

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18503/2012

ACJC/496/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 28 AVRIL 2017

Entre

1) **A** _____, domicilié _____ (Espagne),

2) **Hoirie B** _____, **soit C** _____, **D** _____ **et E** _____, représentée par l'exécutrice testamentaire **F** _____, _____ (France),

appelants d'un jugement rendu par la 7^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 juin 2016, tous quatre comparant par Me Guy Stanislas, avocat, rue François-Bellot 2, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

G _____, domicilié _____ (Serbie), intimé, comparant par Me Pascal Aeby, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 mai 2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/8759/2016 du 30 juin 2016, notifié aux parties le 18 juillet 2016, le Tribunal de première instance a débouté A_____ et les consorts B_____ de leurs conclusions en paiement prises à l'encontre de G_____ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 24'750 fr. (ch. 2), les a compensés avec les avances fournies par les parties et les a mis à la charge des demandeurs (ch. 3 et 4), ordonné en conséquence la restitution de 2'990 fr. à ces derniers et 1'500 fr. à G_____ (ch. 5 et 6), condamné les demandeurs à verser à ce dernier 15'000 fr. à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. a. Par acte déposé le 14 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ et l'hoirie B_____ appellent de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation avec suite de frais et dépens.

Reprenant leurs conclusions de première instance, ils concluent à ce que G_____ soit condamné à leur payer, conjointement et solidairement, la somme de 41'991'715.14 dinars serbes (RSD) ou, subsidiairement, 409'912.56 euros ou encore 499'239 fr. 32, avec intérêts à 5% dès le 26 juin 2012, ainsi que les frais et dépens relatifs au séquestre n° 3_____.

b. Dans sa réponse, G_____ conclut au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

c. Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par avis du greffe de la Cour du 23 décembre 2016.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. G_____, ressortissant serbe et domicilié à _____ (Serbie), est promoteur immobilier. Il détient la société H_____, laquelle est actionnaire unique de la société I_____ active comme entreprise générale dans le domaine de la construction.

b. En 2009, A_____ et feu B_____ (ci-après également désignés : les investisseurs) ont approché G_____ en vue d'un projet immobilier consistant en la construction d'un hôtel à Belgrade devant faire partie de la chaîne J_____.

Dans le cadre de cette opération immobilière, A_____ et feu B_____ étaient représentés par la société K_____, inscrite au Registre du commerce de Genève et dont le directeur et le directeur adjoint étaient respectivement L_____ et M_____.

c. Le projet immobilier a été budgété pour un montant total de 10'650'000 euros et subdivisé en trois parties principales, faisant chacune l'objet d'un contrat distinct.

Il était ainsi prévu de procéder au préalable à l'acquisition du terrain par une société tierce, N_____, nouvellement constituée à cet effet, pour un montant de 3'000'000 euros. Cela fait, cette société devait commencer par procéder aux démarches en vue de l'obtention des autorisations de construire, grâce au financement octroyé sous forme de prêt à hauteur de 1'700'000 euros par A_____ et feu B_____ (contrat de prêt). Une fois les autorisations délivrées, la construction de l'hôtel, arrêtée au coût total de 5'950'000 euros, pouvait débiter (contrat de construction). Les investisseurs devaient ensuite acquérir le projet par le biais de la cession en leur faveur de la totalité du capital-actions de N_____ (contrat de cession).

d. La société N_____ a été constituée le 27 août 2009 et a acquis la parcelle sur laquelle l'hôtel devait être construit. Dite société était, à l'origine, détenue par H_____, en sa qualité d'actionnaire unique, appartenant elle-même à G_____.

e. Le contrat de prêt de 1'700'000 euros pour financer les coûts d'obtention du permis de construire a été conclu le 25 mars 2010, puis remplacé par contrat du 16 août 2010, entre A_____ et feu B_____, d'une part, et N_____, d'autre part.

Les art. 2.3 et 2.4 du contrat précisait que si les frais d'obtention du permis de construire étaient supérieurs à la somme mise à disposition, la différence serait supportée par N_____. En revanche, si le montant des frais dus aux autorités administratives était inférieur à 1'700'000 euros, la différence serait utilisée pour régler diverses dépenses en relation avec le permis de construire. Tout solde éventuel serait ensuite ajouté au budget de construction.

