

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19223/2012

ACJC/864/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 25 JUIN 2016**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_**, et **Monsieur B\_\_\_\_\_**, tous deux domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 août 2015, comparant par Me Patrick Blaser, avocat, 3, rue Jargonnant, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'Étude duquel ils font élection de domicile.

et

**C\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Mark Saporta, avocat, 2, chemin des Gandoles, 1222 La Capite (GE), en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juillet 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/8852/2015 du 17 août 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le lendemain, le Tribunal de première instance a dit que C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient liés par un contrat de société simple (chiffre 1 du dispositif), renvoyé la décision sur le sort des frais judiciaires et des dépens au jugement final (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 17 septembre 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel dudit jugement, concluant, avec suite de frais et dépens de première instance et d'appel, à son annulation et, cela fait, au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.
- b.** Par réponse du 5 novembre 2015, C\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.
- c.** Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_) est une société anonyme sise à \_\_\_\_\_ (GE), dont le but statutaire était, à l'époque des faits, l'exploitation d'une entreprise générale de travaux du bâtiment et du génie civil, l'achat et la vente de biens immobiliers ainsi que la participation à des opérations immobilières.
- D\_\_\_\_\_ en est l'administrateur président et dispose d'une signature individuelle. Son fils, E\_\_\_\_\_, en est l'administrateur directeur général.
- b.** Au moment des faits, B\_\_\_\_\_ était directeur de l'hôtel \_\_\_\_\_ à Genève. Il avait conduit de nombreuses rénovations d'hôtels et connaissait la notion de contrat d'entreprise générale pour avoir effectué des travaux sous cette forme. Son épouse, A\_\_\_\_\_, était au bénéfice d'une expérience dans le domaine immobilier, suite à l'acquisition d'une dizaine de biens. Les époux A\_\_\_\_\_ avaient ainsi une solide expérience en termes de rénovations et de mises en valeur immobilières (leur audition par le Tribunal des 6 mars et 4 avril 2014 et leur réponse du 10 juin 2013).
- c.** D\_\_\_\_\_ et les époux A\_\_\_\_\_ ont entretenu pendant de nombreuses années une relation d'amitié.
- d.** En août 2004, les époux A\_\_\_\_\_ ont acquis, pour un montant de 1'753'000 fr., une part de copropriété par étages d'une villa sise sur la parcelle n° \_\_\_\_\_ de la commune de \_\_\_\_\_ (GE) et la parcelle contigüe n° \_\_\_\_\_, donnant accès au lac.

---

En avril 2008, ils ont acquis le reste des parts de copropriété sur la parcelle n° \_\_\_\_\_ pour un prix de 2'000'000 fr.

e. En mai 2008, à l'occasion d'une rencontre amicale, A\_\_\_\_\_ a évoqué avec D\_\_\_\_\_ la villa de \_\_\_\_\_ (GE) et le souhait de réaliser un projet lui permettant d'habiter avec son époux au bord du lac.

A\_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal que D\_\_\_\_\_ lui avait indiqué être à la retraite et disposer de temps pour la conseiller (procès-verbaux d'audition des 17 janvier et 6 mars 2014).

f. Le 21 mai 2008, A\_\_\_\_\_ a rencontré D\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Elle lui a exposé ses projets de rénovation ou de vente du bien. D\_\_\_\_\_ lui a déconseillé la vente du terrain et a suggéré la démolition de la villa existante en faveur d'un nouveau projet, vision partagée par A\_\_\_\_\_. D\_\_\_\_\_ lui a proposé qu'il contacte le bureau d'architecte F\_\_\_\_\_ -G\_\_\_\_\_.

La question de savoir si le rôle de C\_\_\_\_\_ dans le projet, en particulier en tant qu'entreprise totale, a été discuté durant cette rencontre est litigieuse entre les parties, A\_\_\_\_\_ ayant souligné, devant le Tribunal, le caractère amical, décontracté et informel de la discussion (procès-verbaux d'audition des 17 janvier et 6 mars 2014).

Les époux A\_\_\_\_\_ ont déclaré avoir accepté le choix du bureau d'architectes F\_\_\_\_\_ -G\_\_\_\_\_ car D\_\_\_\_\_ leur avait indiqué qu'en raison de ses relations antérieures avec ces architectes, ceux-ci pouvaient préparer gratuitement un pré-projet. A\_\_\_\_\_ s'attendait à ce qu'un croquis soit présenté lors de la première rencontre avec les architectes (procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

g. En juin 2008, D\_\_\_\_\_ a contacté G\_\_\_\_\_, du bureau d'architecte F\_\_\_\_\_ -G\_\_\_\_\_. Il a évoqué avec celui-ci la construction d'une villa à \_\_\_\_\_ (GE) pour les époux A\_\_\_\_\_, ainsi que le rôle d'entreprise totale de C\_\_\_\_\_. L'architecte ne travaillait généralement pas sous cette forme mais faisait des exceptions pour des entreprises familiales connues. D\_\_\_\_\_ a proposé un contrat d'entreprise totale "à livre ouvert", ce qui a participé à l'acceptation du mandat par le bureau d'architecte, la mise en concurrence d'éventuels mandataires étant possible.

h. Le 25 juin 2008, les époux A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et les architectes F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ se sont rencontrés pour discuter du projet.

Celui-ci consistait en la démolition de la villa existante et la construction d'un immeuble constitué, à ce stade, de trois appartements, dont deux destinés à la vente. Le bénéfice de cette vente devait permettre aux époux A\_\_\_\_\_ de financer leur appartement prévu au rez-de-chaussée.

---

**h.a** Les allégations des parties divergent quant à la question de l'évocation, durant cette réunion, de l'implication de C\_\_\_\_\_ dans le projet.

Dans leurs écritures devant le Tribunal, les époux A\_\_\_\_\_ ont nié que C\_\_\_\_\_ s'était vu confier, le 25 juin 2008, un rôle dans la future opération immobilière, tout en admettant avoir, durant cette réunion, "*indiqué à M. D\_\_\_\_\_ qu'ils envisageaient [de] confier à "son" entreprise le pilotage du projet, si les autorisations nécessaires étaient délivrées*" (réponse du 10 juin 2013 p. 8). Cependant, devant le Tribunal, les époux A\_\_\_\_\_ ont nié toute évocation, durant cette séance, d'une intervention de C\_\_\_\_\_ dans le projet, réduisant la présence de D\_\_\_\_\_ à celle d'un tiers leur présentant ses architectes. Ils ont en particulier soutenu qu'ils n'avaient pas perçu l'intérêt de D\_\_\_\_\_ à travailler avec eux et que les discussions n'étaient pas suffisamment avancées pour permettre l'évocation d'une intervention de C\_\_\_\_\_ à titre d'entreprise générale (procès-verbaux d'audition du 6 mars 2014).

