



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/21116/2016

ACJC/564/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 17 AVRIL 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (Russie), appelant d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 28 juin 2019, comparant par Me Christian Lüscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (Russie), intimé, comparant par Me Patrick Blaser, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 mai 2020.

---

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTPI/9607/2019 du 28 juin 2019, notifié aux parties le 3 juillet 2019, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ des fins de sa demande en reddition de compte dirigée contre B\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 5'480 fr., mis à la charge de A\_\_\_\_\_ et compensés avec l'avance de frais versée, ordonné la restitution de 1'560 fr. à A\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné celui-ci à verser 5'000 fr. à B\_\_\_\_\_ au titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions (ch. 4).

**B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 septembre 2019, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement. Il a, préalablement, conclu à ce que la Cour ordonne à B\_\_\_\_\_ de produire ses déclarations fiscales depuis 2007, subsidiairement à ce que la Cour enjoigne l'Administration fiscale cantonale de le faire. Principalement, il a conclu à ce que la Cour annule le jugement entrepris et, cela fait, à ce qu'elle ordonne, sous la menace de l'art. 292 CP à B\_\_\_\_\_ de fournir, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du présent arrêt, tous les documents en lien avec l'acquisition en 2007 et la gestion de la part de copropriété 1\_\_\_\_\_, Commune de C\_\_\_\_\_ [GE], à savoir notamment : contrat d'achat de l'appartement auprès du notaire concerné, réquisition d'inscription du transfert de propriété auprès du registre foncier, relevés bancaires en lien avec l'acquisition et la gestion de l'appartement, contrats et documents en lien avec les cédules hypothécaires grevant la part de PPE, frais d'entretien de l'appartement, frais de gestion de la copropriété par étages et décompte complet des sommes reçues et payées en relation avec l'exécution du mandat, avec tous les justificatifs à l'appui, ainsi que les décomptes d'honoraires, avec justification détaillée, sous suite de frais et dépens de première instance et d'appel.

A\_\_\_\_\_ a produit des pièces nouvelles.

**b.** B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

**c.** Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, et persisté dans leurs conclusions.

**d.** La Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger par avis du 10 janvier 2020.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** B\_\_\_\_\_, qui ne dispose pas de compétence ou d'expérience particulière dans le domaine de l'immobilier, est inscrit au Registre foncier depuis le 3 décembre 2007 en tant que propriétaire d'une part de copropriété par étage de l'immeuble 1\_\_\_\_\_, Commune de C\_\_\_\_\_ (GE), situé au chemin 2\_\_\_\_\_ 41, 43 et 45.

---

Cette part de copropriété comprend un droit exclusif sur l'appartement 3\_\_\_\_\_ et la galerie 4\_\_\_\_\_, de même que la cave 5\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appartement). Le prix d'acquisition de ladite part de copropriété a été de 1'550'000 fr.

**b.** A\_\_\_\_\_ est domicilié en Russie et il est l'ayant-droit des sociétés D\_\_\_\_\_ LTD, E\_\_\_\_\_ LTD, F\_\_\_\_\_ LTD, G\_\_\_\_\_ LTD et H\_\_\_\_\_ CORP, toutes sises à Chypre.

I\_\_\_\_\_ est l'ex-épouse de A\_\_\_\_\_. J\_\_\_\_\_ est leur fille.

**c.** K\_\_\_\_\_ SA est une société sise à Genève dont le but est "*activités de conseil en matière d'organisation, d'administration et de gestion d'entreprises, en particulier en Suisse, et exécution de mandats et prise de participations dans toutes sociétés, à l'exception de participations au sens de la LFAIE*".

L\_\_\_\_\_ était directrice avec signature individuelle de la société K\_\_\_\_\_ SA de 2004 à 2018.

M\_\_\_\_\_ est, voire a été, une employée de la société K\_\_\_\_\_ SA.