Le prêt devait être remboursé dans un délai d'un an dès sa mise à disposition, mais au plus tard le 25 septembre 2011 (art. 4.1). Il était par ailleurs convertible en capital pour le cas où A_____ et feu B_____ deviendraient actionnaires de N_____ avant son remboursement (art. 4.8).

Le contrat de prêt prévoyait encore une élection de droit en faveur du droit suisse, ainsi qu'une clause d'arbitrage (art. 8).

f. En sa qualité de propriétaire de la parcelle et maître d'ouvrage, N_____ a conclu, le 6 mai 2010, un contrat de construction avec I_____, laquelle intervenait en tant qu'entrepreneur général. Le coût de la construction était fixé au prix forfaitaire de 5'950'000 euros pour un projet "clé en mains" ("*turn-key basis*").

En son art. 9.2, le contrat faisait référence au paiement par N_____, en sus du prix de construction, des 1'700'000 euros en couverture des frais d'obtention du

permis de construire et des dépenses y relatives. Il était prévu que si les frais administratifs effectifs étaient supérieurs à 1'700'000 euros, le solde serait supporté par N_____ tant qu'elle était détenue par H_____ et, dès la cession de son capital-actions aux investisseurs, par I_____. A l'inverse, dans le cas où les frais effectifs seraient inférieurs au montant estimé, le solde serait versé par N_____ à I_____.

g. Selon le contrat de cession du 6 mai 2010, la société H_____, qui était alors l'actionnaire unique de N_____, a cédé l'intégralité du capital-actions de celle-ci à A_____ et feu B_____ pour le montant convenu de 3'000'000 euros, soit 500 euros pour la cession des titres et 2'999'500 euros pour la cession des actifs, comprenant le terrain destiné à la construction de l'hôtel.

Le contrat a été exécuté le 15 mars 2011, date à laquelle le prix de cession a été payé. L'enregistrement des investisseurs en leur qualité de nouveaux actionnaires, ainsi que la nomination de nouveaux administrateurs, a été effectué au Registre du commerce de Belgrade le 24 mars 2011 et les nouveaux signataires autorisés de la relation bancaire ont été enregistrés le 29 mars 2011.

h. Le 14 janvier 2011, G_____ a signé en faveur de A_____ et feu B_____ une convention intitulée "*Representations and warranties*".

A teneur de cette convention, G_____ a garanti que depuis la signature du contrat de cession et jusqu'à son exécution, la société N_____ ne prendrait aucun autre engagement que ceux stipulés dans les conventions signées entre les parties, dont notamment le contrat de construction et le contrat de prêt. Il était précisé que depuis le 1er janvier 2011 jusqu'à la réalisation de la cession de la société aux investisseurs et la nomination d'un nouvel administrateur, la société ne pourrait intenter des actions légales, conclure des accords et souscrire des obligations qu'avec le consentement préalable des investisseurs, ou de leur représentant K_____. En cas de violation de ces obligations, G_____ s'est engagé à indemniser A_____ et feu B_____ de tout dommage.

i. Les parties ont encore signé un contrat-cadre du 18 août 2010 ("*Frame agreement*") afin de clarifier les relations entre les différents intervenants impliqués dans le projet.

En vertu de l'article premier, G_____ a déclaré être le seul bénéficiaire économique de la transaction, les sociétés impliquées, dont H_____, I_____ et N_____ étant directement ou indirectement détenues par lui. A ce titre, G_____ s'est engagé irrévocablement à honorer toutes les obligations vis-à-vis de A_____ et feu B_____, en particulier la construction d'un hôtel 3 étoiles de la chaîne J_____, l'obtention de toutes les autorisations nécessaires et le

remboursement du prêt de 1'700'000 euros au plus tard à son échéance, par N_____ ou lui-même.

