



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19822/2010

ACJC/941/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 28 AOÛT 2015**

Entre

**1. Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE),

**2. Monsieur B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, (GE),

appelants d'un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 janvier 2015, comparant tous deux par Me Christian d'Orlando, avocat, Grand'Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Alain Tripod, avocat, rue du Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31 août 2015.

---

**EN FAIT**

**A. a.** C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) 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.

A\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_, frère d'A\_\_\_\_\_, est propriétaire de la parcelle voisine n<sup>o</sup> 3\_\_\_\_\_ de la Commune de D\_\_\_\_\_. E\_\_\_\_\_ est propriétaire de la parcelle n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_, voisine à celle de B\_\_\_\_\_.

**b.** Dès avril 2009, C\_\_\_\_\_ est intervenue comme promoteur immobilier dans un projet d'aménagement des parcelles des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et de celle de E\_\_\_\_\_, consistant dans la construction de plusieurs immeubles, auquel participait le bureau d'architectes F\_\_\_\_\_ (ci-après : F\_\_\_\_\_), chargé d'établir les plans. Par courrier du 24 juin 2009, les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conféré à C\_\_\_\_\_ le mandat de déposer une demande d'autorisation de construire sur les parcelles n<sup>os</sup> 3\_\_\_\_\_, 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ ainsi que pour toutes autres démarches auprès des différents départements.

Le 26 juin 2009, les mêmes parties ont signé un accord, en vertu duquel les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ mettaient leurs parcelles à disposition de C\_\_\_\_\_ pour la construction d'immeubles. En contrepartie, C\_\_\_\_\_ s'engageait à leur livrer un immeuble de huit appartements d'une surface minimum de 120 m<sup>2</sup> et un attique, à leur verser 3'600'000 fr. et à leur vendre au prix de revient trois autres attiques.

**c.** Le 3 septembre 2009, C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ont signé un contrat d'architecte soumis aux normes SIA relatif au projet de construction d'immeubles sur les parcelles des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et la parcelle n<sup>o</sup> 4\_\_\_\_\_, aux termes duquel F\_\_\_\_\_ 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, ce à hauteur de 58.5% de la prestation ordinaire totale. Les honoraires d'architectes étaient fixés forfaitairement à 650'000 fr., TVA de 7.6% en sus, soit :

- Avant-projet : 100'100 fr. HT
- Projet de l'ouvrage : 166'900 fr. HT
- Procédure de demande d'autorisation : 27'800 fr. HT
- Projet d'exécution : 111'000 fr. HT
- Exécution de l'ouvrage : 166'600 fr. HT

---

- Mise en service, achèvement : 11'100 fr. HT

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'article 6 du 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.

**d.** Le 16 novembre 2009, F\_\_\_\_\_ a établi des plans prévoyant trois immeubles, dont un destiné aux frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Ces plans intégraient la parcelle voisine n° 4\_\_\_\_\_ ainsi que le solde de droit à bâtir cédé à C\_\_\_\_\_ par le propriétaire du fonds 2334, de sorte que la surface de l'immeuble destinée aux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'élevait à 328.4 m<sup>2</sup>, pour deux appartements par étage et deux attiques.

Ces plans ont été soumis aux frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 16 décembre 2009 lors d'une réunion. A cette occasion, C\_\_\_\_\_ 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 m<sup>2</sup> et d'un studio par étages, les studios étant destinés à la revente à des tiers.

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

**e.** Le 11 janvier 2010, les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont présenté à C\_\_\_\_\_ des plans établis par G\_\_\_\_\_, architecte et fille d'A\_\_\_\_\_, concernant l'immeuble qui devait leur revenir, lesquels prévoyaient une surface de plancher réduite à 220 m<sup>2</sup> par plateau. Les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont exprimé la possibilité de faire construire l'immeuble à leurs frais.

Par courrier du 12 janvier 2010, C\_\_\_\_\_ a pris acte de la volonté des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de conserver un immeuble entier sur un plateau de 220 m<sup>2</sup> au sol, avec deux appartements par niveau et s'est référée pour le surplus à la convention signée le 26 juin 2009 et aux diverses modifications effectuées.