**d.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2007, B\_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, et K\_\_\_\_\_ SA et I\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement susmentionné, pour une durée de 5 ans, moyennant un loyer mensuel, charges non comprises, de 7'000 fr. Le premier terme du loyer était payable à la signature du bail.

Pour garantir l'exécution de leurs obligations en vertu du bail, les locataires devaient fournir, à la signature du contrat, une garantie de 24'600 fr.

**e.** D\_\_\_\_\_ LTD a ordonné le transfert des sommes suivantes en faveur de B\_\_\_\_\_ :

- 37'621 fr. le 19 mai 2009, motif : aucun;

- 24'600 fr. le 20 mai 2009, motif : aucun;

- 9'900 fr. le 29 mai 2009, motif : aucun;

- 21'120 fr. le 17 juin 2009, motif : "*FOR FACTURE 6\_\_\_\_\_*";

- 7'000 EUR le 19 mai 2009, motif : "*FOR N\_\_\_\_\_ SARL*";

- 18'000 fr. le 9 juillet 2009, motif : "*FOR FACTURE*";

- 15'000 fr. le 10 juillet 2009, motif : "*FOR FACTURE*";

- 5'900 fr. le 18 août 2009, motif : "*FOR FACTURE*";

- 17'749 EUR le 29 septembre 2009, motif : "*BY ORDER 29 09 2009*";
- 26'200 fr. le 29 septembre 2009, motif : "*FOR FACTURE*";
- 24'600 fr. le 29 septembre 2009, motif : "*3 QUARTER QUOTE*";
- 14'178 fr. le 30 septembre 2009, motif : "*ADVANCE*";
- 18'780 fr. le 7 décembre 2009, motif : "*BY ORDER 07 12 9*".

**f.** E\_\_\_\_\_ LTD a ordonné le transfert des sommes suivantes en faveur de B\_\_\_\_\_ :

- 24'600 fr. le 26 janvier 2010, motif : "*1ST QUARTER QUOTE*";
- 76'000 fr. le 12 février 2010, motif : "*ADVANCE*";
- 24'600 fr. le 24 mars 2010, motif : "*2ND QUARTER QUOTE*";
- 1'300 fr. le 14 mai 2010, motif : "*QUOTE OF 2 QUART 2010*";
- 24'600 fr. le 28 juin 2010, motif : "*2ND QUARTER QUOTE*";
- 3'000 USD le 28 juin 2010, motif : "*2ND QUARTER QUOTE*";
- 5'933 fr. 05 le 28 juin 2010, motif : "*BY ORDER 1 26 7 10*";
- 3'453 fr. 95 le 26 juillet 2010, motif : "*BY ORDER 2 26 7 10*".

**g.** F\_\_\_\_\_ LTD a ordonné le transfert de la somme suivante en faveur de B\_\_\_\_\_ :

- 59'820 fr. le 25 février 2010, motif : "*BY ORDER 25 02 10*".

**h.** G\_\_\_\_\_ LTD a ordonné le transfert des sommes suivantes en faveur de B\_\_\_\_\_ :

- 24'000 fr. le 12 octobre 2010, motif : "*BY ORDER 12 10 10*";
- 6'900 EUR le 12 février 2011, motif : "*BY ORDER 9 2 11*";
- 7'726 fr. le 17 février 2011, motif : "*BY ORDER 16 2 11*";
- 24'805 fr. le 21 février 2011, motif : "*BY ORDER 21 2 11*";
- 49'200 fr. le 1er mars 2011, motif : "*BY ORDER 28 2 11*";
- 6'886 EUR le 17 mai 2011, motif : "*BY ORDER 16 5 11*";
- 6'584 fr. 55 le 17 mai 2011, motif : "*BY ORDER 16 5 11*";

- 700 EUR le 14 juin 2011, motif : "*BY ORDER 13 6 11*";
- 24'600 fr. le 11 juillet 2011, motif : "*2 O \_\_\_\_\_ PAYMENT*";
- 25'000 fr. le 11 juillet 2011, motif : "*PART 1 O \_\_\_\_\_ PAYMENT*";
- 24'600 fr. le 4 octobre 2011, motif : "*BY ORDER 04 10 2011*";
- 1'200 fr. le 4 octobre 2011, motif : "*BY ORDER 04 10 2011*";
- 60'000 fr. le 7 décembre 2011, motif : "*BY ORDER 07 12 2011*".