"In this capacity, the Seller [G_____] irrevocably undertakes to honor all the obligations vis à vis the Buyers and their representative K_____ especially with regards to construction on a turn key basis of the 3 J_____ facility [...], obtaining from the Authorities the various administrative authorisations and permits [...], re-imbursement of the loan of euros 1.700.000 thousand at maturity date, or before, either by N_____ (prior to purchase of the N_____ Company by the Lenders), or by Mr G_____ in person".*

Ce contrat prévoyait une élection de droit en faveur du droit suisse et la compétence de la Cour de justice de Genève pour régler les litiges y relatifs.

j. En août 2010, A_____ et feu B_____ ont procédé au transfert en faveur de N_____ du montant du prêt de 1'700'000 euros destiné à régler les frais relatifs au permis de construire. En novembre 2010, N_____ a obtenu ladite autorisation du Département de l'urbanisme de Belgrade et la construction de l'hôtel a pu débuter.

k. Les frais relatifs à l'obtention du permis de construire se sont finalement élevés à 733'584.90 euros, et non pas comme budgétés à 1'700'000 euros, compte tenu d'un rabais accordé par les autorités serbes.

Le solde du prêt, soit 966'416 euros, a été transféré par N_____ à I_____ par le biais de vingt-deux transferts de différents montants effectués entre le 6 octobre 2010 et le 17 mars 2011 sur la base de factures d'avance sur travaux ("*advance invoices*"), établies par I_____ et adressées à N_____.

Un litige est dès lors survenu entre A_____ et feu B_____, d'une part, et G_____, d'autre part, concernant le dernier transfert, opéré par ce dernier le 17 mars 2011 à concurrence de 409'212.56 euros (soit 41'991'715.14 RSD). En substance, les parties divergent quant à la destination convenue du solde du prêt de 1'700'000 euros. Selon les premiers précités, le solde susvisé, était versé à I_____ à titre d'avance sur le prix total de construction et devait être uniquement affecté aux travaux de construction ou, à défaut, restitué à N_____. Pour sa part, G_____ a allégué que ledit solde était venu s'ajouter au budget de construction et demeurait en tout état de cause acquis à I_____.

l. Dès l'acquisition de la société N_____ par les investisseurs en mars 2011, son capital-actions a été augmenté. La créance de A_____ et B_____ en remboursement du prêt de 1'700'000 euros envers cette dernière a été convertie en capital-actions.

m. Par courriels des 17 et 28 mars 2011, K_____ a procédé à une "réconciliation" des comptes de N_____ et I_____, résumant l'ensemble des transferts effectués entre ces sociétés.

Il en ressort que les investisseurs ont transféré un total de 1'860'000 euros (160'000 + 1'700'000) à N_____ à titre de prêts et que cette dernière a payé des montants pour le compte de H_____ à hauteur de 1'432'896 euros, plus la demande du 17 mars 2011 de 409'212 euros, soit un total de 1'842'108 euros. Les montants utilisés par I_____ au 17 mars 2011 s'élevaient à 1'843'109 euros.

Selon les décomptes établis par K_____, les investisseurs devaient encore, après le versement litigieux de 409'212 euros, un montant oscillant entre 17'891 et 23'729 euros, en faveur de I_____.

n. Le 16 juin 2011, N_____ a résilié le contrat de construction du 6 mai 2010 et I_____ n'est plus intervenue sur le chantier depuis lors.

A_____ et feu B_____ ont indiqué refuser les décomptes des avances sur travaux établis par G_____ pour le compte de I_____, estimant que le coût des travaux de construction réalisés était bien inférieur aux factures établies, et ont invoqué des défauts dans la construction de l'hôtel.

o. Le 10 novembre 2011, N_____ a actionné I_____ en dommages et intérêts par devant la Cour d'arbitrage de la chambre de commerce international pour mauvaise exécution du contrat de construction du 6 mai 2010.

Dans sa sentence rendue le 27 janvier 2014, la Cour d'arbitrage a conclu que la demande en paiement déposée par N_____ était justifiée à concurrence de 46'111'330.13 RSD. En substance, elle a retenu que I_____ avait reçu dans le cadre du contrat de construction 97'215'538.73 RSD, y compris le montant de 41'991'715.14 RSD (409'212.56 euros), et que la valeur des travaux réalisés jusqu'à l'arrêt du chantier s'élevait à 51'104'208.60 RSD. La différence de 46'111'330.13 RSD devait ainsi être restituée à N_____ par I_____.

p. Dans l'intervalle, soit le 3 octobre 2012, I_____ a été déclarée en faillite.