D\_\_\_\_\_ a déclaré que l'intervention de C\_\_\_\_\_ en qualité de développeur, pilote et entreprise totale avait été évoquée et qu'il avait expliqué la notion d'entreprise totale, la couverture des frais par sa société et la qualité de requérant de celle-ci pour l'autorisation de construire. Un accord oral avait été conclu et, étant donné les relations de confiance entre les parties, il n'avait pas vu l'intérêt de le formaliser. Selon D\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ avait exposé que son bureau était exceptionnellement d'accord de travailler avec C\_\_\_\_\_ en qualité d'entreprise totale, au vu de leurs bonnes relations (procès-verbal d'audition du 17 janvier 2014).

Selon le témoin G\_\_\_\_\_, ni la question du requérant à mentionner dans la demande d'autorisation de construire, ni celle du contrat d'entreprise totale n'avaient été discutées durant la séance du 25 juin 2008. Il avait cependant été convenu que les époux A\_\_\_\_\_ apportaient le terrain, en tant que maîtres d'ouvrage, et C\_\_\_\_\_, le pilotage et la réalisation du projet. D\_\_\_\_\_ était ainsi intervenu initialement comme ami, mais, dès cette première séance, avec "*la casquette*" de représentant de C\_\_\_\_\_. Selon l'architecte, les époux A\_\_\_\_\_ n'entendaient pas mener l'opération eux-mêmes, mais avec l'aide de D\_\_\_\_\_ et son entreprise supportant la charge des études et œuvrant comme entreprise totale. Le contrat d'entreprise totale était ainsi dans la logique du projet envisagé. Le bureau d'architecte avait accepté l'opération, car celle-ci et l'accord entre D\_\_\_\_\_ et les époux A\_\_\_\_\_ apparaissaient clairs pour toutes les parties, y compris ces derniers. Les parties travaillaient sur une base de confiance (procès-verbal d'audition du 6 juin 2014).

**h.b** S'agissant du financement du projet, les époux A\_\_\_\_\_ ont déclaré devant le Tribunal que le coût du projet n'avait pas été discuté le 25 juin 2008; le prix de vente de 30'000 fr. au m2 avait été mentionné ultérieurement. Selon eux, ils

disposaient alors des fonds nécessaires pour faire exécuter une étude du projet, leur appartement étant financé par la vente des deux autres appartements prévus. Ils n'ont pas précisé leur surface financière de l'époque mais qualifié leurs finances de "*modestes*" (réponse des époux A\_\_\_\_\_ du 10 juin 2013 devant le Tribunal, p. 8; procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

**h.c** Le témoin G\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait conclu, le 25 juin 2008, un "*contrat oral de prestation*" avec C\_\_\_\_\_, représentée par D\_\_\_\_\_ qui engageait les fonds de la société et non ses propres fonds. Un tel contrat oral était une façon usuelle de procéder (procès-verbal d'audition du 6 juin 2014).

Devant le Tribunal, les époux A\_\_\_\_\_ ont déclaré n'avoir pas pris, le 25 juin 2008, d'engagement envers les architectes et avoir ignoré que D\_\_\_\_\_ avait mandaté ceux-ci (procès-verbaux d'audition des 6 mars et 4 avril 2014).

**i.** Le 1<sup>er</sup> juillet 2008, A\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, ingénieur et directeur au sein de C\_\_\_\_\_, se sont réunis sur les parcelles (audition des parties du 17 janvier et du 5 mars 2014).

H\_\_\_\_\_ a remis à A\_\_\_\_\_, lors de cette rencontre, sa carte de visite sur laquelle figurait sa qualité de directeur de la section entreprise générale de C\_\_\_\_\_ (procès-verbal d'audition du 7 octobre 2014). Selon B\_\_\_\_\_, non présent lors de ce rendez-vous, il avait trouvé logique, quand il avait discuté de celui-ci avec son épouse, que les architectes aient été accompagnés par des professionnels de leur choix (procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

**j.** Par courrier du 18 août 2008, les époux A\_\_\_\_\_ ont suspendu l'étude d'implantation réalisée depuis le printemps 2008 par un autre architecte, en parallèle au projet discuté par les parties.

**k.** Par courrier du 9 septembre 2008, C\_\_\_\_\_ a adressé aux époux A\_\_\_\_\_ les plans de leur villa dans son état actuel selon les relevés réalisés par les architectes F\_\_\_\_\_ -G\_\_\_\_\_.

**l.** Le 12 novembre 2008, D\_\_\_\_\_ a présenté aux époux A\_\_\_\_\_ l'avant-projet et les différentes esquisses effectuées par les architectes. L'esquisse D, comprenant trois appartements, a été choisie.

**m.** Le 10 décembre 2008, G\_\_\_\_\_ a présenté aux époux A\_\_\_\_\_, en présence de D\_\_\_\_\_, un avant-projet architectural qui comprenait cinq appartements.

Durant cette réunion, les époux A\_\_\_\_\_ n'ont pas manifesté de désapprobation par rapport au projet présenté (témoin G\_\_\_\_\_ et procès-verbal d'audition de A\_\_\_\_\_ du 6 mars 2014 qui a déclaré : "*Nous avons poursuivi le projet par*

---

*bonne éducation et en raison de mon amitié avec la femme de D\_\_\_\_\_. J'ai hésité à être désagréable à ce stade").*

A l'époque, les époux A\_\_\_\_\_ ne considéraient pas avoir mandaté les architectes et le contact avec ceux-ci était assuré par D\_\_\_\_\_ (procès-verbal d'audition de A\_\_\_\_\_ du 6 mars 2014).