Par réponse du 18 janvier 2010, les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont signalé que C\_\_\_\_\_ 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 C\_\_\_\_\_ une proposition concrète pouvant les intéresser.

Le 22 janvier 2010, les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 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 m<sup>2</sup> au sol".

Le 19 février 2010, F\_\_\_\_\_ a établi des nouveaux plans, lesquels n'ont toutefois pas été soumis aux frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

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

f. Par courrier du 22 mars 2010, C\_\_\_\_\_ a demandé aux frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ 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.

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

g. Le 29 juin 2010, C\_\_\_\_\_ a fait notifier à chacun des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ un commandement de payer à hauteur de 1'824'00 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, poursuites n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_, auquel ils ont chacun fait opposition.

Un contrordre a été donné à l'Office des poursuites le 17 août 2010 par C\_\_\_\_\_, 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, C\_\_\_\_\_ a assigné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, en paiement de 1'464'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2010, et a conclu au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions faites aux commandements de payer susmentionnés.

C\_\_\_\_\_ a réclamé une indemnisation du dommage qu'elle prétendait avoir subi en raison de la résiliation du contrat en temps inopportun par les frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

b. B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_, 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, soit en particulier :

H\_\_\_\_\_, architecte auprès de F\_\_\_\_\_, a exposé que le mandat que lui avait confié C\_\_\_\_\_ consistait en un immeuble social, un immeuble PPE et un immeuble pour la famille A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. L'immeuble social et l'immeuble

---

PPE avaient abouti à un projet complet, prêt à être déposé au département. En ce qui concernait l'immeuble des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, il y avait plusieurs variantes qui changeaient au gré des discussions. Il a confirmé que le montant forfaitaire de leurs honoraires s'il avait effectué la totalité du travail, soit 58.5%, aurait été de 650'000 fr. avec rabais. Comme il avait effectué 24% du travail (les postes n<sup>os</sup> 31 et 32), leurs honoraires se montaient à 266'666 fr. HT soit 324'932 fr., exigibles depuis fin 2009. Il avait renoncé à facturer la pénalité oscillant entre 10% et 20% du "solde des travaux effectués" pour rupture abrupte du contrat. H\_\_\_\_\_ a encore précisé que le bureau d'architecte n'avait pas encore formellement fait de facture pour ce montant, mais que I\_\_\_\_\_ lui avait confirmé qu'il était dû. Enfin, il a indiqué que sur le contrat SIA était incluse la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ appartenant à E\_\_\_\_\_.

J\_\_\_\_\_, du bureau d'ingénieur K\_\_\_\_\_, a quant à lui confirmé que C\_\_\_\_\_ lui devait un montant de 5'000 fr. pour son travail. Il avait toutefois un accord avec C\_\_\_\_\_ selon lequel ce montant lui serait payé à l'issue de la procédure. Cela dépendait du résultat. Si C\_\_\_\_\_ perdait, il n'entendait pas en demander le paiement.

L\_\_\_\_\_ a également confirmé que la commission de courtage qui lui était due par C\_\_\_\_\_ était de 226'000 fr. La facture y relative avait été établie *pro forma* parce que ce montant ne devait lui être payé qu'à l'issue de la procédure.

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

**e.** Par jugement JTPI/1611/2012 du 2 février 2012, le Tribunal de première instance a débouté C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions en paiement à l'encontre de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

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

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu, à la confirmation du jugement et au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.

**f.** La Cour de justice a, par arrêt ACJC/1753/2012 du 30 novembre 2012, annulé ce jugement et, statuant à nouveau, condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 286'932 fr. 60 plus intérêt à 5% dès le 29 juin 2010, et prononcé à due concurrence la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_, notifiés respectivement à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_.

---

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 A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient tenus de réparer le dommage en résultant pour C\_\_\_\_\_.