q. Sur demande de A_____ et feu B_____, le Tribunal de première instance de Genève a, par ordonnance du 28 juin 2012 (C/1_____), ordonné le séquestre du compte bancaire n° 2_____ ouvert au nom de G_____ dans les livres de O_____, ainsi que de tous autres avoirs ou biens, de quelque nature que ce soit, appartenant à G_____ en mains de cette banque, à concurrence de 499'239 fr. 32 plus intérêts à 5% dès le 26 juin 2012 (contre-valeur de 409'212.56 euros au cours de 1.22). G_____ a été condamné aux frais judiciaires de 750 fr. et aux dépens de ses parties adverses, arrêtés à 4'897 fr.

Le procès-verbal de séquestre n° 3_____ a été établi le 3 juillet 2012.

G_____ a formé opposition au commandement de payer, poursuite n° 12 206180 M, que lui ont fait notifier A_____ et feu B_____ en validation du séquestre.

Par ordonnance OSQ/4_____ du 19 octobre 2012, le Tribunal a déclaré recevable l'opposition formée le 16 juillet 2012 par G_____ contre l'ordonnance de séquestre et l'a rejetée. G_____ a été condamné aux frais judiciaires de 750 fr. et aux dépens de 5'190 fr.

- D. a.** Par acte du 10 septembre 2012, déclaré non concilié le 21 novembre 2012 et porté devant le Tribunal le 3 décembre 2012, A_____ et feu B_____ ont déposé une demande en paiement à l'encontre de G_____, concluant à ce qu'il soit condamné à leur verser 499'293 fr. 32 (contre-valeur de 409'212.56 euros) avec suite d'intérêts, ainsi que 988 fr. à titre de coût du procès-verbal de séquestre et 4'897 fr. à titre de dépens selon l'ordonnance de séquestre du 28 juin 2012, à ce que ledit séquestre soit validé et à ce que la mainlevée de l'opposition formée à la poursuite en validation du séquestre soit prononcée.

Ils ont fait valoir que le transfert litigieux de 409'212.56 euros (41'991'715.14 RSD) effectué le 17 mars 2011 a été instruit sans droit et sans autorisation par G_____, dès lors que celui-ci n'était plus habilité à intervenir pour le compte de N_____ qui avait été vendue deux jours auparavant et dont les formalités de modification au Registre du commerce étaient en cours. Selon eux, les montants versés par N_____ à I_____ sous forme d'avance sur travaux étaient supérieurs au coût réel des travaux réalisés. Le coût de construction de l'hôtel, jusqu'à l'arrêt du chantier, était ainsi intégralement couvert avant le transfert de la somme litigieuse de 409'212.56 euros, laquelle n'avait dès lors pas été affectée au coût de construction de l'hôtel.

- b.** G_____ s'est opposé à cette demande.

Il a expliqué avoir transféré, pour le compte de N_____, le montant litigieux en faveur de I_____ en exécution du contrat de prêt et du contrat de construction, stipulant que le solde du prêt servirait à financer la construction de l'hôtel. Il a contesté avoir agi à l'insu des investisseurs.

- c.** Durant la procédure, le Tribunal a procédé à l'audition des parties, ainsi qu'à celle de plusieurs témoins.

c.a G_____ a indiqué avoir discuté du transfert litigieux avec L_____ et M_____, ce dernier ayant validé l'ordre de transfert, à l'instar des vingt-et-une autres transactions précédemment effectuées. Il a expliqué que le solde du contrat de prêt devait permettre de finir l'hôtel et s'ajoutait au budget de construction de 5'950'000 euros. Cet argent appartenait, selon lui, à I_____.

c.b A_____, L_____ et M_____ ont déclaré n'avoir été informés de ce transfert qu'après son exécution. Ils ont indiqué que le solde du contrat de prêt devait être utilisé pour démarrer les travaux ou régler des travaux supplémentaires et qu'il ne s'agissait pas d'un bonus. Concernant l'ordre de transfert litigieux, M_____ a expliqué qu'il ne posait pas de problème au jour du transfert dans la mesure où la construction allait continuer et que le montant des travaux serait au final bien supérieur. Il a précisé que si les contrats avaient été exécutés totalement, il n'y aurait pas eu de problème avec ce versement qui correspondait à une avance sur travaux.

