _____. Ce dernier parle parfaitement le français et est un homme d'affaires

E. 7

avisé, extrêmement actif et expérimenté dans le domaine immobilier, ce qu'atteste le fait que, selon le registre du commerce, il est administrateur, de plusieurs sociétés. Il ressort par ailleurs du site internet de K. _____ SA que L. _____ gère un parc immobilier

procurant un chiffre d'affaires annuel de plus de 200 millions de francs et bénéficie des compétences de nombreux collaborateurs, en matière comptable et économique. S'agissant de la créance litigieuse, il résulte de la convention que le prix de vente nette de CHF 843'675.- a été fixé en considérant la valeur vénale retenue de l'immeuble (CHF 4'060'000.-), sous déduction des fonds étrangers nets (CHF 3'216'325.-), montant comprenant la créance contre l'actionnaire de CHF 1'382'236.-. Si les sociétés acquéreuses n'avaient pas repris cette dette, le prix de vente aurait été de CHF 2'225'911.-. L'auteur du contrat a opté pour la reprise de dette, ce qu'il a exprimé dans le contrat lui-même sous la rubrique « Entrée en possession et jouissance ». L'intimée ajoute que cette vente devait effectivement lui permettre de réaliser un bénéfice ; au vu du prix payé pour l'acquisition de B._____ SA, l'intimée réalisait de la sorte un bénéfice de CHF 677'606.-. Faute de reprise de dette, elle aurait alors subi une perte de CHF 704'630.-, situation qui ne peut évidemment correspondre ni à la volonté de l'intimée ni aux prix du marché immobilier de U1._____ (canton). Les parties sont d'ailleurs entrées en discussion ultérieurement pour tenter de régler leur litige. L._____ avait alors émis l'hypothèse d'une annulation de la vente et l'acquisition de l'immeuble en nom propre pour CHF 5'300'000.-, sans devoir assumer la charge fiscale latente, hypothèse dans laquelle il n'acquerrait évidemment pas la créance contre l'actionnaire se trouvant au bilan de la société. L'intimée ajoute qu'en tout état de cause, l'appelante commet un abus manifeste de droit et que, dans l'hypothèse où elle devrait assumer la créance litigieuse, il incomberait alors aux appelées en cause de lui payer le montant de ladite créance ; en refusant d'assumer cette reprise de dette, les appelées en cause violent leurs engagements contractuels et lui causent un dommage. C.5 Le 4 octobre 2016, les appelées en cause ont toutes deux conclu au rejet de l'appel en cause, frais à la charge de l'intimée . L'appelante a retenu des conclusions identiques le 6 octobre 2016, relevant, en substance, que le sort de l'action en paiement intentée à l'intimée sera scellé par la réponse donnée à la question de savoir si les parties ont convenu d'une reprise par les appelées en cause de la dette de remboursement du prêt de CHF 1'382'236.- accordé à l'intimée par B._____ SA lors de la vente du capital-actions de cette dernière. Ce n'est qu'en cas de rejet de son action, qu'il appartiendra alors à B._____ SA de régler les modalités de remboursement du prêt avec les deux appelées à cause, ce qu'elle fera sans procédure judiciaire puisqu'il s'agit de ses actionnaires . Le 27 octobre 2016, l'intimée a maintenu ses conclusions relatives à l'appel en cause . Par décision du 12 décembre 2016, la juge civile a ordonné l'appel en cause de D._____ SA et E._____ SA . C.6 Par mémoire de réponse du 20 mars 2017 , les appelées en cause, tout en relevant qu'elles ne saisissent pas la portée de l'appel en cause, ont conclu à ce qu'il soit fait

E. 8

droit aux conclusions de l'appelante, partant, au débouté de l'intimée de toutes ses conclusions, sous suite des frais et dépens. Elles allèguent que, contrairement à ce que prétend l'intimée, le prêt octroyé par N._____ (banque) en faveur de l'appelante n'était pas destiné à payer le prix de vente des actions ; en réalité, il avait pour but de réaliser des travaux d'aménagement des combles de l'immeuble concerné, travaux qui n'ont toutefois pas été réalisés. Par ailleurs, aucune plus-value sur l'immeuble, en particulier dans son potentiel locatif, n'est survenue en un peu plus d'une année entre la vente de l'appelante à l'intimée et celle aux appelées en cause. Elles précisent en outre que si la vente est intervenue rapidement, c'est en raison du fait qu'elle a eu lieu entre « professionnels de l'immobilier qui ont manifestement pour habitude de réaliser des affaires rapidement », « les parties concernées [ayant] une grande habitude du monde des affaires et du marché