En ce qui concerne les prétentions de C\_\_\_\_\_ 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 F\_\_\_\_\_ relatifs aux prestations d'avant-projet et de projet de l'ouvrage. A ce titre, elle a considéré que l'art. 6 du contrat ne prévoyait pas que F\_\_\_\_\_ renonçait à tous honoraires jusqu'à la délivrance du permis de construire mais précisait uniquement que le premier acompte devait être versé dès réception de l'autorisation de construire. Elle a en revanche rejeté les autres prétentions de C\_\_\_\_\_, faute pour cette dernière d'en avoir apporté la preuve. En particulier, elle a retenu que la commission de courtage en faveur de L\_\_\_\_\_ découlait d'une relation contractuelle antérieure de C\_\_\_\_\_ et sans lien avec l'exécution du mandat confié, et que le montant de 5'000 fr. en faveur de J\_\_\_\_\_ ne serait pas réclamée si C\_\_\_\_\_ n'avait pas gain de cause de sorte qu'elle n'avait pas démontré qu'elle avait subi ou qu'elle subirait un dommage en relation avec cette facture.

**g.** Par arrêt 4A\_46/2013 du 31 juillet 2013, le Tribunal fédéral, admettant partiellement le recours formé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, 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, le Tribunal fédéral a considéré que se posait la question de savoir si, à l'instar du bureau d'ingénieurs K\_\_\_\_\_, représenté par J\_\_\_\_\_, le bureau d'architectes F\_\_\_\_\_ entendait en fait percevoir des honoraires uniquement dans l'hypothèse où ceux-ci étaient économiquement assumés par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Ainsi, bien que la Cour de céans ait retenu l'existence d'une créance et établi son montant sur la base des déclarations de H\_\_\_\_\_ ainsi que du contrat SIA conclu entre C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, 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 C\_\_\_\_\_ 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 fr. 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 F\_\_\_\_\_ le 19 février 2010, effectués sans l'accord des frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, lesquels ne pouvaient pas

être mis à leur charge, ainsi que la question de savoir si le montant des honoraires de F\_\_\_\_\_ comprenait aussi le travail accompli pour la parcelle n° 4\_\_\_\_\_, coût qui ne devait pas être supporté par lesdits frères.

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

**h.** Par arrêt ACJC/90/2014 du 24 janvier 2014, la Cour de justice a annulé le jugement du Tribunal de première instance JTPI/1611/2012 rendu le 2 février 2012 et a renvoyé la cause audit Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a pour le surplus délégué la répartition des frais judiciaires d'appel au Tribunal de première instance.

**i.** La cause a été réinscrite au rôle du Tribunal de première instance, lequel a ordonné une comparution des mandataires.

Ces derniers ont sollicité l'audition de H\_\_\_\_\_ et de M\_\_\_\_\_, de la société N\_\_\_\_\_. A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné l'ouverture des enquêtes, lesquelles se sont tenues les 23 mai et 9 septembre 2004.

**j.** H\_\_\_\_\_, qui est également administrateur président de F\_\_\_\_\_ avec signature individuelle, a, lors des enquêtes, confirmé que le montant des honoraires à concurrence de 266'666 fr. hors TVA était dû par C\_\_\_\_\_, sur la base du contrat d'architecte SIA qu'ils avaient signé. Il n'avait pas encore établi de facture mais confirmait que I\_\_\_\_\_ ne contestait pas devoir ce montant. Ils avaient convenu d'attendre l'issue de la procédure pour pouvoir facturer les prestations effectuées au vu de leurs bonnes relations et du fait qu'ils étaient liés par un autre mandat d'architecte pour un immeuble à O\_\_\_\_\_. C\_\_\_\_\_ lui devait ses honoraires. Il ne pouvait pas lui en faire cadeau surtout un montant aussi important. Il avait accepté d'attendre l'issue de la procédure mais non pas de renoncer purement et simplement à ces honoraires. Peu importait qui le payait, il souhaitait être payé. Il avait uniquement accepté d'accorder un délai et de reculer la date du paiement.

H\_\_\_\_\_ a précisé que les honoraires concernant les plans de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ n'étaient pas compris dans le montant de 266'666 fr. qu'il réclamait. Ce montant ne comprenait également pas les modifications subséquentes, car il était d'usage dans son métier d'offrir quelques modifications qui relèvent plus de l'évolution ou de l'optimisation du projet.

Il a encore précisé que l'article 6 du contrat SIA fixait les conditions de paiement. En général, il fallait une autorisation de construire pour obtenir l'ouverture du crédit de construction, raison pour laquelle le paiement de la première facture était retardé jusqu'à ce que le crédit de construction soit obtenu. Mais cela ne signifiait pas qu'il renonçait au paiement de ses premiers honoraires. Ainsi, si l'autorisation

---

de construire n'était pas déposée, il réclamait tout de même les honoraires des prestations effectuées.