**m.a** Les époux A\_\_\_\_\_ ont déclaré devant le Tribunal qu'ils avaient été déçus par le projet présenté, d'un point de vue architectural et en raison de l'absence de plan financier et que, quand ils avaient interrogé D\_\_\_\_\_ sur la raison pour laquelle le projet ne correspondait pas à l'esquisse choisie, celui-ci avait indiqué qu'il était possible de modifier les plans par la suite (procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

**n.** A l'issue de la séance du 10 décembre 2008, les époux A\_\_\_\_\_ ont fait part à D\_\_\_\_\_ de leurs difficultés financières.

Le 15 décembre 2008, les époux A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont ainsi signé un contrat, établi par Me I\_\_\_\_\_, conseil de D\_\_\_\_\_, portant sur un prêt de 60'000 fr. accordé pendant trois ans jusqu'au 31 décembre 2011, moyennant un taux d'intérêt de 3% l'an.

Son préambule est formulé comme suit : "*C\_\_\_\_\_ est intéressée à procéder à une opération de développement immobilier sur [les parcelles dont les époux A\_\_\_\_\_ sont copropriétaires]. C\_\_\_\_\_ étudie plusieurs variantes comprenant l'extension de la maison existante, la construction d'un bâtiment additionnel ou la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouvel immeuble. C\_\_\_\_\_ choisira la variante retenue en fonction d'études complémentaires et des possibilités de lever tout ou partie des servitudes grevant les parcelles. La gestion de ce projet prendra de un à trois ans pour C\_\_\_\_\_. Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame A\_\_\_\_\_ sont d'accord de confier l'exclusivité de ce développement à C\_\_\_\_\_ qui travaillera en entreprise totale. C\_\_\_\_\_ ainsi que Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame A\_\_\_\_\_ signeront les actes et contrats nécessaires à la réalisation du développement mentionnés [...] en 2009 en fonction du résultat des études préliminaires. Dans l'intervalle, dans le cadre de la relation de collaboration exposée dans le présent préambule, C\_\_\_\_\_ est d'accord de consentir un prêt à Monsieur B\_\_\_\_\_ et Madame A\_\_\_\_\_ pour les aider à faire face à leurs engagements financiers".*

L'art. 6 mentionne que le contrat est composé de son préambule et de ses articles.

**n.a** Les parties divergent sur la question de savoir si les difficultés financières des époux A\_\_\_\_\_ concernaient l'amortissement semestriel du prêt hypothécaire pour l'acquisition des parcelles (réponse des époux A\_\_\_\_\_ du 10 juin 2013

---

devant le Tribunal, p. 11) ou les intérêts intercalaires en lien avec ce prêt (procès-verbal d'audition de D\_\_\_\_\_ du 17 janvier 2014).

Alors que D\_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal que le contrat de prêt reprenait l'essentiel du contenu de la séance du 10 décembre 2008 (procès-verbal d'audition du 17 janvier 2014), les époux A\_\_\_\_\_ ont soutenu avoir survolé le contenu de ce contrat et avoir considéré que le prêt était consenti par D\_\_\_\_\_ en qualité d'ami et de partie intéressée à les aider dans le projet. Les enfants des époux A\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ont déclaré que leurs parents avaient signé ce prêt pour maintenir la relation amicale avec D\_\_\_\_\_ (procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

B\_\_\_\_\_ a soutenu que, s'il comprenait le terme "exclusivité", il n'avait pas eu l'intention de déléguer ou de mettre le projet entre les mains de C\_\_\_\_\_. Il envisageait cependant de mandater celle-ci comme entreprise générale, une fois le projet finalisé, les autorisations obtenues et le caractère réalisable du projet établi sur la base d'un plan financier, à condition que la société soit mise en concurrence avec d'autres entreprises générales, comme promis par D\_\_\_\_\_ (procès-verbal d'audition du 6 mars 2014).

**o.** En janvier 2009, de nouveaux plans ont été présentés par G\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ aux époux A\_\_\_\_\_, qui ont demandé certaines modifications de ceux-ci.

Selon le témoin G\_\_\_\_\_, il n'avait pas entendu les époux A\_\_\_\_\_ solliciter de D\_\_\_\_\_ des éléments quant aux aspects financiers et de coûts des travaux, aspects qui relevaient de la compétence de C\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ a déclaré devant le Tribunal qu'il s'inquiétait à l'époque de l'absence de plan financier (procès-verbaux d'audition des 4 avril et 6 juin 2014).

**p.** Le 26 mai 2009, D\_\_\_\_\_ s'est rendu à \_\_\_\_\_ (GE) avec un délégué de la Commission des monuments de la nature et des sites (CMNS) et un représentant du Service des monuments et des sites.

**q.** Le 17 août 2009, les époux A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu un nouveau contrat de prêt de 60'000 fr., identique à celui du 15 décembre 2008.

**r.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2009, la CMNS a rendu un préavis favorable pour la démolition du bâtiment existant, sous réserve de l'octroi de l'autorisation de construire. S'agissant de la construction du nouvel immeuble, elle demandait la modification du projet, s'inquiétant notamment des distances insuffisantes par rapport aux limites parcellaires.

**s.** En septembre 2009, les époux A\_\_\_\_\_ ont soumis le projet et les contrats de prêts signés à J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'époux de cette dernière, L\_\_\_\_\_.

Suivant leurs conseils, les époux A\_\_\_\_\_ ont consulté Me M\_\_\_\_\_, avocat, concernant notamment la notion d'entreprise totale.

Ils ont indiqué à leur conseil avoir des contacts avec D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, ainsi que C\_\_\_\_\_. L'avocat leur a expliqué les principales différences entre les contrats d'entreprise générale et d'entreprise totale et déconseillé de s'engager plus avant dans la structure d'entreprise totale, afin d'éviter une perte d'indépendance par rapport à C\_\_\_\_\_ (témoin M\_\_\_\_\_).

**s.a** Selon les déclarations de K\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ et des époux A\_\_\_\_\_ devant le Tribunal, ces derniers ne comprenaient pas les termes "entreprise totale" (procès-verbaux d'audition des 4 avril, 9 décembre 2014 et 17 mars 2015). Les époux A\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ ont déclaré que l'avocat les avait rassurés sur le peu de valeur attachée au préambule du contrat de prêt du 15 décembre 2008, en l'absence de contrat d'entreprise signé.