c.c P_____, ingénieure en architecture, a déclaré avoir été mandatée par G_____ en tant que consultante dans le cadre du projet immobilier. Elle a indiqué, d'une part, que le solde en question devait s'ajouter au budget de construction et, d'autre part, qu'il devait quoi qu'il en soit revenir à I_____.

c.d Q_____ était le répondant sur place des investisseurs, étant précisé qu'il ne présente aucun lien de parenté avec G_____ malgré le fait qu'ils portent le même nom de famille. Il a exposé que la question du transfert litigieux n'avait pas été abordée lors d'une réunion qui s'était tenue le 15 mars 2011, puis a allégué le contraire, arguant qu'L_____ avait appelé la banque le 17 mars 2011 pour effectuer ce transfert.

d. Dans leurs plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les demandeurs ont invoqué trois motifs pour fonder leurs prétentions prises à l'encontre de G_____, à savoir la responsabilité délictuelle de ce dernier, sa responsabilité contractuelle ainsi qu'un enrichissement illégitime, tous ces griefs étant contestés par le défendeur.

e. B_____ est décédé le 5 mars 2014. La procédure a été suspendue avant d'être reprise par ses héritiers, à savoir son épouse, C_____, son fils, D_____, et son petit-fils, E_____. F_____ a été nommée exécutrice testamentaire.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a rejeté l'action pour cause d'enrichissement illégitime au motif que les demandeurs n'avaient pas été directement appauvris par le versement litigieux du 17 mars 2011 effectué au débit du compte de N_____ et ne pouvaient l'être, le cas échéant, qu'indirectement en leur qualité d'actionnaires de cette société. Ils ne disposaient ainsi pas de la légitimation active. Dans la mesure où seul le dommage causé à la société N_____ avait été allégué, soit le montant de 41'991'715.14 RSD soustrait de ses actifs, la légitimation active des demandeurs devait également être déniée concernant la responsabilité délictuelle, étant rappelé que, pour le dommage causé à la société, les actionnaires ne pouvaient agir qu'en paiement de dommages-intérêts à la société (art. 756 al. 1 CO). Enfin, s'agissant de la responsabilité contractuelle du défendeur, le Tribunal a considéré que ce dernier n'avait pas violé

ses obligations découlant de la convention "*Representations and warranties*" du 14 janvier 2011. Il a par ailleurs qualifié le contrat-cadre ("*Frame agreement*") du 10 août 2010 comme une convention de porte-fort au sens de l'art. 111 CO, considérant dès lors que le défendeur s'était engagé aux côtés des sociétés intervenantes dans le cadre de la promotion immobilière et pouvait, à ce titre, être tenu d'exécuter les obligations desdites sociétés vis-à-vis des demandeurs. Cela étant, là encore, les demandeurs n'avaient pas allégué quel aurait été leur dommage, ne faisant état que de celui de N_____ survenu à la suite du transfert effectué le 17 mars 2011, ce qui devait conduire à leur déboutement.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr. au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

1.2 La cause est soumise à la procédure ordinaire et à la maxime des débats, laquelle implique, pour les parties, l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 219 et 55 CPC).

1.3 L'instance d'appel revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appel porte uniquement sur la question de la responsabilité contractuelle de l'intimé, le chef de responsabilité délictuelle et l'enrichissement illégitime n'étant plus invoqués à ce stade.

2.1 Les appelants se plaignent d'une mauvaise application des garanties souscrites contractuellement par l'intimé. S'ils conviennent que c'est à bon droit que le Tribunal a qualifié le "*Frame agreement*" du 18 août 2010 de convention de porte-fort au sens de l'art. 111 CO, ils reprochent à ce dernier d'avoir méconnu les principes y relatifs en introduisant la notion de dommage qui est, selon eux, étrangère à la mise en œuvre du porte-fort. D'autre part, les appelants considèrent que l'accord "*Representations and warranties*" du 14 janvier 2011 constitue également un fondement de leurs prétentions. Quant à l'intimé, il soutient que ces conventions ne contiennent que des dispositions d'ordre général, sans créer d'engagement juridique pour les parties.