H\_\_\_\_\_ a enfin indiqué qu'il ne savait pas si une provision ou l'inscription d'une créance ouverte contre C\_\_\_\_\_ figurait dans les comptes 2012 ou 2013 de F\_\_\_\_\_.

**k.** M\_\_\_\_\_ a exposé, lors des enquêtes, n'avoir aucune connaissance d'une manière ou d'une autre des conditions de rémunération du bureau d'architectes F\_\_\_\_\_. L'autorisation de construire des immeubles sur les parcelles d'A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avait été obtenue par son bureau, N\_\_\_\_\_, le 20 mai 2014. Il serait payé dès l'accord provisoire de vente de l'Office du logement.

**l.** Le 30 mai 2014, conformément à son engagement lors de l'audience, H\_\_\_\_\_ a adressé à C\_\_\_\_\_ une note d'honoraires de 267'000 fr. plus 8% de TVA pour un montant total de 288'360 fr. ce qui correspondait aux prestations n<sup>os</sup> 31 et 32 (avant-projet et projet de l'ouvrage) du contrat du 14 septembre 2009.

**m.** Dans leurs conclusions après enquêtes du 28 octobre 2014, adressées au Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont soutenu que F\_\_\_\_\_ avait conclu avec C\_\_\_\_\_ un accord comparable à celui conclu avec J\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et que, partant, F\_\_\_\_\_ n'exigerait le paiement de ses honoraires que dans l'hypothèse où C\_\_\_\_\_ obtiendrait gain de cause. Par conséquence, son patrimoine n'était grevé avec certitude par aucune obligation de rémunération contraignante, de sorte que ce poste de dommage devait être écarté.

C\_\_\_\_\_ a plaidé de son côté que quelle que soit l'issue du litige, elle aurait une dette envers F\_\_\_\_\_. Elle a affirmé en outre que le montant réclamé ne comprenait ni les plans établis postérieurement au 15 février 2010 ni le travail effectué pour la parcelle n° 4\_\_\_\_\_. Elle a conclu ainsi à ce qu'A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ soient condamnés à lui verser la somme de 386'932 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 29 juin 2010.

**n.** Lors des plaidoiries du 31 octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

**C. a.** Par jugement JTPI/175/2015 du 12 janvier 2015, le Tribunal de première instance a condamné A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 286'932 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 29 juin 2010 (ch. 1 du dispositif), prononcé à concurrence du montant précité la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n<sup>os</sup> 5\_\_\_\_\_ et 6\_\_\_\_\_, notifiées respectivement à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné ces derniers, pris conjointement et solidairement, aux dépens de première instance,

---

comprenant une indemnité de 5'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de C\_\_\_\_\_ (ch. 3), condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ les frais judiciaires d'appel arrêtés à 30'000 fr. ainsi que les dépens d'appel arrêtés à 11'000 fr. (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le jugement a été communiqué pour notification aux parties le 12 janvier 2015.

En substance, le Tribunal a retenu que le témoin H\_\_\_\_\_ avait clairement déclaré que C\_\_\_\_\_ était débitrice de F\_\_\_\_\_ pour le montant de ses honoraires en lien avec le contrat d'architecte du 14 septembre 2009. Si F\_\_\_\_\_ avait accepté d'attendre l'issue de la procédure pour réclamer le paiement de ses honoraires, compte tenu de la bonne relation entre lui-même et C\_\_\_\_\_, il n'avait pas pour autant renoncé à sa créance à l'encontre de C\_\_\_\_\_. Le fait que F\_\_\_\_\_ n'avait émis aucune facture jusqu'en mai 2014 ni exigé de C\_\_\_\_\_ qu'elle paie ses honoraires, était conforme à l'accord intervenu, H\_\_\_\_\_ s'assurant néanmoins oralement auprès de I\_\_\_\_\_ de son engagement à régler cette créance. Le fait que ce dernier obtienne ou non gain de cause n'avait aucune incidence sur l'exigibilité de sa créance. Aussi, le patrimoine de C\_\_\_\_\_ semblait bien grevé d'une obligation de rémunération contraignante en faveur de F\_\_\_\_\_, de sorte qu'elle subissait un dommage. Ce dommage s'élevait à 266'666 fr. HT, H\_\_\_\_\_ ayant confirmé que ce montant (réclamé par F\_\_\_\_\_) ne comprenait que les postes n° 31 (avant-projet) et n° 32 (projet de l'ouvrage, à l'exclusion des plans établis postérieurement au 15 février 2010 et du travail effectué pour la parcelle n° 4\_\_\_\_\_. Enfin, des intérêts à 5% étaient dus sur le montant total, TVA de 7,6% incluse, de 286'920 fr., dès le 29 juin 2010, date de notification des commandements de payer aux frères A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**b.** Par acte déposé le 6 février 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, ont formé un appel contre ce jugement, concluant à son annulation et au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens de première instance et d'appel.