**i.** H\_\_\_\_\_ CORP a ordonné le transfert des sommes suivantes en faveur de B\_\_\_\_\_ :

- 3'000 USD le 29 juin 2011, motif : "*INVOICE NO 2011 03 06*";
- 3'000 USD le 4 juin 2012, motif : "*INVOICE NO 2012 21 05*";
- 49'200 fr. le 19 juin 2012, motif : aucun;
- 24'600 fr. le 21 septembre 2012, motif : aucun;
- 49'200 fr. le 14 mars 2013, motif : "\_\_\_\_\_" [patronyme A\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_].

**j.** Le 16 septembre 2010, M\_\_\_\_\_ a adressé un courriel en russe à A\_\_\_\_\_, dont la teneur était la suivante selon une traduction libre :

*"Bonjour A\_\_\_\_\_ ! Le contrat hypothécaire conclu entre B\_\_\_\_\_ et la banque P\_\_\_\_\_ expire le 1<sup>er</sup> novembre 2010. Vous avez raison, nous n'avons jamais mis par écrit ou négocié de manière stricte le délai de transfert du droit de propriété de B\_\_\_\_\_ à J\_\_\_\_\_. Mais le fait que le prêt hypothécaire avait été conclu pour 3 ans - est une confirmation indirecte que nous nous attendions à mettre un terme à cette manière de faire dans les 3 ans, puisque vous et nous avons supposé que J\_\_\_\_\_ serait en mesure de devenir (ou en tout cas, aurait le droit de demander la nationalité suisse à ce moment-là afin de devenir la propriétaire légale de l'appartement).*

*Comme nous ignorons complètement l'état des affaires de J\_\_\_\_\_ et que nous ne connaissons pas vos projets pour l'avenir, nous avons les 2 demandes suivantes:*

*\* Payer l'intérêt actuel de CHF 24'600.- pour octobre - novembre - décembre 2010.*

*\* Nous informer à qui et à quel moment vous comptez transférer la propriété de l'appartement.*

*Si vous souhaitez poursuivre la relation avec B\_\_\_\_\_, il est nécessaire de négocier de nouvelles conditions et délais, ainsi que d'obtenir une offre pour un nouveau prêt ou pour une extension de l'ancien prêt. Nous avons très peu de temps, car si vous décidez de travailler avec B\_\_\_\_\_, nous devons résoudre tous ces problèmes en urgence.*

*Du plus, je joins nos factures. Pourriez-vous les payer dans les plus brefs délais".*

**k.** Le 22 mars 2013, L\_\_\_\_\_ a adressé un courriel en russe à A\_\_\_\_\_, dont la teneur était la suivante selon une traduction libre:

*"Bonsoir A\_\_\_\_\_ ! Je t'ai proposé de rencontrer B\_\_\_\_\_ directement à travers M\_\_\_\_\_ précisément afin de clarifier et de régler toutes ces questions.*

*(...)*

*Il y a 2 façons de sortir de cette situation:*

*- Transférer l'appartement à quelqu'un à qui tu vas faire plus confiance qu'à moi, ou qui te fera plus confiance que moi, et qui pourra te donner un document avec lequel tu seras à l'aise.*

*- Laisser tout comme c'est et comme cela existait depuis 2007, attendre le moment quand J\_\_\_\_\_ peut être la propriétaire (si les plans n'ont pas changé), et se séparer calmement. Dans le même temps, les intérêts hypothécaires seront transférés pour chaque trimestre sans plusieurs rappels et retards. Ceci, indépendamment de savoir si un contrat de bail, à propos duquel vous avez parlé avec M\_\_\_\_\_ (et que nous attendons) sera signé ou pas (...)"*

