

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19822/2010

ACJC/90/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 24 JANVIER 2014

Entre

A _____, ayant son siège , _____, _____, appelante d'un jugement rendu par la 2ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 2 février 2012, comparant par Me Alain Tripod, avocat, 15, rue Général-Dufour, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) **Monsieur B** _____, domicilié , _____, _____ (GE),

2) **Monsieur C** _____, domicilié , _____, _____ (GE),

intimés, comparant tous deux par Me Christian d'Orlando, avocat, 25, Grand Rue, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 31 juillet 2013.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 janvier 2014.

EN FAIT

A. a. A_____ (ci-après : A_____) a pour but le conseil en travaux immobiliers, la gestion de patrimoine, les investissements, la vente, le pilotage, la promotion et la gestion de biens immobiliers.

b. B_____ est propriétaire des parcelles nos 1_____ et 2_____ de la Commune de _____.

C_____, frère d'B_____, est propriétaire de la parcelle voisine no 3_____ de la Commune de _____.

D_____ est propriétaire de la parcelle no 4_____, voisine à celle de C_____.

c. Dès avril 2009, A_____ est intervenue comme promoteur immobilier dans un projet d'aménagement des parcelles des frères B & C_____ et de celle de D_____, consistant dans la construction de plusieurs immeubles, auquel participait le bureau d'architectes E_____ (ci-après : E_____), chargé d'établir les plans. Par courrier du 24 juin 2009, les frères B & C_____ ont conféré à A_____ le mandat de déposer une demande d'autorisation de construire sur les parcelles nos 3_____, 1_____ et 2_____ ainsi que pour toutes autres démarches auprès des différents départements.

d. Le 26 juin 2009, les mêmes parties ont signé un accord, en vertu duquel les frères B & C_____ mettaient leurs parcelles à disposition de A_____ pour la construction d'immeubles. En contrepartie, A_____ s'engageait à leur livrer un immeuble de huit appartements d'une surface minimum de 120 m² et un attique, à leur verser 3'600'000 fr. et à leur vendre au prix de revient trois autres attiques.

e. Le 3 septembre 2009, A_____ et E_____ ont signé un contrat d'architecte soumis aux normes SIA relatif au projet de construction d'immeubles sur les parcelles des frères B & C_____ et la parcelle no 4_____, aux termes duquel E_____ devait se charger de l'élaboration de l'avant-projet, du projet, de la procédure de demande d'autorisation, des appels d'offres et propositions d'adjudication, du projet d'exécution, de l'exécution, de la mise en service et de l'achèvement. Les honoraires d'architectes étaient fixés forfaitairement à 650'000 fr. hors taxes (HT), soit 699'550 fr. toutes taxes comprises (TTC).

S'ajoutaient à ces honoraires, une indemnisation pour des frais accessoires et coûts de prestations de tiers (frais de productions, photocopies, frais administratifs, etc.) payables sur facturation.

Selon l'art. 6 de ce contrat, les honoraires étaient facturés au fur et à mesure de l'avancement des prestations, le premier acompte devant être versé dès réception de l'autorisation de construire concernant les phases d'avant-projet, du projet et de la procédure de demande d'autorisation.

f. Le 16 novembre 2009, E_____ a établi des plans prévoyant trois immeubles, dont un destiné aux frères B & C_____. Ces plans intégraient la parcelle voisine no 4_____ ainsi que le solde de droit à bâtir cédé à A_____ par le propriétaire du fonds 5_____, de sorte que la surface de l'immeuble destinée aux B & C_____ s'élevait à 328.4 m2, pour deux appartements par étage et deux attiques.

Ces plans ont été soumis aux frères B & C_____ le 16 décembre 2009 lors d'une réunion. A cette occasion, A_____ a évoqué l'alternative suivante : la construction d'appartements plus grands que le minimum mentionné dans la convention ou la création d'appartements de 120 m2 et d'un studio par étages, les studios étant destinés à la revente à des tiers.