En substance, ils ont fait valoir que le dispositif condamnatore du jugement querellé ne résultait pas de l'intime conviction du Tribunal, celui-ci ayant retenu que le patrimoine de C\_\_\_\_\_ semblait bien grevé d'une obligation de rémunération contraignante en faveur de F\_\_\_\_\_. D'autre part, plusieurs éléments plaidaient en faveur d'une créance de F\_\_\_\_\_ conditionnée au gain du procès par C\_\_\_\_\_; ainsi les accords passés avec J\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, le conflit d'intérêt auquel était exposé le témoin H\_\_\_\_\_, administrateur président de F\_\_\_\_\_, les modifications des allégués de C\_\_\_\_\_ sur la question de savoir si son patrimoine avait déjà ou non été grevé de la charge d'honoraires due aux architectes et enfin le fait qu'aucune facture n'avait été émise ni aucun paiement exigé puisque le dossier n'avait pas été déposé au département des constructions.

---

Enfin, ils ont fait grief au Tribunal d'avoir alloué un intérêt moratoire dès le 29 juin 2010 alors même que F\_\_\_\_\_ n'avait pas exigé, ni même mis en demeure F\_\_\_\_\_ de payer cette somme.

c. Dans sa réponse à l'appel, C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement attaqué et au déboulement d'A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions avec suite de frais et dépens, ceux-ci comprenant une équitable participation aux honoraires d'avocat.

C\_\_\_\_\_ a fait valoir que la conviction du Tribunal, malgré l'emploi du verbe sembler, était claire et ressortait du jugement entrepris qui retenait que H\_\_\_\_\_ avait sans ambiguïté déclaré que C\_\_\_\_\_ était débitrice de F\_\_\_\_\_ du montant de ses honoraires et que F\_\_\_\_\_ n'avait pas renoncé à sa créance, même si elle avait accepté d'attendre l'issue de la procédure pour réclamer le montant de ses honoraires. Bien que H\_\_\_\_\_ soit administrateur de F\_\_\_\_\_, il avait été assermenté comme témoin et rendu attentif aux conséquences du faux témoignage et sa crédibilité ne pouvait pas être remise en cause. En ce qui concernait les intérêts, C\_\_\_\_\_ a rappelé que la créance était exigible depuis fin 2009 et que le fait que F\_\_\_\_\_ ait consenti une facilité de paiement ne dispensait pas C\_\_\_\_\_ du paiement des intérêts moratoires.

## **EN DROIT**

1. Dans son arrêt du 31 juillet 2013, le Tribunal fédéral a admis l'existence du mandat et sa résiliation en temps inopportun. Il a en revanche considéré que l'existence et la quotité du dommage n'avaient pas été suffisamment établies. Il a retenu qu'il importait dans un premier temps de savoir si le patrimoine de l'intimée était grevé avec certitude d'une obligation de rémunération contraignante en faveur de F\_\_\_\_\_ ou si une telle rémunération ne serait due que dans l'hypothèse où l'intimée obtiendrait gain de cause. Dans l'affirmative, il convenait de déterminer si le montant des honoraires comprenait également les plans établis par F\_\_\_\_\_ le 19 février 2010 ainsi que le travail de plans effectué pour cette parcelle, travail dont le coût ne pouvait être supporté par les recourants.