**l.** Le 5 août 2014, M\_\_\_\_\_ a envoyé un courriel en russe à L\_\_\_\_\_ "concernant l'appartement". En annexe, se trouve un tableau résumant le financement d'un appartement non spécifié. Le nom de A\_\_\_\_\_ ne figure pas sur le document

**m.** Par acte déposé le 10 août 2017, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal d'une action en reddition de compte concluant à ce que le Tribunal ordonne, sous la menace de l'art. 292 CP, à B\_\_\_\_\_ de lui fournir, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement du Tribunal, respectivement l'arrêt de la Cour de justice ou du Tribunal fédéral, tous les documents en lien avec l'acquisition en 2007 et la gestion de la part de copropriété 1\_\_\_\_\_, Commune de C\_\_\_\_\_, à savoir: contrat d'achat/vente de l'appartement auprès du notaire concerné, réquisition d'inscription du transfert de propriété auprès du Registre foncier, relevés bancaires en lien avec l'acquisition et la gestion de l'appartement, contrats et documents en lien avec les cédules hypothécaires grevant la part de PPE, frais d'entretien de l'appartement, frais de gestion de la copropriété par étages, et un décompte complet des sommes reçues, et payées en relation avec l'exécution du mandat, avec tous les justificatifs à l'appui, ainsi que le décompte des honoraires, avec justification détaillée, avec suite de frais et dépens.

**n.** Dans son mémoire de réponse du 30 novembre 2017, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le Tribunal rejette les conclusions prises par A\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

B\_\_\_\_\_ s'est prévalu du contrat de bail mentionné *supra*, qu'il a produit à cette occasion.

**o.** Lors de l'audience des débats principaux tenue par le Tribunal le 26 novembre 2018, I\_\_\_\_\_ a été entendue en qualité de témoin. Elle a affirmé qu'elle n'avait pas mandaté B\_\_\_\_\_ pour l'acquisition d'un appartement à Genève pour sa fille J\_\_\_\_\_, mais que l'acquisition avait eu lieu par l'intermédiaire de son amie L\_\_\_\_\_, qui était active dans le domaine immobilier et qui disposait d'un réseau compétent à cette fin.

Tous les frais en lien avec l'appartement avaient été payés par A\_\_\_\_\_, en particulier les fonds propres, les amortissements et les intérêts hypothécaires. Le premier versement a été fait en espèces, car c'était une condition posée par le vendeur.

Elle s'était occupée personnellement de l'aménagement intérieur, de l'ameublement, de la décoration et des travaux de rénovation, tous frais payés par A\_\_\_\_\_.

Elle avait souvent dû signer, à la demande instante de L\_\_\_\_\_, un "*papier*" pour que B\_\_\_\_\_ "*n'ait pas de problèmes*".

Notamment, elle avait dû signer une sorte de formulaire écrit en français. Elle a précisé qu'elle ne parlait pas et ne lisait pas le français. En prenant connaissance du contrat de bail produit par B\_\_\_\_\_, elle a déclaré qu'elle ne pensait pas qu'il s'agisse du document qu'elle a signé, car il y avait un entête qui ne figurait pas sur cette pièce. Elle n'a pas reconnu sa signature.

**p.** Lors de l'audience des débats principaux du 26 novembre 2018, A\_\_\_\_\_ a renoncé à l'audition des témoins L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_.

**q.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 4 février 2019, A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il connaissait B\_\_\_\_\_ depuis longtemps. Il l'avait connu par le biais de L\_\_\_\_\_.

L\_\_\_\_\_ s'occupait de toutes les démarches administratives liées à l'achat d'un appartement qu'il voulait acheter pour sa fille. L\_\_\_\_\_ l'avait mis en contact avec B\_\_\_\_\_, car l'appartement devait être acquis au nom de ce dernier. L'appartement était acquis avec son propre argent, mais au nom de B\_\_\_\_\_. Ce n'était que plus tard que sa fille deviendrait propriétaire de cet appartement. Pour sa part, il finançait l'acquisition de cet appartement.