Les frères B & C_____ ont répondu qu'ils voulaient un immeuble indépendant pour eux-mêmes et souhaitaient connaître l'impact financier des surfaces d'appartements plus grandes.

g. Le 11 janvier 2010, les frères B & C_____ ont présenté à A_____ des plans établis par F_____, architecte et fille d'B_____, concernant l'immeuble qui devait leur revenir, lesquels prévoyaient une surface de plancher réduite à 220 m2 par plateau. Les frères B & C_____ ont exprimé la possibilité de faire construire l'immeuble à leurs frais.

h. Par courrier du 12 janvier 2010, A_____ a pris acte de la volonté des frères B & C_____ de conserver un immeuble entier sur un plateau de 220 m2 au sol, avec deux appartements par niveau et s'est référée pour le surplus à la convention signée le 27 juin 2009 et aux diverses modifications effectuées.

i. Par réponse du 18 janvier 2010, les frères B & C_____ ont signalé que A_____ avait, lors des deux dernières réunions, indiqué ne pas pouvoir réaliser la convention et qu'ils avaient dès lors pris note de sa nullité. Ils attendaient de A_____ une proposition concrète pouvant les intéresser.

j. Le 22 janvier 2010, les frères B & C_____ ont toutefois émis le souhait d'attendre le 15 février pour donner leur "*feu vert de l'avancement des plans. Ceci pour avoir un préaccord par rapport au financement du bâtiment de 220 m2 au sol*".

k. E_____ a établi des nouveaux plans datés du 19 février 2010.

Ces plans n'ont toutefois pas été soumis aux frères B & C_____, lesquels étaient partis en vacances.

l. Le 17 mars 2010, les frères B & C_____ ont indiqué qu'ils étudiaient la possibilité de réaliser une grande partie du projet pour leur propre compte.

m. Par courrier du 22 mars 2010, A_____ a demandé s'il fallait en déduire qu'ils entendaient procéder à une résiliation, même partielle, de leur mandat. Elle a

signalé que dans une telle hypothèse, elle réclamerait un dédommagement, chiffré à 1'824'000 fr.

n. Le 19 mai 2010, les frères B & C_____ ont indiqué que les explications de A_____ au sujet de la faisabilité financière du projet ne les avaient pas convaincus et qu'ils considéraient une nouvelle collaboration impossible.

o. Le 29 juin 2010, A_____ a fait notifier à chacun des frères B & C_____ un commandement de payer la somme de 1'824'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2010 (poursuite no 6_____ et no 7_____).

Le même jour, chacun d'eux a formé opposition totale à cet acte de poursuite.

Un contrordre a été donné à l'office des poursuites le 17 août 2010 par A_____, ramenant la créance réclamée à 1'464'000 fr.

B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 20 octobre 2010, A_____ a assigné C_____ et B_____, conjointement et solidairement, en paiement de 1'464'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2010.

Elle a conclu, avec suite de dépens, au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions faites aux commandements de payer, poursuite nos 6_____ et 7_____, notifiés respectivement à C_____ et B_____.

Elle a réclamé une indemnisation du dommage qu'elle prétendait avoir subi en raison de la résiliation du contrat en temps inopportun par les frères B & C_____.

b. C_____ et B_____ ont conclu au déboutement de A_____, avec suite de dépens. Ils ont contesté toute violation contractuelle ainsi que l'existence d'un dommage.

c. Des enquêtes ont été ouvertes et des témoins ont été entendus, notamment G_____, architecte chez E_____, et H_____, chargé d'établir le plan financier du projet.

G_____ a notamment déclaré que, *"le montant forfaitaire de nos honoraires si nous avons effectué la totalité du travail, soit 58.5% aurait été de Frs 650'000.- avec rabais. Comme nous avons effectué 24% du travail (les postes 31 et 32), nos honoraires se montent à Frs 266'666.- + 7.6 de TVA soit Frs 324'932.- exigibles depuis fin 2009.*

Il a renoncé à facturer la pénalité oscillant entre 10% et 20% du "solde des travaux effectués" pour rupture abrupte du contrat.

Il a encore déclaré que le bureau d'architecte n'avait *"pas encore formellement fait de facture pour ces Frs 266'666.-, dont A_____ [lui avait] confirmé qu'ils étaient dus. [...]"*.

Il est systématique qu'il y ait plusieurs variantes d'avant-projets pour une opération telle que celle-ci.

Je ne savais pas que MM. B & C _____ n'avaient pas validé les plans de leur immeuble à fin 2009. [...].

Sur mon contrat SIA est inclus la parcelle 4 _____ appartenant à D _____. J'avais été d'accord, à la demande de A _____, d'inclure cette parcelle dans mes travaux même si A _____ m'avait indiqué ne pas avoir encore d'accord signé avec cette dame concernant le rachat de sa parcelle, D _____ paraissant plus hésitante à vendre.