immobilier » . En outre, ce n'est pas le jour de la signature du contrat que L. _____ a réduit la valeur vénale de l'immeuble à CHF 4'050'000.-, ce qu'atteste le projet de contrat soumis par M. Q. _____ à J. _____, le 27 juin 2014. À aucun moment, l'intimée n'a fait état du montant de CHF 1'382'236.- et d'une éventuelle reprise de dette. Enfin, elles relèvent que la lettre du contrat est limpide s'agissant de la détermination du prix de vente. L'interprétation du contrat conduit dès lors à admettre que le montant litigieux doit être remboursé par l'intimée à l'appelante, étant relevé que J. _____ est un avocat inscrit au barreau, rompu aux affaires tant immobilières que juridiques, si bien qu'il avait parfaitement conscience que la convention du 2 juillet 2014 ne prévoyait aucune reprise de dette du montant en cause. Si telle avait été la réelle intention des parties, le représentant de l'intimée aurait dû le faire expressément stipuler au contrat. Enfin, les appelées en cause relèvent que l'immeuble présentait des défauts importants; en particulier il « semble » que l'état locatif présenté au moment de la vente n'était pas correct, des procédures ayant été introduites à U1. _____ par des locataires de l'immeuble à la suite du loyer facturé par la nouvelle propriétaire. L'immeuble en cause n'a pas le rendement promis, question au sujet de laquelle les appelées en cause réservent tous leurs droits. C.7 Dans sa réplique du 26 juin 2017 , l'appelante a réitéré que L. _____ n'est pas de langue maternelle française et ne maîtrise pas la complexité de certains termes spécifiques, notamment juridiques. Aucun collaborateur de K. _____ SA ne dispose d'une formation juridique. Elle ajoute notamment que les calculs effectués par l'intimée dans ses écritures sont étrangers à la convention passée entre parties. L'intérêt de l'intimée à la convention lui permettait de se libérer d'une lourde charge fiscale et de s'épargner l'apport de capitaux à la société pour les travaux de rénovation nécessaires que les locataires exigeaient. C.8 L'intimée a dupliqué le 26 octobre 2017 . Elle décrit à titre préalable les opérations ayant permis de financer son acquisition de l'immeuble au moyen du prêt de N. _____ (banque), opérations à la suite desquelles le solde de la créance litigieuse s'élevait, au 31 décembre 2013, à CHF 1'382'236.-. Le prix de vente de l'immeuble en juillet 2014 a été fixé dans la convention au vu du marché immobilier

E. 9

genevois et dans l'intention de réaliser un bénéfice. Entre les deux opérations, l'état locatif a changé, divers travaux d'amélioration de l'immeuble ont été effectués et un permis de construire permettant d'aménager un appartement 5 pièces dans les combles était en force. L'intimée ajoute que, contrairement aux allégués de l'appelante, la fiduciaire S. _____, est intervenue dans la transaction, ce que les appelées en cause ont expressément admis ; J. _____ a en outre clairement invité M. O. _____ à prendre contact avec cette fiduciaire pour tout renseignement . Enfin, l'intimée rappelle que L. _____ a visité l'immeuble, a reçu des photos de celui-ci et l'a acheté en l'état. C.9 Le 27 octobre 2017, l'intimée a encore déposé la motivation de ses conclusions de l'appel en cause, en particulier pour le cas où l'existence d'une reprise de dette externe serait niée . C.10 Les appelées en cause ont pris position le 8 février 2018 . C.11 Par ordonnance du 19 septembre 2019, le juge civil a pris acte de la substitution de parties, en tant que demanderesse dans la procédure, de A. _____ SA à B. _____ SA, à la suite de leur fusion, le 10 janvier 2019, les passifs et les actifs de cette dernière envers les tiers ayant été repris par A. _____ SA . C.12 Le 6 octobre 2028, les parties ont comparu devant le juge civil . Lors des débats, l'intimée a précisé ses conclusions sur la question des dépens ; les parties et les appelées en cause, ainsi que T. _____, témoin, avocat expert fiscal diplômé, ont été entendus. C.13 Par ordonnance du 24 novembre 2020, le juge civil a ordonné à l'intimée de