Selon les époux A\_\_\_\_\_, la question de savoir quelle partie paierait les architectes n'avait pas encore été résolue à l'époque (procès-verbaux d'audition des 4 avril 2014 et 17 mars 2015). Selon les déclarations du témoin M\_\_\_\_\_, les architectes travaillaient pour "\_\_\_\_\_ [*nom pouvant désigner tant C que D*]" à ses frais et à ses risques (procès-verbal d'audition du 9 décembre 2014).

**t.** Le 7 décembre 2009, G\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont présenté un projet modifié aux époux A\_\_\_\_\_.

J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, présents lors de cette réunion, étaient intéressés à acquérir deux appartements, de sorte que des modifications du projet ont été demandées (procès-verbaux d'audition des 17 janvier et 4 avril 2014).

Les déclarations des parties et témoins divergent quant à la question de savoir si des critiques relatives au projet et à l'absence de plan financier ont été formulées durant cette réunion. En outre, si B\_\_\_\_\_ a soutenu qu'il avait exprimé, à l'époque, son refus de conclure un contrat d'entreprise totale avec C\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ a indiqué qu'à son souvenir, cette problématique n'avait pas été abordée (procès-verbaux d'audition des 17 janvier, 4 avril, 6 juin et 9 décembre 2014 et du 17 mars 2015).

**u.** Le 24 décembre 2009, les époux A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu un troisième contrat de prêt de 60'000 fr., identique aux précédents.

**v.** Le 3 février 2010, les architectes et D\_\_\_\_\_ ont présenté aux époux A\_\_\_\_\_, sur la base des discussions de décembre 2009, un nouveau projet comprenant cinq appartements.

Des critiques concernant le projet ont été émises par les enfants A\_\_\_\_\_. Les architectes et D\_\_\_\_\_ ont indiqué que des modifications pouvaient être effectuées par la suite, mais qu'il convenait de déposer une demande d'autorisation de construire.

Les parties et les témoins sont en désaccord quant à la question de savoir si les modifications demandées par la famille A\_\_\_\_\_ étaient des points de détails ou non. B\_\_\_\_\_ a reconnu que l'enveloppe du bâtiment lui convenait (procès-verbaux d'auditions des 17 janvier, 4 avril, 6 juin et 9 décembre 2014).

w. Le 18 mars 2010, A\_\_\_\_\_ a demandé la prolongation d'autorisations de construire concernant les parcelles, obtenues en 2007 en lien avec un précédent projet de valorisation, précisant être sur le point de déposer une demande d'autorisation pour un nouveau projet, mais vouloir bénéficier des anciennes autorisations en cas de refus de celui-ci.

x. Le 29 mars 2010, les époux A\_\_\_\_\_, les architectes, D\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ se sont réunis afin d'examiner les plans et de signer les documents relatifs à la demande d'autorisation de construire.

Durant cette réunion, les époux A\_\_\_\_\_ ont refusé de signer une procuration conférant à C\_\_\_\_\_ la qualité de requérant de l'autorisation de construire à déposer, car ils souhaitaient apparaître eux-mêmes comme requérants, ce à quoi D\_\_\_\_\_ s'est opposé.

Selon A\_\_\_\_\_, à l'époque, les époux A\_\_\_\_\_ ne savaient pas qui payait les architectes (procès-verbal du 4 avril 2014).

y. Le 20 avril 2010, Me I\_\_\_\_\_ et Me M\_\_\_\_\_ ont rencontré Me \_\_\_\_\_, avocat fiscaliste, et L\_\_\_\_\_.

Ce dernier a indiqué que la signature d'un contrat d'entreprise totale était exclue et qu'une collaboration avec C\_\_\_\_\_ ne pouvait être éventuellement envisagée que sous l'angle d'un contrat d'entreprise générale, après mise au concours, car la famille A\_\_\_\_\_ entendait garder le contrôle sur le projet.

La désignation du requérant de l'autorisation de construire et des questions fiscales ont également été discutées.

z. Par courriel du 27 avril 2010 adressé à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_ a notamment indiqué que "[l']intelligence et expérience" des avocats permettraient certainement de réaliser le projet et que les architectes étaient "*désormais prêts*" à déposer les plans, sous réserve de la désignation du mandataire. Il soulignait que la famille A\_\_\_\_\_ restait très motivée à réaliser ce projet.

**a.a.** Durant une réunion du 9 mai 2010, les époux A\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, d'une part, et D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, d'autre part, sont restés en désaccord quant à la qualification du contrat d'entreprise totale ou générale en faveur de C\_\_\_\_\_.

**b.b.** Par courrier du 21 mai 2010 adressé à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ auprès de C\_\_\_\_\_, les époux A\_\_\_\_\_ ont mis un terme à la "*collaboration*" considérant être allés "*de déception en déception*".

Le 1<sup>er</sup> juin 2010, C\_\_\_\_\_ leur a répondu qu'elle prenait note de leur décision unilatérale de rompre leurs engagements contractuels et de mettre un terme au contrat tacite de développement immobilier. Elle leur adresserait sa facture et les invitait à se déterminer sur le remboursement des prêts.

**c.c.** Par courrier du 14 juillet 2010, C\_\_\_\_\_ a fait parvenir aux époux A\_\_\_\_\_ quatre factures d'un montant total de 1'232'078 fr. 80 relatives aux prestations effectuées, au gain manqué, à la plus-value du terrain liée à l'obtention de l'autorisation de démolir l'ancienne villa et aux indemnités pour rupture de contrat due par C\_\_\_\_\_ à ses mandataires.

Les époux A\_\_\_\_\_ ont contesté devoir payer ces factures, relevant n'avoir signé aucun contrat en ce sens. C\_\_\_\_\_ a persisté dans ses prétentions.

**d.d.** Le 14 septembre 2010, les époux A\_\_\_\_\_ ont remboursé à C\_\_\_\_\_ le montant des prêts qu'elle leur avait accordés.

**e.e.** C\_\_\_\_\_ a fait notifier à chacun des époux A\_\_\_\_\_ un commandement de payer, pour le montant des factures mentionnées ci-dessus, auquel ils ont fait opposition.

Elle a déposé une requête en conciliation à l'encontre des époux A\_\_\_\_\_ mais n'a pas introduit sa demande devant le Tribunal, suite à l'échec de la tentative de conciliation.