Je n'ai pas eu d'indication formelle que D _____ ne vendait plus. J'ai compris de manière plus générale que vu les problèmes entre les parties à ce litige le projet ne se ferait plus."

d. Dans ses écritures après enquêtes, A _____ a réduit ses prétentions à l'encontre des frères B & C _____ à 1'021'932 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2010 et a persisté dans ses conclusions pour le surplus.

e. Par jugement JTPI/1611/2012 du 2 février 2012, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal de première instance a débouté A _____ de toutes ses conclusions en paiement à l'encontre de C _____ et B _____ (ch. 1 du dispositif), l'a condamnée aux dépens, comprenant une indemnité de procédure valant participation aux honoraires du conseil des frères B & C _____ de 35'000 fr. (ch. 2), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

C. a. A _____ a appelé de ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation, en reprenant ses dernières conclusions formulées en première instance.

b. B _____ et C _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la confirmation du jugement et au déboutement de A _____ de toutes ses conclusions.

c. La Cour de justice a, par arrêt ACJC/1753/2012 du 30 novembre 2012, annulé ce jugement et, statuant à nouveau, condamné B _____ et C _____, conjointement et solidairement, à payer à A _____ la somme de 286'932 fr. 60 plus intérêt à 5% dès le 29 juin 2010, prononcé à due concurrence la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites nos 6 _____ et 7 _____, notifiés respectivement à C _____ et B _____, condamné les frères B & C _____ aux dépens comprenant une équitable indemnité de procédure de 35'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de A _____ et débouté les parties de toutes autres conclusions.

La Cour a considéré que les parties étaient liées par un contrat de mandat, et qu'en mettant un terme audit contrat en temps inopportun, les frères B & C _____ étaient tenus de réparer le dommage en résultant pour A _____.

En ce qui concerne les prétentions de A_____ en réparation de son dommage, la Cour a retenu un montant de 266'666 fr. HT, soit 286'932 fr. 60 TVA comprise, pour les honoraires de E_____ relatifs aux prestations d'avant-projet et de projet de l'ouvrage. Elle a rejeté, pour le surplus, les autres prétentions de A_____, faute pour cette dernière d'en avoir apporté la preuve.

- D.** Par arrêt 4A_46/2013 du 31 juillet 2013, le Tribunal fédéral, admettant partiellement le recours formé par B_____ et C_____, a annulé l'arrêt de la Cour de justice et lui a renvoyé la cause pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La juridiction fédérale a admis la résiliation du mandat en temps inopportun, mais a considéré que l'existence du dommage n'avait pas été suffisamment établie par les juges cantonaux. En effet, bien que la Cour de céans ait retenu l'existence d'une créance et établi son montant sur la base des déclarations de G_____ ainsi que du contrat SIA conclu entre A_____ et E_____, certains éléments n'avaient pas été pris en considération lors de l'établissement de ce dommage. La Cour n'avait notamment pas examiné la question de savoir si le patrimoine de A_____ était grevé avec certitude d'une obligation de rémunération en faveur du bureau d'architectes. Cette question devait être éclaircie.

En cas de réponse positive à cette interrogation, il convenait de déterminer l'incidence de certains éléments sur le montant de 266'666 HT retenu pour la pleine exécution des phases d'avant-projet et projet. En particulier, la Cour devait examiner la question des nouveaux plans établis par E_____ le 19 février 2010, effectués sans l'accord des frères B & C_____, lesquels ne pouvaient pas être mis à leur charge, ainsi que la question de savoir si le montant des honoraires de E_____ comprenait aussi le travail accompli pour la parcelle n° 4_____, coût qui ne devait pas être supporté par lesdits frères.

Partant, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de céans pour éclaircir la question de l'existence du dommage et son montant.

- E.** La cause a été réinscrite au rôle de la Cour de justice et les parties ont été invitées, par courrier du 22 octobre 2013, à présenter leurs conclusions après renvoi de la cause.
- a.** A_____ requiert l'audition complémentaire du G_____, expliquant que les questions liées à l'établissement du dommage trouvent leur fondement dans les déclarations de ce témoin.
- b.** B_____ et C_____ concluent, préalablement, à la réouverture des enquêtes, à l'audition de G_____ et de H_____, et se réservent le droit de requérir une expertise et de faire nommer un expert architecte. Pour le surplus, ils concluent au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.
- F.** La cause a été gardée à juger par courrier du greffe de la Cour de justice du 7 janvier 2014.