---

Il était propriétaire d'un appartement à Q\_\_\_\_\_ [VD]. Sa fille résidait dans un appartement à R\_\_\_\_\_ [VD]. Elle devait rester dans le Canton de Vaud jusqu'à l'obtention de la naturalisation suisse. Il n'avait donc aucun intérêt à louer un appartement à Genève. Quant à son ex-épouse, elle avait un visa Schengen et pouvait résider chez sa fille.

A\_\_\_\_\_ a affirmé avoir versé la somme totale de 310'000 fr. en 2007, en deux fois, pour l'acquisition de l'appartement de sa fille, montant qui correspondait au 20% du prix d'acquisition de l'appartement. L\_\_\_\_\_ lui avait indiqué que, pour obtenir le crédit hypothécaire, il fallait financer 20% du prix d'acquisition. Ce montant avait été remis en espèces à L\_\_\_\_\_, à la demande de celle-ci.

Il avait financé l'intégralité des travaux de rénovation de l'appartement. Les choix de décoration intérieure avaient été faits par son ex-épouse et parfois par sa fille.

A\_\_\_\_\_ a expliqué que son ex-épouse I\_\_\_\_\_ voulait un appartement pour leur fille. C'est pourquoi elle s'était investie pour la rénovation de cet appartement.

Il a déclaré que sa fille était devenue suisse il y a quatre ou cinq ans. Durant ses études et la procédure de naturalisation, sa fille devait être résidente à R\_\_\_\_\_. Elle vivait désormais chez lui à Q\_\_\_\_\_.

Il n'était jamais allé à la banque et ne s'était pas porté garant du crédit hypothécaire contracté par B\_\_\_\_\_. Il devait couvrir toutes les dépenses.

Actuellement, il ne payait plus rien à B\_\_\_\_\_, car celui-ci ne lui remettait aucun document, ni aucun justificatif. Il ne payait plus depuis plusieurs années, car il avait appris que B\_\_\_\_\_ avait pris un autre crédit pour cet appartement. Il voulait avoir cet appartement à son nom mais B\_\_\_\_\_ s'y opposait.

Il a affirmé n'avoir jamais vu le contrat de bail susmentionné avant l'introduction de la procédure.

**r.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 4 février 2019, B\_\_\_\_\_ a exposé qu'il avait contracté un emprunt hypothécaire en son nom pour l'acquisition de cet appartement. Il avait acquis cet appartement pour son propre compte. Il avait un garant auprès de [la banque] P\_\_\_\_\_, en la personne de S\_\_\_\_\_. Il n'y avait aucun autre garant. Il a d'abord refusé de dire d'où venaient les fonds propres qu'il avait investis, puis il a déclaré que A\_\_\_\_\_ ne lui avait pas remis cet argent, mais que K\_\_\_\_\_ SA le lui avait prêté et qu'il avait remboursé ce prêt.

Il a confirmé la teneur du contrat de bail susmentionné. Il était le bailleur. Le bail avait été signé par L\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, pour le compte de K\_\_\_\_\_ SA. Les loyers prévus par ce contrat de bail avaient été payés jusqu'en 2013, fin 2012.

---

I\_\_\_\_\_ et/ou sa fille avaient souhaité faire des travaux de rénovation dans cet appartement. Le montant était important. Il avait payé la totalité des travaux, mais avec l'argent que A\_\_\_\_\_ lui remettait. Il y avait eu des demandes spécifiques et des travaux qui concernaient les escaliers et les rambardes pour des montants qu'il ne pouvait pas assumer. Il a affirmé que les deux précitées avaient été d'accord de payer ces travaux en tant que locataires. Les travaux avaient duré plus d'une année et avaient porté sur la peinture, ensuite la cuisine, la mezzanine et ainsi de suite, soit des travaux d'agrément qu'il ne voulait pas financer.