Le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la Cour de justice, qui l'a à son tour renvoyée au Tribunal de première instance pour que le principe du double degré de juridiction soit respecté (cf. son arrêt du 24 janvier 2014).

La décision présentement querellée a été rendue par le Tribunal de première instance à la suite de ces décisions.

2. Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté dans les délais et forme prescrits

---

par la loi et par une partie qui y a intérêt, l'appel est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 311 al.1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC); la maxime des débats et le principe de disposition s'appliquent (art. 44 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

3. Les appelants reprochent au premier juge de ne pas avoir statué selon son intime conviction et d'avoir violé l'art. 8 CC en retenant que le patrimoine de l'intimé était grevé ("semble bien grevé") d'une obligation de rémunération contraignante en faveur de F\_\_\_\_\_.

**3.1** Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le mandat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Le préjudice est lié au fait que la résiliation, qui peut en soi se produire en tout temps, intervient à un moment inopportun. L'obligation d'indemniser porte sur les frais désormais inutilement engagés en vue de l'exécution du mandat concerné ou sur les gains auxquels le mandataire a renoncé en vue de se consacrer à ce même mandat (cf. ATF 109 II 462 consid. 4d; 106 II 157 consid. 2c; FELLMANN n. 72 s. ad art. 404 CP).

**3.2** Chaque partie, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6, 127 III 519 consid. 2a). Si des faits juridiquement déterminants restent douteux ou ne sont pas établis, la conséquence de l'absence de preuve est supportée par la partie demanderesse. En principe, la règle de l'art. 8 CC s'applique également lorsque la preuve porte sur des faits négatifs. Les règles de la bonne foi imposent toutefois à l'autre partie de coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la preuve du contraire (ATF 119 II 305 consid. 1b/aa, 106 II 29 consid. 2, arrêt du Tribunal fédéral 4A\_256/2013 consid. 2.2). Il résulte de l'art. 8 CC que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1).

Le juge enfreint l'art. 8 CC notamment lorsqu'il admet indûment ou nie à tort l'absence de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_48/2008 du 10 juin 2008 consid. 3.2), soit qu'il applique un degré de preuve erroné, soit qu'il tienne pour exactes les allégations non prouvées d'une partie alors qu'elles sont contestées par l'autre (ATF 130 III 591 consid. 5.4), soit qu'il refuse d'administrer une preuve

régulièrement offerte selon le droit procédural et portant sur un fait pertinent (ATF 129 III 18 consid. 2.6).

Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'art. 8 CC n'exclut pas la preuve par indices (ATF 127 III 248 consid. 3; 122 III 219; consid. 3c; 114 II 289 consid. 2a).

**3.3** En l'espèce, le premier juge n'a pas enfreint l'art. 8 CC en retenant que l'intimée avait établi son préjudice.

En effet, il ressort clairement des déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ que l'intimée est débitrice de F\_\_\_\_\_ d'un montant d'honoraires de 286'932 fr. TVA incluse en lien avec le contrat d'architecte du 14 septembre 2009.

Il ressort aussi clairement du dossier que si F\_\_\_\_\_ a accepté d'attendre l'issue de la procédure pour réclamer le montant de ses honoraires, il n'a pas renoncé à sa créance envers l'intimée. Le fait que des accords différents aient été passés avec J\_\_\_\_\_ ou L\_\_\_\_\_ n'est pas déterminant.

Certes, il faut retenir que le témoin H\_\_\_\_\_ est lié à F\_\_\_\_\_ puisqu'il est administrateur président de cette société. Cette circonstance ne suffit cependant pas pour considérer qu'il a fait un faux témoignage. Entendu comme témoin, il a d'ailleurs été rendu attentif aux conséquences du faux témoignage. Enfin, le dossier ne contient pas des indices suffisants pour qualifier sa déposition de douteuse ou d'inexacte.

Le Tribunal n'a donc pas fait une application erronée de l'art. 8 CC en retenant que l'intimé avait établi son dommage et la quotité de celui-ci. Certes, les termes employés par le premier juge ("le patrimoine de la demanderesse semble bien grevé d'une obligation de rémunération contraignante en faveur de F\_\_\_\_\_") ne sont pas très heureux. Il ressort toutefois du jugement querellé que le Tribunal a clairement exprimé sa conviction et qu'il a écarté la thèse des appelants, qui contestaient que la créance de F\_\_\_\_\_ soit contraignante à l'égard de l'intimée.