produire la totalité du contrat de vente portant sur le capital-actions de B. _____ SA la liant à M. H. _____ et Mme I. _____ ainsi que les documents relatifs au contrat de prêt de N. _____ (banque) . C.14 Le 19 mars 2021, le juge civil a clôturé l'administration des preuves et imparti aux parties un délai pour déposer leur plaidoirie écrite , ce qu'elles ont fait, le 17 mai 2021 . C.15 Par décision du 2 septembre 2019, la juge civile e.r. a rejeté la demande du 13 avril 2016 ainsi que l'appel en cause du 1er juillet 2016, a mis les frais de la procédure relatifs à la demande du 13 avril 2016, fixés à CHF 32'000.-, à la charge de l'appelante et ceux relatifs à l'appel en cause du 1er juillet 2016, fixés à CHF 30'000.-, à la charge de l'intimée, a condamné l'appelante à payer une indemnité de dépens de CHF 60'749.40 à l'intimée, celle-ci étant condamnée à payer une indemnité de dépens de CHF 62'926.50 aux appelées en cause, et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Dans ses considérants du 22 septembre 2021, la juge civile e.r. a considéré, après analyse de la convention du 2 juillet 2014 selon la méthode subjective d'interprétation,

E. 10

au regard des pièces figurant au dossier et en particulier du bilan comptable au 31 décembre 2013 de l'appelante auquel se réfère la convention, qu'il devait être retenu que la réelle et commune intention des parties a été que les appelées en cause soient subrogées à l'intimée en sa qualité de débitrice de la créance litigieuse de CHF 1'382'236.-. Elle a ensuite conclu que les appelées en cause ont repris la dette précitée en acceptant de se subroger à l'intimée quant aux droits et obligations résultant des actifs et des passifs au bilan de cette dernière, au 31 décembre 2013. S'agissant de l'appelante, en sa qualité de créancière, sa volonté à l'égard de cette reprise de dette ne pouvait être différente de celle de la défenderesse, dans la mesure où son représentant était J. _____, lequel était également le représentant de la défenderesse. Ainsi, l'accord entre l'appelante et l'intimée quant à la reprise de dette par les appelées en cause est intervenu par actes concluants. Il en résulte que la question relative à une éventuelle reprise de dette interne n'a pas à être tranchée. Par ailleurs, l'abus de droit allégué par l'appelante ne saurait être retenu, faute d'aucune explication de sa part sur ce point et eu égard au fait que les appelées en cause se sont engagées elles-mêmes à se subroger à l'intimée. Enfin, au vu du rejet de la demande, l'appel en cause doit être également rejeté. D. L'appelante a interjeté appel de cette décision par mémoire du 22 octobre 2021, concluant, en modification de cette dernière, à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser le montant de CHF 1'382'236.-, plus intérêt à 5% l'an dès le 2 octobre 2014, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée par l'intimée au commandement de payer n° 21413591, notifié le 28 novembre 2014, à concurrence de CHF 1'382'236.-, avec intérêt à 5% l'an dès le 2 octobre 2014, plus CHF 444.90 de frais de commandement de payer, frais judiciaires et dépens dans les deux instances à la charge de l'intimée. En substance, elle fait grief à la juge civile e.r. d'avoir admis, à tort, au terme de l'interprétation subjective de la convention, que la réelle et commune intention de l'intimée et des appelées en cause était de convenir d'une reprise de la dette litigieuse envers l'appelante. A tout le moins, la juge civile e.r. aurait dû estimer que les parties ne s'étaient pas comprises, ce qui l'aurait conduite à procéder à une interprétation objective et à conclure qu'il n'y a pas de reprise de dette interne. En tout état de cause, il n'y a pas eu de reprise de dette externe libérant l'intimée, faute de contrat entre les appelées en cause et l'appelante. E. Dans son mémoire de réponse du 3 décembre 2021, l'intimée conclut, concernant la demande principale, au rejet de l'appel et concernant l'appel en cause, dans l'hypothèse où la demande principale devait être admise, principalement, à la condamnation des deux appelées en cause solidairement à lui payer un montant de CHF 1'382'236.-, avec

intérêt à 5 % l'an dès le 2 octobre 2014 ; subsidiairement, à ce que soit ordonné aux deux appelées en cause solidairement de déposer auprès d'un établissement bancaire que le juge désignera un montant en espèces ou d'obtenir une garantie bancaire équivalente destinée à garantir envers elle leur engagement d'assumer la dette de CHF 1'382'236.-, plus intérêt à 5 % dès le 2 octobre 2014, et la libération de ces sûretés en sa faveur sur présentation de la quittance de paiement