I\_\_\_\_\_ lui adressait les devis. Ensuite, il communiquait avec A\_\_\_\_\_ par le biais de L\_\_\_\_\_. Cette dernière faisait l'interface entre la famille A\_\_\_\_\_/I\_\_\_\_\_/J\_\_\_\_\_ et lui-même.

Il était exact que A\_\_\_\_\_ était intéressé à acquérir ce bien immobilier ultérieurement, mais il fallait qu'ils en discutent auparavant.

s. Lors de l'audience de plaidoiries orales finales du 8 avril 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

- D.** Dans son jugement, le Tribunal a constaté que, le 3 décembre 2007, B\_\_\_\_\_ était devenu propriétaire de la part de copropriété sise à C\_\_\_\_\_ et qu'il avait reçu de A\_\_\_\_\_, par le biais de cinq personnes morales, 806'921 fr. 70, 39'235 EUR et 9'000 USD entre le 19 mai 2009 et le 14 mars 2013, les versements ayant donc commencé 18 mois après l'acquisition. Les paiements mentionnaient des motifs indéterminés, de sorte que le Tribunal n'était pas en mesure de connaître les raisons exactes et précises desdits versements, en l'absence d'explication ou de preuve supplémentaire. En outre, A\_\_\_\_\_ n'avait pas allégué quel service était censé lui rendre B\_\_\_\_\_, qui n'avait aucune expertise dans le domaine immobilier. Aucune preuve n'avait été apportée du versement d'un montant pour financer l'acquisition du bien. La fausseté du contrat de bail n'avait été ni alléguée, ni démontrée. Aucun contrat de fiducie n'avait été conclu. La reddition de compte était donc infondée.

### **EN DROIT**

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

Selon la jurisprudence, la requête en reddition de comptes, fondée sur la loi (art. 400 CO) ou sur un contrat, poursuit un but d'ordre économique, en particulier lorsque les documents demandés dans ce cadre sont susceptibles de fournir le

fondement d'une contestation civile de nature pécuniaire. Il est dès lors admis d'apprécier la valeur litigieuse en fonction des prétentions pécuniaires auxquelles les renseignements ou documents requis peuvent servir de fondement (ATF 126 III 445 consid. 3b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_640/2016 du 25 septembre 2017 consid. 1; 4A\_38/2011 du 6 avril 2011 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, l'appelant réclame des renseignements à l'intimé en relation avec l'acquisition d'un appartement d'une valeur de plus de l'000'000 fr. dont il prétend être l'ayant droit économique. La valeur litigieuse dépasse dès lors le seuil de 10'000 fr. prévu par la loi de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel ayant été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 142 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), il est recevable à cet égard.

**1.4** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). L'al. 2 de cette disposition prévoit que la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CO, sont remplies (let. a) et la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand - CPC, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 10 ad art. 317 CPC).

Les pièces nouvelles produites par l'appelant, ainsi que les allégués qui s'y rapportent, sont irrecevables, car elles sont antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Le prétendu problème informatique que l'appelant invoque pour justifier de la tardiveté de sa production n'est pas étayé. Pour le surplus, l'extrait du Registre du commerce produit concerne des faits notoires qui n'ont ni à être allégués, ni démontrés.

La réquisition de preuve tendant à obtenir la production des déclarations fiscales de l'intimé est nouvelle et irrecevable. Elle n'a pas été demandée en première instance, alors que l'existence du contrat de bail avait déjà été invoquée par l'intimé, et ne repose donc pas sur un fait nouveau.

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu l'existence d'un contrat de mandat conclu avec l'intimé et d'avoir admis l'existence d'un contrat de bail.

**2.1**

**2.1.1** Dans la convention de fiducie, le fiduciaire transfère au fiduciaire les droits sur les biens ou les créances qui lui appartiennent; le fiduciaire devient propriétaire de l'objet qui lui est remis ou titulaire de la créance qui lui est transférée. Le transfert des droits s'accompagne d'un accord entre les parties qui

détermine l'usage que le fiduciaire doit faire de ces droits (ATF 119 II 326 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_82/2017 du 5 octobre 2017 consid. 3).