2.1.1 Celui qui se porte fort promet au bénéficiaire (ou stipulant) le fait d'un tiers et s'engage à lui payer des dommages-intérêts si ce tiers ne s'exécute pas (art. 111 CO).

Il assume une obligation indépendante qui peut exister même si le tiers n'est pas débiteur du bénéficiaire ou si son obligation est nulle ou invalidée (ATF 125 III 305 consid. 2 et les références citées). Sauf convention contraire, la garantie est exigible dès que la prestation du tiers n'est pas effectuée au moment convenu. Le bénéficiaire de la promesse n'est pas tenu de mettre le tiers en demeure, ni de le rechercher (ATF 131 III 606 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2007 du 10 décembre 2007 consid. 6.1).

La promesse de porte-fort visée à l'art. 111 CO revêt différentes formes. Dans certains cas, le porte-fort garantit un résultat sans relation avec une obligation déterminée (*reine Garantie*). Dans d'autres cas, la promesse de porte-fort se rapporte d'une manière ou d'une autre à un contrat qui confère au bénéficiaire une prétention contre un tiers. Elle garantit la prestation du tiers (*bürgerschaftsähnliche Garantie*) (ATF 113 II 434 consid. 2a, JT 1988 I p. 185). Dans ce dernier cas, le fait promis consiste en l'exécution d'une obligation du tiers envers le stipulant (ATF 125 III 305 consid. 2.b et les références citées).

Sauf convention contraire, le promettant n'est pas tenu de réaliser le fait promis. Son obligation consiste à réparer le dommage que le bénéficiaire subit du fait que le tiers n'a pas eu un comportement conforme à la promesse (ATF 131 III 606 consid. 4.2.2). Le dommage à réparer consiste dans la différence entre la situation patrimoniale du bénéficiaire telle qu'elle est et telle qu'elle serait si le tiers avait eu le comportement promis. Sauf convention contraire, les dommages-intérêts doivent être fixés conformément aux règles usuelles régissant l'inexécution des obligations (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2007 du 10 décembre 2007 consid. 6.1). Le lésé doit prouver non seulement l'existence, mais aussi le montant de son dommage (art. 8 CC et art. 42 al. 1er CO).

2.1.2 Pour déterminer l'objet et le contenu d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2; 127 III 444). Au stade de cette interprétation dite subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; 107 II 417 consid. 6).

Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une interprétation

dite objective (ATF 131 III 467 consid. 1.1; 131 V 27 consid. 2.2). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 135 III 410 consid. 3.2).

2.2 En l'espèce, le litige entre les parties s'articule autour du prêt de 1'700'000 euros consenti par les appelants en faveur de la société N_____, propriétaire du terrain et maître d'ouvrage du projet immobilier. Il est acquis que le prêt en question n'a été utilisé qu'à concurrence de 733'584.80 euros pour régler les coûts et frais liés à l'obtention du permis de construire et que le solde a été transféré à I_____, entrepreneur général, à titre d'avances sur les travaux de construction de l'hôtel.

Les travaux n'ont cependant pas été menés jusqu'à leur terme, à tout le moins pas avec l'intimé ou l'une de ses sociétés, le contrat de construction ayant été résilié le 16 juin 2011 et le chantier interrompu dès cette date.

Les parties divergent depuis lors sur le sort du montant de 41'991'715.14 RSD (409'912.56 euros), représentant la dernière tranche du solde du prêt versée à I_____. Les appelants considèrent que ce montant n'a pas été affecté aux travaux de construction et qu'il doit ainsi être restitué à N_____, tandis que l'intimé estime que cet argent appartient à I_____ en exécution du contrat de construction du 6 mai 2010.

Cette question a toutefois été tranchée par la Cour d'arbitrage dans sa sentence arbitrale rendue le 27 janvier 2014. Il ressort en effet de cette décision que I_____ a perçu des montants supérieurs à la valeur des travaux réalisés par ses soins, y compris le montant de 41'991'715.14 RSD (409'2012.56 euros) réclamé par les appelants dans le cadre de la présente procédure. Le trop perçu a été arrêté par la Cour d'arbitrage à 46'111'330.13 RSD et devait être restitué par I_____ à N_____.