E. 11

du montant correspondant à l'appelante ; plus subsidiairement, à la condamnation des deux appelées en cause solidairement à payer à l'appelante, en son lieu et place, le montant de CHF 1'382'236.-, avec intérêt à 5 % dès le 2 octobre 2014 ; très subsidiairement, au renvoi de la cause à la juge civile pour décision sur l'appel en cause. Dans l'hypothèse où la demande principale est rejetée, elle conclut au constat que l'appel en cause est sans objet. S'agissant des frais et dépens, concernant la demande principale et l'appel en cause, elle conclut principalement (soit dans l'hypothèse où elle obtient gain de cause dans l'action que lui intente l'appelante), à la condamnation de l'appelante à l'intégralité des frais judiciaires et à lui payer ses dépens pour les deux instances ainsi qu'au rejet de toute prétention éventuelle des appelées en cause à des dépens ; subsidiairement (soit dans l'hypothèse où elle succombe dans l'action que lui intente l'appelante et obtient gain de cause contre les appelées en cause), à la condamnation des appelées en cause à l'intégralité des frais judiciaires et à lui payer ses dépens pour les deux instances, ainsi qu'au rejet de toute prétention éventuelle de l'appelante tendant à des dépens ; en tout état de cause, au rejet de toute prétention à des dépens émanant des appelées en cause et/ou de l'appelante. Elle précise que si la Cour de céans ne devait pas admettre l'extension de l'effet dévolutif du recours à l'appel en cause, extension ayant pour effet que l'appel interjeté reporte toutes les conclusions devant la juridiction d'appel, il importerait alors de traiter toutes ses conclusions à l'égard des appelées en cause au titre d'un appel joint. F. Dans leur mémoire du 21 janvier 2022, les appelées en cause ont, quant à elles, conclu au débouté de l'intimée de toutes ses conclusions, sous suite des frais et dépens, laissant par ailleurs le soin à la Cour de céans de statuer sur leur rôle en procédure de deuxième instance. Se référant pour l'essentiel à la teneur du mémoire d'appel, elles allèguent qu'il n'existe aucune reprise de dette au cas présent, ni externe, ni interne. Si une reprise de dette avait été convenue entre parties, elle aurait figuré clairement dans le contrat de vente d'actions, dit contrat ayant été négocié par des personnes rompues aux affaires. Elles n'ont jamais admis qu'elles étaient redevables du montant du prêt actionnaire à l'encontre de l'appelante ni non plus vouloir se charger de l'exécution à la place de l'intimée. G. Il sera revenu ci-après, en tant que besoin, sur les autres éléments au dossier. En droit : 1. Introduit par une personne disposant manifestement de la qualité pour agir, dans les forme et délai légaux (art. 308 et 311 CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 4 al. 1 LiCPC), l'appel est recevable et il y a lieu d'entrer en matière. Au vu par ailleurs de la solution à laquelle il est parvenu, la question de l'extension de l'effet dévolutif de l'appel à l'appel en cause par l'intimée peut être laissée ouverte.

E. 12

2. Au cas d'espèce, la seule question litigieuse est de déterminer qui de l'intimée ou des appelées en cause a la qualité de débiteur à l'égard de l'appelante du montant de CHF 1'382'236.- figurant sous la rubrique « Débiteur actionnaire » dans le bilan de la SI B. _____ SA, au 31 décembre 2013. Sur cette question, l'appelante et les appelées en

cause se réfèrent essentiellement à la teneur littérale de la convention pour justifier leurs conclusions. En revanche, l'intimée expose les critères déterminants résultant du bilan de la société au 31 décembre 2013, partie intégrante de la convention, qui auraient été pris en compte par les parties pour fixer la valeur vénale de l'immeuble et, partant, le prix de vente du capital-actions de la société. 3.

E. 14

l'interprétation de la volonté objective, elle viole ce principe (ATF 123 III 35 consid. 2b ; cf. également ATF 144 III 93 consid. 5.2.1).

E. 15

l'immeuble avant son acquisition. Enfin, en signant la convention, les appelées en cause ont expressément déclaré avoir parfaite connaissance de l'immeuble (chiffre III.3), si bien qu'elles ont passé la convention en toute connaissance de l'ampleur des travaux effectués à l'époque de la signature de la convention.

E. 16

de la convention, l'intimée ayant d'ailleurs admis qu'elle entendait faire un bénéfice en revendant le capital-actions de cette société, ce qui est d'ailleurs conforme au cours ordinaire des choses et à la situation régnant au sein du marché immobilier.

E. 18

ont admis, en particulier en renvoyant au bilan de la société au 31 décembre 2013, partie intégrante de leur convention, que le prix de vente a été fixé en tenant compte de la créance actionnaire litigieuse.

E. 19

s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le créancier (al. 1). L'offre de conclure ce contrat peut résulter de la communication faite au créancier par le reprenant ou, avec l'autorisation de celui-ci, par l'ancien débiteur, de la convention intervenue entre eux (al. 2). Le consentement du créancier peut être exprès ou résulter des circonstances ; il se présume lorsque, sans faire de réserves, le créancier accepte un paiement ou consent à quelque autre acte accompli par le reprenant à titre de débiteur (al. 3).