Le jugement querellé n'est donc pas critiquable en ce qu'il retient une obligation des appelants d'indemniser l'intimée pour résiliation en temps inopportun du

---

mandat. Reste à déterminer si les intérêts sont dus sur le montant de 286'932 fr. retenu et dans l'affirmative, à compter de quelle date.

4. Les appelants contestent que l'intérêt moratoire à 5% soit dû sur le montant de la créance. Ils font valoir que l'intimée n'a pas été mise en demeure par F\_\_\_\_\_ de régler sa dette. F\_\_\_\_\_ avait d'ailleurs admis ne pas demander le paiement de ses honoraires avant la fin de la procédure.

**4.1** Aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. L'interpellation est une déclaration expresse ou par acte concluant, adressée par le créancier au débiteur, par laquelle le premier fait comprendre au second qu'il réclame l'exécution de la prestation due : elle doit être claire et sans équivoque, le débiteur devant pouvoir comprendre que le retard sera désormais considéré comme une violation de son obligation (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 685-686; THEVENOZ, Commentaire romand, 2012, n<sup>os</sup> 17, 22 et 23 ad art. 102).

Si le contrat stipule, directement ou sous la forme d'une provision de banque périodique, un intérêt supérieur à 5%, cet intérêt plus élevé peut également être exigé du débiteur en demeure (art. 104 al. 2 CO).

Les conséquences de la demeure sont réglées aux articles 103 à 109 CO. Outre des dommages-intérêts pour exécution tardive ou le paiement d'intérêts moratoires, le créancier peut choisir soit de renoncer à l'exécution et réclamer des dommages-intérêts positifs, soit de se départir du contrat et réclamer des dommages-intérêts négatifs (art. 107 al. 2 CO; THEVENOZ, op. cit., n<sup>o</sup> 36 ad art. 107; ATF 4A\_251/2010 du 12 août 2010).

**4.2** En l'espèce, l'intimée explique dans sa réponse à l'appel que la créance est exigible depuis fin 2009 et que le fait que F\_\_\_\_\_ lui ait consenti une facilité de paiement, en acceptant d'attendre l'issue de la procédure pour recevoir les honoraires encore dus, ne la dispenserait pas du paiement des intérêts moratoires.

Ces explications ne sont pas convaincantes. En effet, le dossier ne contient aucune interpellation du créancier et celle-ci n'a pas eu lieu non plus par acte concluant. A aucun moment, l'intimée n'a pu comprendre que le retard dans le paiement d'une note - qui ne lui était pas encore réclamé - serait considéré comme une violation de son obligation.

Dès lors que l'intimée n'établit pas devoir des intérêts à F\_\_\_\_\_, elle ne saurait réclamer aux appelants le paiement d'une indemnité correspondant au paiement desdits intérêts.

Le grief des appelants est donc fondé sur ce point. Le jugement querellé sera donc annulé en tant qu'il condamne les appelants à payer à l'intimée un intérêt de 5% sur les montants dus. Il sera confirmé pour le surplus.

Par souci de clarté le chiffre 1 du dispositif sera annulé. Statuant à nouveau, la Cour condamnera les appelants, conjointement et solidairement, à payer à l'intimée la somme de 286'932 fr. 60.

Le jugement entrepris sera confirmé pour le surplus.

5. Bien qu'ils obtiennent gain de cause sur la question des intérêts, les appelants seront condamnés aux frais et dépens dès lors qu'ils succombent très largement puisqu'ils concluaient au déboutement de l'intimé sur la prétention en paiement (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 11'400 fr. en conformité des art. 17 et 35 RTFMC, compensés avec l'avance de frais versée par les appelants (art. 111 al. 1 CPC), qui restera acquise à l'Etat de Genève.

Les dépens dus à l'intimée seront fixés à 7'500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/175/2015 rendu le 12 janvier 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19822/2010-2.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ la somme de 286'932 fr. 60.

Confirme pour le surplus le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 11'400 fr., les met à la charge d'A\_\_\_\_\_ et de B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'État de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ la somme de 7'500 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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.