Il n'y a ainsi pas lieu de revenir sur ce point, I_____ ayant été reconnue, après une procédure contradictoire et approfondie, débitrice de N_____ à concurrence de 46'111'330.13 RSD.

Toutefois, I_____ a été déclarée en faillite par prononcé du 3 octobre 2012.

La question qui se pose est dès lors de savoir si l'intimé répond à titre personnel de cette dette.

2.2.1 A teneur du "*Frame agreement*" du 18 août 2010, l'intimé, en tant que dirigeant des sociétés impliquées et seul et ultime bénéficiaire économique de l'opération immobilière, s'est engagé irrévocablement à honorer toutes les obligations vis-à-vis des appelants ("*In this capacity, the Seller [l'intimé] irrevocably undertakes to honor all the obligations vis-à-vis the Buyers and their representative K_____*").

Pour sa part, l'intimé ne saurait être suivi lorsqu'il prétend que le "*Frame agreement*" ne fait que clarifier la relation entre les différentes parties impliquées dans le projet, sans créer d'engagement juridique pour celles-ci. Bien que cette convention ait été conclue dans un but de clarification, son texte est clair et les termes employés à son article premier ne laissent aucune ambiguïté quant à l'engagement de l'intimé à garantir les obligations incombant à ses sociétés, dont I_____.

Il s'ensuit que le "*Frame agreement*" constitue une garantie, offerte par l'intimé, tendant à assurer la bonne exécution des engagements des sociétés qu'il dirige dans le cadre du projet immobilier. La volonté des parties d'obliger l'intimé à s'exécuter à titre principal aux côtés de ses sociétés et indépendamment des prestations promises par celles-ci n'est pas contestée, de sorte que son engagement se caractérise dans son ensemble comme un porte-fort.

La qualification juridique du "*Frame agreement*" en convention de porte-fort, telle que retenue par le Tribunal, n'est au demeurant pas remise en cause par les appelants et doit dès lors être confirmée.

Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, sans être critiqué sur ce point, la convention valant porte-fort vise à garantir le résultat recherché par les différents contrats conclus dans le cadre de l'opération immobilière, à savoir la construction d'un hôtel 3 étoiles J_____, l'obtention de toutes les autorisations nécessaires et le remboursement des prêts consentis par les investisseurs à N_____. L'intimé s'est ainsi porté fort des obligations de ses sociétés, en particulier celles en lien avec la construction de l'hôtel. Il doit être admis que la créance litigieuse s'inscrit dans le cadre des obligations incombant à I_____ pour lesquelles l'intimé s'est porté fort. En effet, cette créance découle des obligations de cette société en lien avec la construction de l'hôtel dans la mesure où, comme l'a retenu la Cour d'arbitrage, elle représente le trop versé par N_____ à I_____ à titre d'avances sur les travaux au moment de l'arrêt du chantier, cette dernière étant dès lors tenue à rembourser ce montant à N_____.

Cela étant, les appelants perdent de vue que la convention de porte-fort n'impose pas à celui qui se porte fort de réaliser le fait promis, soit ici les obligations de I_____, mais consiste à réparer le dommage que le bénéficiaire subit du fait que le tiers n'a pas eu un comportement conforme à la promesse.

A cet égard, les appelants, bénéficiaires du porte-fort, n'allèguent pas quel serait leur dommage, ne faisant état que de celui de N_____ de 41'991'715.14 RSD, survenu à la suite du transfert effectué le 17 mars 2011. Pour leur part, il semble au contraire que les appelants ne subissent aucun dommage dans la mesure où le prêt de 1'700'000 euros a été converti, comme convenu, en capital-actions de la société N_____, ce qui n'est du reste pas contesté. Ils n'allèguent sur ce point aucune circonstance propre à leur causer un préjudice.

Pour le surplus, au regard du texte de la convention de porte-fort, de son but et du contexte général, rien n'autorise à présumer que l'intimé ait accepté d'assumer autre chose que la réparation du dommage, en particulier d'exécuter lui-même les obligations de ses sociétés. Si la convention de "*Frame agreement*" porte certes sur les obligations des sociétés de l'intimé, il n'est en revanche rien prévu quant aux conséquences, respectivement à ce que ce dernier couvrirait personnellement en cas de manquements des sociétés à leurs obligations. Il n'est en effet pas spécifié que l'intimé exécuterait lui-même les prestations incombant à celles-ci, ni d'autres prestations déterminées. On ne saurait dès lors retenir que les parties aient voulu déroger au principe légal, selon lequel celui qui se porte-fort n'est tenu qu'à la réparation du dommage causé au bénéficiaire.