**f.f.** Le 12 novembre 2012, C\_\_\_\_\_ a fait notifier à chacun des époux A\_\_\_\_\_ un commandement de payer pour un montant de 2'089'221 fr. 80 avec intérêts à 6% dès le 12 août 2010, auquel ils ont formé opposition.

**D. a.** Par acte déposé en conciliation le 20 septembre 2012, porté devant le Tribunal le 11 février 2013, C\_\_\_\_\_ a réclamé à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ la somme de 2'089'221 fr. 80, au titre de responsabilité pour le dommage qu'ils lui avaient causé dans le cadre de leur contrat de société simple (art. 538 al. 2 CO). Cette prétention comprenait les montants de 709'114 fr. 67 à titre de perte de bénéfice sur les honoraires d'entrepreneur total, de 521'618 fr. à titre de perte de bénéfice sur les honoraires de pilote, de 384'237 fr. 92 à titre de perte de bénéfice sur

commissions de vente en tant que courtier, de 319'494 fr. 42 à titre de perte de bénéfice sur l'exécution des travaux et de 154'757 fr. 17 à titre de TVA.

C\_\_\_\_\_ a soutenu que les parties avaient le but commun de réaliser une opération immobilière comportant plusieurs appartements à vendre à un prix situé aux alentours de 30'000 fr. au m2, sous réserve d'un appartement destiné aux époux A\_\_\_\_\_. L'entreprise devait développer le projet, œuvrer pour obtenir des autorités compétentes la possibilité de démolir la villa actuelle, planifier la construction d'un immeuble de trois niveaux avec comme mandataires les architectes F\_\_\_\_\_-G\_\_\_\_\_ et piloter la réalisation du projet. C\_\_\_\_\_ devait, une fois le projet élaboré, demander en qualité de requérant l'autorisation de construire et les époux A\_\_\_\_\_ devaient signer la demande d'autorisation en qualité de propriétaires. C\_\_\_\_\_ devait ensuite transformer les parcelles en propriété par étages et chercher les acquéreurs. Ceux-ci devaient conclure avec les époux A\_\_\_\_\_ un contrat de vente pour les parts de propriété par étages et avec C\_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise totale portant sur la construction de leur appartement. Par ailleurs, les époux A\_\_\_\_\_ devaient également conclure avec C\_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise totale pour la construction de leur appartement, sur la base d'un prix de marché, selon le principe de "livre ouvert". Cela fait, C\_\_\_\_\_ devait réaliser l'ouvrage. Tous ces points avaient été discutés en juin 2008, de sorte qu'un contrat de société simple avait été conclu.

Selon C\_\_\_\_\_, tout contrat synallagmatique entre les parties était au demeurant exclu. En particulier, la situation économique des époux A\_\_\_\_\_ ne leur aurait pas permis de conclure avec C\_\_\_\_\_ un contrat d'entreprise. Ce n'était que grâce au développement réalisé par C\_\_\_\_\_ sur la base d'un contrat de société simple que les époux A\_\_\_\_\_ devaient être, à la faveur de la vente des parts de propriété par étages, en mesure de payer le prix de construction de leur appartement.

**b.** Les époux A\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_ de ses conclusions.

Ils ont nié l'existence de toute relation contractuelle avec C\_\_\_\_\_, insistant sur le caractère amical et personnel de l'intervention de D\_\_\_\_\_. En particulier, C\_\_\_\_\_ n'était pas représentée et son rôle dans le projet architectural n'avait pas été évoqué durant la réunion du 25 juin 2008.

**c.** Lors de l'audience du 27 septembre 2013, en accord avec les parties, le Tribunal a limité l'instruction de la cause à la question de l'existence d'une société simple ou d'une autre relation précontractuelle ou contractuelle entre les parties.

**d.** Le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties les 17 janvier, 6 mars et 4 avril 2014. Les 6 juin, 7 octobre et 9 décembre 2014 et le 17 mars 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de divers témoins. Les déclarations recueillies ont été intégrées dans la partie en fait sous let. C ci-dessus dans la mesure utile.

---

e. Dans leurs plaidoiries finales du 29 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance.

Les décisions de principe, qui statuent sur un aspect partiel d'un litige, par exemple sur l'une d'entre plusieurs conditions de fond d'une prétention, ne sont pas des décisions partielles, mais des décisions incidentes (ATF 136 II 165 consid. 1.1 = JdT 2011 I 418; 135 II 30 consid. 1.3.1 = JdT 2009 I 726; 134 II 137 consid. 1.3.2 = JdT 2008 I 433; 133 V 477 consid. 4.1.3 = SJ 2008 I 73; 132 III 785 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_887/2010 du 18 avril 2011 consid. 4.1; 4A\_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 1.2.).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, le jugement entrepris a été rendu après limitation de la procédure, au sens de l'art. 125 CPC, à la question de l'existence d'une société simple ou d'une autre relation précontractuelle ou contractuelle entre les parties. Il porte donc sur une condition de la responsabilité éventuelle des appelants. Ce jugement doit ainsi être qualifié de décision incidente ouvrant la voie de l'appel.

Interjeté en temps utile (art. 142, 143 et 311 al. 1 CPC) et dans la forme requise, contre une décision incidente rendue dans une cause dans laquelle les conclusions devant le Tribunal portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**1.3** En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.** Les appelants font grief au premier juge d'avoir retenu l'existence d'un contrat de société simple entre les parties.

**2.1.1** La société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO).

Chaque associé doit faire un apport, qui peut consister en argent, en créances, en d'autres biens ou en industrie. Sauf convention contraire, les apports doivent être

---

égaux, et de la nature et importance qu'exige le but de la société (art. 531 al. 1 et 2 CO).

La société simple se présente ainsi comme un contrat de durée dont les éléments caractéristiques sont, d'une part, le but commun qui rassemble les efforts des associés et, d'autre part, l'existence d'un apport, c'est-à-dire une prestation que chaque associé doit faire au profit de la société (ATF 137 III 455 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.22/2006 du 5 mai 2006 consid. 6.2 = SJ 2006 I p. 541).