La convention de fiducie oblige le fiduciaire à conformer son activité, dans l'exercice de ces droits, au but fixé par le fiduciaire; elle détermine dans quelle mesure le fiduciaire est lié à des instructions ou agit de manière indépendante (ATF 85 II 97 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_82/2017 précité).

Les règles qui régissent le mandat s'appliquent à la convention de fiducie (ATF 112 III 90 consid. 4b; 99 II 396 consid. 6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_474/2014 du 9 juillet 2015 consid. 5.1). Il en va ainsi, plus particulièrement, de l'obligation de rendre compte de l'art. 400 al. 1 CO (ATF 112 III 90 consid. 4b), qui prévoit que le mandataire est tenu, à la demande du mandant, de lui rendre en tout temps compte de sa gestion et de lui restituer tout ce qu'il a reçu de ce chef, à quelque titre que ce soit.

**2.1.2** 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).

**2.1.3** En cas de litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit dans un premier temps s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties (art. 18 al. 1 CO). Cette interprétation subjective des indices concrets ressortit à l'appréciation des preuves (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1). Si le juge constate que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il fait là une constatation de fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 131 III 606 consid. 4.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit alors interpréter les déclarations et comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment ceux-ci pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 626 consid. 3.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.2).

**2.2** En l'espèce, l'appelant affirme qu'un contrat de mandat fiduciaire avait été conclu entre l'intimé et lui-même. L'existence d'un contrat de bail portant sur la part de copropriété litigieuse était contestée, voire n'empêchait pas l'existence parallèle du mandat.

En outre, il soutient que la convention de fiducie tendait à ce que l'intimé acquiert en son nom la propriété de l'immeuble, au moyen de l'argent qu'il lui avait fourni.

L'appelant devait ensuite payer les charges de l'appartement, soit notamment le service de la dette hypothécaire, en échange de quoi la propriété devait être transférée à sa fille *"en temps voulu"*.

A l'appui de ses griefs, l'appelant se réfère aux courriers reproduits sous attendus **C.j.** et **C.l.** ci-dessus, ainsi qu'à la déposition de son ex-épouse et à sa propre déposition. Les versements survenus en faveur de l'intimé *"ne [plaidaient] pas davantage en faveur du paiement de prétendus loyers qu'en faveur du financement de l'appartement et de la rémunération du mandant"*.

Le bail était un faux, car l'ex-épouse de l'appelant n'avait pas reconnu sa signature et que le timbre fiscal n'avait pas été apposé sur le bail.

**2.3** Il ne ressort ni de l'exposé de l'appelant, ni du dossier, un quelconque indice qui tendrait à retenir que les parties auraient manifesté à un moment donné une volonté réciproque et concordante tendant à la conclusion d'un contrat de mandat de nature fiduciaire.

Il serait même légitime de s'interroger sur le point de savoir si les parties se sont même rencontrées, voire ont communiqué d'une quelconque façon jusqu'à l'introduction de la procédure judiciaire, puisqu'il n'existe pas le moindre document de cet ordre. Aucune circonstance pouvant suggérer une conclusion du contrat par le biais d'un représentant n'est plaidée.

A ce sujet, les échanges de courriels auxquels se réfère l'appelant ne contredisent pas ce constat. Ces courriels émanent d'une prétendue employée de la société K\_\_\_\_\_ SA, dont on ignore tout, et d'un organe de cette société, amie de l'ex-épouse de l'appelant, que celle-ci affirme avoir mandatée. L'appelant a renoncé à leur déposition dans la procédure. Ces courriels font certes référence à des obligations hypothécaires de l'intimé et à une éventualité d'un transfert d'un droit de propriété entre l'intimé et, vraisemblablement, la fille de l'appelant, transfert qui aurait pu tout aussi bien résulter d'un contrat de vente immobilière, voire d'une promesse de vendre, lesquels ne seraient jamais venus à chef, sauf à respecter la forme authentique (art. 216 CO). En tous les cas, ces documents ne constituent pas une quelconque preuve de la conclusion d'un contrat de mandat entre l'intimé et l'appelant, l'interprétation proposée par l'appelant du texte de ces envois tendant à une extrapolation qui ne peut être suivie.