E. 20

le contrat par lequel le créancier et le reprenant conviennent que l'ancien débiteur est libéré et que le reprenant prend sa place. Il s'agit à la fois d'un acte de disposition, puisqu'elle opère une remise de dette (art. 115 CO) en faveur du débiteur, et d'un acte générateur d'obligations, puisqu'elle met des obligations à charge du reprenant. Le créancier a désormais un nouveau débiteur (ATF 121 III 256, c. 3b). Sous cette réserve, la dette reste identique (principe de l'identité). c) Enfin, dans le rapport entre le débiteur et le créancier, la reprise extinctive de dette libère l'ancien débiteur (Pierre TERCIER, Pascal PICHONNAZ, Le droit des obligations, Schulthess, 2019, N 1900 ss).

E. 21

en cause : la partie qui décide librement, malgré l'issue incertaine de la procédure principale, d'appeler en cause un tiers doit accepter les risques procéduraux consécutifs. Il en résulte que les frais relatifs aux conclusions retenues à l'encontre des appelées en cause doivent être mis à la charge de l'intimée. Le fait que l'appelante et les appelées en cause

appartiennent à « la même entité économique » ne change rien à cette conclusion. De même, au vu de la jurisprudence précitée, l'intimée ne saurait se prévaloir de l'abus de droit pour échapper à cette conséquence, la bonne foi étant insuffisante pour admettre une solution différente. Enfin, pour les mêmes motifs, il ne saurait être fait application des lettres e ou f de l'alinéa premier de l'art. 107 CPC. On ajoutera encore que, s'il est vrai que la détermination des appelées en cause était nécessaire pour l'appréciation de l'interprétation de la convention, elles auraient pu tout aussi bien être entendues comme témoins à cette fin, si bien que l'appel en cause n'était pas absolument indispensable. L'indemnité de dépens à laquelle peut prétendre l'intimée est fixée conformément à l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (en particulier art. 5, 8 et 13 al. 1 let. a et c; RSJU 188.61 ; ci-après : l'ordonnance), sur la base du dossier et de la circulaire no 12 du 26 août 2015 du Tribunal cantonal relative à la fixation des honoraires d'avocat en justice, étant précisé que la note d'honoraires produite par l'intimée a été déposée tardivement (cf. ordonnance du 24 janvier 2022). Conformément à l'art. 8 de l'ordonnance, au vu du temps nécessaire aux besoins de la cause et compte tenu de la valeur litigieuse (CHF 1'382'236.-), étant rappelé que seul le temps consacré aux actes nécessaires à la défense des intérêts du mandant, dans le cadre circonscrit de la procédure en cause, doit être indemnisé, il apparaît qu'un montant global de CHF 16'000.- à titre d'honoraires pour la procédure d'appel, auquel il convient d'ajouter les débours par CHF 100.- (par appréciation ; ch. 3 de la circulaire précitée) et la TVA par CHF 1'239.70 , est justifié et adapté aux circonstances pertinentes et aux particularités de l'affaire. Il en résulte, à raison des 8/10èmes, un montant de CHF 13'871.75. Quant à l'indemnité de dépens à laquelle peuvent prétendre les appelées en cause, elle est également fixée conformément à l'ordonnance et à la note d'honoraires produite. PAR CES MOTIFS LA COUR CIVILE rejette l'appel ; partant,

E. 22

confirme la décision de la juge civile e.r. du Tribunal de première instance du 2 septembre 2021 ; met - les 8/10èmes des frais judiciaires de seconde instance, fixés au total à CHF 16'500.- (y compris débours) et prélevés sur l'avance effectuée par l'appelante, soit CHF 13'200.-, à la charge de cette dernière ; - les 2/10èmes des frais judiciaires de seconde instance, fixés au total à CHF 16'500.- (y compris débours), soit CHF 3'300.-, à la charge de l'intimée qui est condamnée à rembourser ce montant à l'appelante ; condamne - l'appelante à payer à l'intimée une indemnité de dépens fixée à CHF 13'871.75 (y compris débours et TVA) pour l'instance d'appel ; - l'intimée à verser aux appelées en cause une indemnité de dépens de CHF 3'303.35 ; informe les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt aux parties, par leur mandataire, et à la juge civile e.r. Porrentruy, le 25 avril 2022 AU NOM DE LA COUR CIVILE Le président : La greffière e.r. : Daniel Logos Maryne Bucher

E. 23

Communication concernant les moyens de recours : Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement

en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.00

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