**2.1.2** S'agissant du but commun, l'*animus societatis* suppose la volonté des parties de mettre en commun des biens, ressources ou activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise (ATF 99 II 303 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_194/2011 du 5 juillet 2011 consid. 5.6.1). L'art. 530 CO n'exige pas que la société tende à réaliser un bénéfice ou qu'elle soit conçue pour une durée illimitée (ATF 137 III 455 consid. 3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_352/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.1). Le but peut ainsi être occasionnel, comme l'achat d'une voiture en vue de sa revente ou la constitution d'une personne morale (ATF 99 II 316 consid. 5b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_194/2011 du 5 juillet 2011 consid. 5.6.5; CHAIX, Commentaire romand CO II, 2012, n. 7 ad art. 530 CO).

Construire un bâtiment en commun constitue typiquement un but de société simple (ATF 137 III 455 consid. 3.1; 134 III 597 consid. 3.2; 110 II 287 consid. 2a).

**2.1.3** L'apport des associés peut consister aussi bien dans une prestation patrimoniale que dans une prestation personnelle. Il n'est pas nécessaire que les apports soient égaux, puisque le contraire peut être convenu tacitement, sous réserve d'une violation de l'art. 27 al. 1 CC (ATF 137 III 455 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.3; 4A\_509/2010 du 11 mars 2011 consid. 5.5.1; 4C.166/2005 du 24 août 2005 consid. 3.1). L'apport ne doit pas nécessairement consister en une prestation appréciable en argent et susceptible d'être comptabilisée (ATF 137 III 455 consid. 3.1 et les références citées). Il n'a pas besoin d'être déterminé à l'avance (ATF 108 II 204 consid. 4; 104 II 112).

L'apport en nature peut être apporté à la société en propriété (*quoad dominium*), en usage (*quoad usum*), ou en destination (*quoad sortem*). Cette dernière hypothèse s'applique notamment aux terrains mis à disposition en vue de la construction d'un immeuble locatif. Dans ce cas, l'associé renonce à l'exercice libre de ses droits, de sorte que la situation s'apparente à celle où le bien a été amené en propriété, sous réserve du fait que l'associé demeure seul propriétaire du

---

bien (CHAIX, op. cit., n. 4 ad art. 531 CO; HANDSCHIN, Bako OR II, 2012, n. 8 ad art. 531 OR).

**2.1.4** Certaines prestations peuvent entrer dans le cadre d'une société simple, alors qu'elles relèveraient d'un contrat bilatéral si on les analysait isolément. C'est en considérant la situation dans son ensemble que le juge dira si les intérêts des parties, quant à ces prestations, sont communs ou opposés (ATF 109 II 228 consid. 2b = JdT 1984 I 482; 108 II 210).

Lorsque la position des parties n'est pas égale, par exemple car l'un des partenaires peut donner unilatéralement des instructions à l'autre, on est généralement en présence d'un contrat bilatéral, et non d'une société (ATF 104 II 108 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4P.28/2002 du 10 avril 2002 consid. 3b).

Un associé peut conclure un contrat synallagmatique avec la société simple dont il est membre. L'existence d'un tel contrat n'exclut pas que l'un des cocontractants soit en même temps aussi un associé qui, en cette dernière qualité, accomplit des tâches en vue d'atteindre le but commun de la société qui vont au-delà de celles qu'il exécute au titre du contrat synallagmatique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2010 du 17 août 2010 consid. 3.3.1).

**2.1.5** La conclusion du contrat de société simple n'est soumise à aucune forme spéciale. Il peut se conclure par actes concluants, sans que les parties n'aient conscience de la conclusion dudit contrat (ATF 108 II 204 consid. 4 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_74/2015 du 8 juillet 2015 consid. 4.2.1). Cela étant, l'apport de certains biens en propriété, en particulier les biens immobiliers, implique le respect des règles qui leur sont propres, à savoir un acte authentique et une inscription au registre foncier pour les immeubles (art. 657 al. 1 CC et 90 al. 1 let. c et 96 al. 3 ORF; ATF 68 III 42; 78 II 302; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_540/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.1.2 et les références citées).

**2.1.6** Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 1 et 2 CO).

Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, lors même que des points secondaires ont été réservés. A défaut d'accord sur les points secondaires, le juge les règle en tenant compte de la nature de l'affaire (art. 2 al. 1 et 2 CO).

A la lumière de l'art. 2 CO, en cas de désaccord entre les parties sur le but de la société simple, le tout est de savoir ce que les parties ont considéré comme des points essentiels (ATF 110 II 287 consid. 2b = JdT 1985 I 146).

---

Les règles d'interprétation déduites de l'art. 18 CO s'appliquent également aux contrats conclus par actes concluants, ce qui signifie qu'il sied de rechercher d'abord la volonté réelle des parties puis, à défaut, d'interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_74/2015 du 8 juillet 2015 consid. 4.2.1; 4A\_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.1; 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b = SJ 2002 I 557).

Il faut donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Sont déterminantes à cet égard les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 136 III 186; 135 III 295). Le principe de la confiance permet 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 136 III 186; 135 III 410).

**2.1.7** Le contrat d'entrepreneur total se distingue de celui d'entrepreneur général sur lequel il se base, par le fait que l'entrepreneur fournit aussi les projets et les plans de l'ouvrage commandé par le maître (ATF 114 II 53 consid. 2a = JdT 1988 I 360).

**2.2** En l'espèce, à l'exclusion de trois contrats de prêts conclus entre les parties, les rapports entre celles-ci ne sont réglementés par aucun accord écrit. Il convient ainsi de déterminer si elles ont conclu un contrat par actes concluants.

**2.2.1** Les appelants soutiennent qu'ils n'ont pas pu nouer de relation contractuelle avec l'intimée, dès lors qu'ils n'ont eu de contacts qu'avec D\_\_\_\_\_.

Cette argumentation ne saurait être suivie. D'une part, D\_\_\_\_\_ dispose d'une signature individuelle pour l'intimée, de sorte que l'absence de tout autre représentant de celle-ci n'est pas pertinente. D'autre part, malgré leurs dénégations subséquentes, notamment durant leurs auditions, les appelants ont reconnu, dans leur première écriture devant le Tribunal, qu'ils avaient déclaré à D\_\_\_\_\_, le 25 juin 2008, envisager de confier à son entreprise, soit l'intimée, le pilotage du projet immobilier sur les parcelles de \_\_\_\_\_ (GE). Ayant eux-mêmes évoqué une relation contractuelle avec l'intimée, les appelants ne sauraient nier toute possibilité d'une telle relation.