Le sens du témoignage de l'ex-épouse de l'appelant n'est guère différent. Celle-ci a en effet affirmé ne pas avoir mandaté l'intimé pour l'acquisition à Genève, mais a précisé que l'appartement pour sa fille devait être acquis par l'intermédiaire de la directrice de K\_\_\_\_\_ SA. D'ailleurs, outre que son témoignage est peu clair, ses explications sont peu crédibles en raison du lien de filiation qui l'unit à la personne qui devrait bénéficier du transfert de l'appartement. Ses déclarations concernant un prétendu formulaire qu'elle aurait dû signer, puis ses dénégations au

sujet de la conclusion d'un contrat de bail, sont particulièrement confuses et n'ont pas éclairé le litige.

Plus particulièrement, il n'existe pas la moindre preuve du versement par l'appelant de l'apport de fonds propres pour l'acquisition de l'appartement en faveur de l'intimé. Le courriel, qui comprend un tableau de financement d'un appartement, ne contient aucune référence à l'appelant et ne constitue pas la preuve d'un quelconque versement. En outre, l'appelant a évoqué des preuves de retraits bancaires, sans les verser à la procédure.

Pour ce qui est des versements qu'il avait effectués régulièrement en faveur de l'intimé, par l'intermédiaire de ses sociétés, l'appelant n'a pas plus été en mesure d'apporter des explications crédibles. Outre que les motifs des versements ne sont pas indiqués, voire sont extrêmement génériques et donc pas concluants, il n'existe pas d'indice plaidant en faveur d'une rémunération en lien avec l'exécution d'un contrat de mandat, ce que semble d'ailleurs admettre l'appelant lorsqu'il écrit que ces paiements pourraient tout autant relever de l'exécution d'un mandat que du paiement d'un loyer.

L'intimé a, quant à lui, apporté, en produisant un contrat de bail, signé par une société sise en Suisse et par l'ex-épouse de l'appelant, et en alléguant l'existence de travaux payés par l'intimé, des explications plausibles sur les motifs de ces versements, motifs qui ne reposent pas sur l'existence d'une convention de fiducie. Les justifications de l'intimé sont en outre corroborées par l'ex-épouse de l'appelant qui a évoqué que des travaux avaient été effectués sur son ordre et payés par l'appelant. Les dénégations de celle-ci sur la signature figurant sur le bail peuvent être écartées pour les raisons déjà exposées. L'on relèvera d'ailleurs que, conformément aux explications de l'appelant, son ex-épouse ne disposait pas d'un logement propre en Suisse, ce qui donnerait un sens à la conclusion d'un bail signé par elle plutôt que par l'appelant ou leur fille.

L'appelant aurait pu et dû obtenir et produire des preuves plus substantielles s'il entendait remettre en cause la validité de ce contrat de bail, ce qu'il n'a pas fait, en renonçant notamment à l'audition de certains témoins.

Enfin, s'agissant d'une transaction de cette ampleur, il est peu convainquant de soutenir que l'appelant aurait pu s'engager pour des montants aussi conséquents sans obtenir une quelconque garantie écrite.

Aucun élément n'ayant été apporté qui tendrait à retenir l'existence d'une convention de fiducie, il est établi que les parties ne sont pas liées par un contrat de mandat obligeant l'intimé à rendre compte.

Par conséquent, la décision du Tribunal sera confirmée.

3. L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC et 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de frais de même montant qu'il a versée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant sera en outre condamné à verser à sa partie adverse 4'000 fr. au titre de dépens d'appel, débours inclus (art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 septembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/9607/2019 rendu le 28 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21116/2016-8.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais qu'il a versée et qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 4'000 fr., débours compris, à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZI et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

**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.*