EN DROIT

1. La recevabilité de l'appel, constaté par l'arrêt de la Cour de justice du 30 novembre 2012, sera confirmée.
2. **2.1** Selon l'art. 107 al. 2 LTF, si le Tribunal fédéral admet le recours, il statue lui-même sur le fond ou renvoie l'affaire à l'autorité précédente pour qu'elle prenne une nouvelle décision. Il peut également renvoyer l'affaire à l'autorité qui a statué en première instance.

Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 aOJ, demeure applicable sous la LTF (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même. Les parties ne peuvent plus faire valoir, dans un nouveau recours contre la nouvelle décision cantonale, des moyens que le Tribunal fédéral avait expressément rejetés dans l'arrêt de renvoi (ATF 133 III 201 consid. 4.2) ou qu'il n'avait pas eu à examiner, faute pour les parties de les avoir invoqués dans la première procédure de recours, alors qu'elles pouvaient – et devaient – le faire (arrêt du Tribunal fédéral 2C_184/2007 du 4 septembre 2007 consid. 3.1; ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral. Elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (arrêt du Tribunal fédéral 5D_179/2011 du 19 novembre 2012 consid. 2.1 et les références citées).

2.2 En cas de renvoi du Tribunal fédéral à l'instance d'appel, celle-ci peut renvoyer la cause à la première instance dans le cas où un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let.c CPC).

De jurisprudence constante, dire s'il y a un dommage et quelle en est la quotité est une question de fait (ATF 127 III 542 consid. 2b).

2.3 En l'espèce, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de céans, sans remettre en cause l'existence du mandat conclu entre l'appelante et les intimés ainsi que sa résiliation en temps inopportun.

En revanche, la juridiction fédérale a retenu qu'il incombait aux instances cantonales de déterminer l'existence du dommage ainsi que son montant. Il importe en particulier de savoir si le patrimoine de l'appelante est grevé avec certitude d'une obligation de rémunération contraignante en faveur du bureau d'architectes, mis en œuvre par l'appelante, ou si une telle rémunération ne serait due que dans l'hypothèse où l'appelante avait gain de cause.

En cas de réponse positive à cette question, il conviendra, selon le Tribunal fédéral, de déterminer l'incidence de certains éléments sur le montant du dommage. Il faudra notamment déterminer l'incidence des plans établis sans l'accord des intimés par le bureau d'architectes le 19 février 2010 sur le montant de 266'666 fr. HT retenu pour une pleine exécution de la phase d'avant-projet et de projet, et éclaircir la question de savoir si le montant des honoraires arrêté par le contrat, et confirmé par le témoin, comprend aussi les plans effectués pour la parcelle no 4_____.

La question de l'existence et de la quotité du dommage étant des questions de fait, il apparaît en effet nécessaire de reprendre l'instruction de la présente cause sur ces points.

Compte tenu du principe voulant que soit respecté le double degré de juridiction, la Cour renverra la cause au premier juge pour instruction complémentaire et nouvelle décision sur le fond dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral.

Il se justifie donc d'annuler le jugement du Tribunal de première instance JTPI/1611/2012 rendu le 2 février 2012.

3. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

L'issue du litige étant incertaine, la répartition des frais judiciaires de la procédure d'appel sera déléguée à la juridiction précédente conformément à l'art. 104 al. 4 CPC.

Les frais judiciaires d'appel sont arrêtés à 30'000 fr. et sont compensés avec l'avance de frais de même montant opérée par l'appelante, acquise par l'Etat par compensation (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens d'appel seront fixés à 11'000 fr., débours et TVA comprise (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 2 CPC; art. 20 et 21 LaCC; art. 85 al. 1 et 90 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile).

4. La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr.

La présente décision, de nature incidente, est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les limites de l'art. 93 LTF.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral :

Annule le jugement du Tribunal de première instance JTPI/1611/2012 rendu le 2 février 2012.

Renvoie la cause audit Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 30'000 fr., compensés par l'avance de frais fournie par A_____, qui reste acquise à l'Etat.

Fixe le montant des dépens d'appel à 11'000 fr.

Délègue la répartition des frais judiciaires d'appel au Tribunal de première instance.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

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.