Le rôle de représentant de l'intimée de D\_\_\_\_\_ dès la réunion du 25 juin 2008 a été confirmé par le témoin G\_\_\_\_\_. En outre, les appelants ont fait état de leur relation avec l'intimée, tant dans leurs discussions avec leur conseil en septembre 2009 qu'en mettant fin à leur collaboration avec celle-ci dans le courrier du 21 mai 2010 adressé à deux représentants de cette société.

Une éventuelle intervention amicale initiale de D\_\_\_\_\_ n'est à ce titre pas déterminante.

**2.2.2** Le 25 juin 2008, les appelants et l'intimée, représentée par D\_\_\_\_\_, ont discuté d'une promotion immobilière nécessitant l'obtention d'autorisations de démolir la villa actuelle et de construire à la place un immeuble comprenant plusieurs appartements.

Tout indique qu'à cette date, les liquidités des appelants étaient limitées. Ceux-ci n'ont pas souhaité préciser leur surface financière de l'époque devant le Tribunal. Cependant, il n'est pas litigieux que le financement du projet nécessitait la vente sur plan de deux appartements et que la gratuité de l'élaboration des premiers croquis a été un facteur déterminant dans le choix des architectes. En outre, dès décembre 2008, les époux ont demandé à l'intimée de leur prêter des fonds pour pouvoir faire face à leurs obligations relatives au prêt hypothécaire.

A la lumière de ces éléments et des déclarations du témoin G\_\_\_\_\_, il est constant que les appelants ne disposaient pas des moyens financiers nécessaires pour réaliser eux-mêmes le projet envisagé.

Les allégations contraires des appelants ne convainquent pas. L'existence d'autres projets en lien avec les parcelles litigieuses n'est pas déterminante, dès lors que ni l'aboutissement de ces projets, ni leur financement par les appelants n'ont été démontrés. Le remboursement en septembre 2010 des trois prêts accordés par l'intimée ne permet pas non plus de conclure à la suffisance des liquidités des appelants en juin 2008.

Dès lors, il convient d'exclure que les appelants aient voulu conclure avec l'intimée un contrat l'obligeant à lui verser une rémunération. En tout état, une telle rémunération n'a jamais été discutée entre les parties.

Il convient également d'exclure la conclusion d'un mandat gratuit entre les parties, une intervention gratuite de la part de l'intimée dans une promotion immobilière n'étant pas usuelle (art. 394 al. 3 CO).

**2.2.3** Les parties ont discuté de la promotion immobilière décrite ci-dessus. La réalisation de celle-ci peut être qualifiée de but commun.

En effet, chacune des parties devait bénéficier, à terme, de la réalisation de la promotion et de la construction de l'immeuble. Indépendamment de la qualification contractuelle de l'intervention de l'intimée (voir consid. 2.2.5 et 2.2.9 ci-dessous), cette dernière devait bénéficier des contrats d'entreprise générale ou totale. Par ailleurs, l'appartement des appelants devait être financé par la vente sur plan des autres appartements de la promotion.

**2.2.4** Cette promotion exigeait la mise à disposition par les appelants de leurs parcelles sises à \_\_\_\_\_ (GE).

Rien ne permet de retenir, à la lumière de la promotion envisagée, que cet apport devait intervenir en propriété, la vente des appartements sur plan n'intervenant que lors de la réalisation du but commun. Il convient dès lors de retenir que l'apport des parcelles est intervenu en destination, les appelants en restant propriétaires. La forme authentique ou l'inscription de l'intimée au registre foncier n'était ainsi pas requise.

**2.2.5** S'agissant de l'apport de l'intimée, tous les participants à la réunion du 25 juin 2008 ont confirmé devant le Tribunal (les appelants dans leurs premières écritures) que le pilotage du projet par l'intimée a été évoqué. Les propos exacts tenus par les appelants n'ont pas pu être reconstitués, mais tant D\_\_\_\_\_ que le témoin G\_\_\_\_\_ les ont interprétés comme leur volonté de confier immédiatement le pilotage du projet à l'intimée, de sorte que cette dernière a mandaté les architectes.

Selon les appelants, leurs propos durant la réunion du 25 juin 2008 portaient uniquement sur le rôle de l'intimée durant la phase postérieure à l'obtention des autorisations de construire. Cependant, alors que ces autorisations n'ont jamais été obtenues, ils ont agi, pendant près de deux ans, comme si le pilotage du projet avait immédiatement été confié à l'intimée. Ils ont ainsi fait visiter les lieux, le 1<sup>er</sup> juillet 2008, à E\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, deux représentants de celle-ci. On ne saurait retenir que ces personnes aient été confondues avec des mandataires des architectes, comme le soutient l'appelant, au demeurant absent lors de cette rencontre.

En outre, les appelants ont choisi, le 12 novembre 2008, l'un des pré-projets des architectes. La question de savoir si ces croquis ont été établis gratuitement peut rester ouverte. En effet, les appelants ne pouvaient pas, au vu de leur expérience en matière immobilière - dont ils font eux-mêmes état - considérer de bonne foi que l'important travail subséquent, soit la préparation et l'adaptation des plans, serait réalisé par les architectes sans que ceux-ci identifient clairement leur mandant. Or, ils reconnaissent n'avoir mandaté le bureau d'architectes, ni en juin, ni en décembre 2008. Ainsi, même s'ils allèguent que cette question est restée floue jusqu'en mai 2010, les appelants ne pouvaient pas raisonnablement ignorer que ce bureau avait été mandaté par l'intimée en juin 2008. En effet, comme ils le reconnaissent, notamment concernant les demandes de modification des plans présentés en décembre 2008, c'est à l'intimée que les architectes rapportaient pendant toute la durée du projet. Par ailleurs, le propre conseil des appelants a déclaré que le bureau d'architecte était mandaté par l'intimée.

Les appelants ne pouvaient pas non plus ignorer, indépendamment de leurs allégations contraires durant la présente procédure, que l'intimée avait fait visiter les lieux à la CMNS en vue de l'obtention d'un préavis sur le projet.

Enfin, les plaintes relatives à l'absence de présentation d'un plan financier formulées, à suivre les appelants, entre janvier 2009 et mai 2010, démontrent que ces derniers considéraient que l'intimée avait l'obligation de piloter le projet également d'un point de vue financier. En effet, ils n'allèguent avoir mandaté pour ce faire ni les architectes, ni D\_\_\_\_\_.