Partant, en l'absence de dommage subi par les appelants, leurs prétentions prises contre l'intimé sont infondées.

L'appel sera par conséquent rejeté sur ce point.

2.2.2 Les appelants invoquent aussi une violation des obligations contractuelles de l'intimé prévues par la convention intitulée "*Representations and warranties*" conclue le 14 janvier 2011 pour fonder leur demande en paiement.

A teneur de cette convention, l'intimé s'est engagé à ce que jusqu'à la cession effective de la société N_____ aux investisseurs et la nomination d'un nouvel administrateur, la société ne souscrive aucune obligation, qu'elle soit légale ou contractuelle, sans le consentement préalable des investisseurs, ou de leur représentant K_____. Dans le cas contraire, l'intimé serait tenu de réparer tout dommage qui en résulterait.

Comme l'a relevé à juste titre le premier juge, l'intimé n'a pas souscrit de telles obligations, dans la mesure où l'ordre de transfert litigieux du 17 mars 2011 a été exécuté en application du contrat de construction et ne représente ainsi pas la constitution d'un nouvel engagement. En effet, au moment du transfert, il était convenu que le solde du prêt de 1'700'000 euros soit versé en faveur de I_____ sous forme d'avances pour débiter les travaux de construction. Il y a d'ailleurs eu vingt-et-un ordres de transferts, qui n'ont fait l'objet d'aucune contestation, avant que celui du 17 mars 2011 soit effectué. Ce dernier reposait lui aussi sur une

facture d'avance sur travaux, de sorte qu'il s'inscrivait dans les démarches attendues et prévisibles de la société. On ne peut ainsi en conclure qu'il s'agissait d'un engagement soumis à l'accord préalable des investisseurs. Les représentants de K_____ ont d'ailleurs confirmé que la transaction n'était pas litigieuse au moment de l'ordre, dans la mesure où, à cette date, la construction était en cours et que l'argent versé était destiné aux travaux y relatifs. Ils ont du reste intégré ce montant, sans le contester, dans leurs calculs relatifs à la consolidation des comptes des sociétés.

Ce n'est que trois mois plus tard, soit le 16 juin 2011, que la décision de résilier le contrat de construction et d'arrêter le chantier a été prise et que le sort de ce montant est devenu problématique.

Partant, les appelants ne sauraient faire grief à l'intimé d'avoir procédé à l'ordre de transfert litigieux alors que celui-ci ne constituait pas un nouvel engagement et était de surcroît, à la date du transfert, prévu, justifié et non contesté. Dans ce contexte, on ne saurait retenir une violation du contrat de "*Representations and warranties*" engageant la responsabilité de l'intimé. Le fait que la cession du capital-actions de N_____ ait été réalisée deux jours avant l'ordre de transfert du 17 mars 2011 n'est pas susceptible de modifier cette appréciation, dès lors que l'intimé demeurait autorisé à agir pour la société N_____, l'inscription des nouveaux administrateurs et des signataires autorisés auprès de la banque n'ayant été enregistrées qu'en date des 24 et 29 mars 2011.

L'appela sera donc rejeté sur ce point également.

3. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Ils seront arrêtés à 18'092 fr. et entièrement compensés avec l'avance de frais fournie, du même montant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile; RTFMC - E. 1 05.10).

Les appelants seront en outre condamnés à verser à l'intimé des dépens de 12'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et l'hoirie de B_____, soit C_____, D_____ et E_____ contre le jugement JTPI/8759/2016 rendu le 30 juin 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/18503/2012-7.

Au fond :

Le rejette et confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 18'092 fr., les met à la charge conjointe et solidaire de A_____, C_____, D_____ et E_____ et les compense entièrement avec l'avance fournie.

Condamne A_____, C_____, D_____ et E_____, pris conjointement et solidairement, à verser 12'000 fr. à G_____ à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Anne-Lise JAQUIER

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.