En acceptant que l'intimée soit présente sur place, mandate et supervise les architectes, ainsi qu'en attendant d'elle une planification financière du projet, les appelants ont, à tout le moins par actes concluants, approuvé l'apport de l'intimée.

**2.2.6** Ainsi, les parties avaient un but commun qui exigeait l'apport des parcelles par les appelants et du pilotage du projet par l'intimée. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'absence de discussion sur la valeur de ces apports n'exclut pas la conclusion d'un contrat de société simple.

Certes, rien ne permet de conclure, notamment au regard des déclarations du témoin G\_\_\_\_\_, que les parties se seraient également mises d'accord, le 25 juin 2008, sur la désignation du requérant dans la demande d'autorisation de construire, la partie en charge de trouver les acquéreurs, le prix de vente des appartements et le fait que les acquéreurs concluraient des contrats d'entreprise totale avec l'intimée. Il n'en demeure pas moins que les parties ayant trouvé un accord sur les points essentiels du contrat, soit le but et les apports, il convient de retenir qu'elles ont conclu, le 25 juin 2008, un contrat de société simple.

**2.2.7** Le préambule des prêts conclus par les parties les 15 décembre 2008, 17 août et 24 décembre 2009, confirme l'existence dudit contrat. En effet, celui-ci fait état de l'opération de développement immobilière envisagée et de l'implication de chacune des parties, attestant en outre que les appelants ont reconnu concéder un droit d'exclusivité à l'intimée à ce titre.

A la lumière de l'expérience professionnelle des appelants, on ne saurait raisonnablement retenir qu'ils ont pu signer ces trois contrats, alors que leur préambule ne correspondait pas à leur vision de la collaboration entre les parties. Leur allégation, soutenue par les déclarations de leurs enfants, selon laquelle ils ont pensé emprunter de l'argent à D\_\_\_\_\_ à titre amical et signé ces prêts pour maintenir leurs relations d'amitié n'est pas crédible.

L'éventuelle assurance reçue d'un avocat quant à la faible valeur juridique dudit préambule n'y change rien. La signature du troisième contrat de prêt après la consultation d'un homme de loi quant à la formulation du préambule confirme que celui-ci décrivait la conception des appelants du rapport entre des parties. A tout le moins, la signature de ces contrats de prêts était de nature à conforter l'intimée dans l'idée que les parties œuvraient en commun afin de réaliser la promotion immobilière.

Selon les appelants, ledit préambule reflétait par ailleurs leur volonté de signer à terme un contrat synallagmatique avec l'intimée. A la lumière de la jurisprudence citée ci-dessus, un contrat synallagmatique peut coexister avec une société simple et une société simple peut avoir pour but la conclusion d'un tel contrat. L'argument des appelants n'est ainsi pas pertinent.

**2.2.8** En outre, après avoir accepté le rôle de l'intimée, les appelants ont mis à exécution le projet commun des parties. Ils ont ainsi suspendu, dès août 2008, d'autres projets architecturaux. Ils ont sollicité, à répétitions reprises, des modifications et des adaptations du projet présenté par l'intimée, afin d'aboutir à un projet permettant le dépôt de la demande d'autorisation de construire. En dépit des déclarations contraires des membres de la famille A\_\_\_\_\_, l'existence d'un tel projet finalisé est confirmée par le courrier du 18 mars 2010 dans lequel A\_\_\_\_\_ indique au Service des autorisations de construire être sur le point de présenter un nouveau projet et par le courriel du 27 avril 2010 dans lequel L\_\_\_\_\_ indique à l'intimée que les architectes sont prêts pour le dépôt de la demande d'autorisation de construire. Enfin, la conclusion de trois prêts permettant aux appelants de faire face à leurs obligations financières en lien avec le prêt hypothécaire démontre que les parties entendaient également partager les risques de l'opération.

**2.2.9** Pour nier l'existence de la société simple, c'est en vain que les appelants évoquent certaines dissensions avec l'intimée.

La prétendue insatisfaction des appelants concernant l'absence de plan financier et le contenu des plans n'a pu apparaître qu'après la présentation de ces derniers, le 10 décembre 2008. S'agissant des questions relatives à la désignation du requérant dans la demande d'autorisation de construire et à la qualification du contrat d'entreprise à convenir avec l'intimée, le témoin G\_\_\_\_\_ a nié toute discussion sur ces points durant la réunion du 25 juin 2008 et les appelants reconnaissent avoir pris conscience de ces problématiques en consultant un avocat en septembre 2009. Ces dissensions sont ainsi apparues après la conclusion du contrat, le 25 juin 2008, et ne concernent donc pas ladite conclusion, seule question litigieuse à ce stade.

En outre, les appelants ont reconnu avoir eu, lors de la réunion du 10 décembre 2008, leur insatisfaction relative aux plans présentés, point confirmé par le témoin G\_\_\_\_\_. Quant aux désaccords identifiés par les appelants en consultant leur avocat en septembre 2009, le témoin L\_\_\_\_\_ a indiqué qu'ils n'avaient pas été discutés durant la réunion suivante des parties, le 7 décembre 2009. Ainsi, il y a lieu de retenir que l'objet des dissensions entre les parties n'était pas suffisamment important aux yeux des appelants pour être immédiatement discuté. La collaboration subséquente des parties prouve d'ailleurs que ces éventuelles dissensions n'ont pas empêché l'exécution partielle du contrat de société simple.

**2.3** En définitive, c'est ainsi à bon droit que le Tribunal a reconnu l'existence d'un contrat de société simple entre les parties. Le jugement sera donc confirmé.

- 3.** En application de l'art. 106 al. 1 CPC, les appelants, qui succombent, seront condamnés aux frais judiciaires d'appel, fixés à 1'200 fr. (art. 95, 96 et 105 CPC ; art. 13 et 36 RTFMC), couverts par l'avance versée par ceux-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 98 et 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront également condamnés au paiement des dépens d'appel de leur partie adverse, arrêtés à 5'000 fr., débours et TVA compris (art. 20, 21 al. 1, 23 al. 1, 25 et 26 LaCC et 84, 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8852/2015 rendu le 17 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19223/2012-2.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'200 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et les compense avec l'avance de frais, acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

**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.*