

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23107/2013

ACJC/556/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 AVRIL 2016

Entre

A_____, ayant son siège _____, Zurich, appelante d'un jugement rendu par la 16^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 juin 2015, comparant par Me Marc Mathey-Doret, avocat, 34, rue De-Candolle, 1205 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____ et **Madame C_____**, domiciliées _____, Genève, intimées, comparant par Me Gina Florange, avocate, 15, rue des Alpes, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'Étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/7359/2015 du 23 juin 2015, reçu par A_____ le 25 juin 2015, le Tribunal de première instance a débouté celle-ci de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), dit que la somme de 181'419 fr. retenue sur le prix de vente et bloquée chez Me D_____, notaire, devait être remise à B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, le montant correspondant à 5% l'an d'intérêts moratoires calculés sur la somme de 181'419 fr. du 15 février 2013 jusqu'au jour où A_____ donnerait, le cas échéant, instruction à Me D_____ de verser la somme de 181'419 fr. consignée à B_____ et C_____, mais au plus tard jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 12'604 fr. 60, mis ceux-ci à la charge de A_____, compensé ceux-ci avec les avances versées et ordonné la restitution à A_____ de la somme de 135 fr. 40 (ch. 4), condamné A_____ à payer à B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, la somme de 17'200 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 19 août 2015, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à l'annulation de celui-ci et à la condamnation d'B_____ et C_____, conjointement et solidairement, avec suite de frais et dépens, à lui payer les sommes de 181'419 fr. et 350 fr., plus intérêts de 5% dès le 20 novembre 2012, et la somme de 6'264 fr. plus intérêts de 5% dès le 18 septembre 2013.
- b.** Par réponse du 30 octobre 2015, B_____ et C_____ ont conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la condamnation de A_____ en tous les frais et dépens de la procédure d'appel.
- c.** Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.
- d.** Par courrier du 15 décembre 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 18 octobre 2010, A_____, créancière hypothécaire, d'une part et B_____ et C_____, débitrices, de l'autre ont conclu un contrat-cadre hypothécaire prévoyant le renouvellement d'un prêt hypothécaire portant sur un montant de 1'600'000 fr. grevant l'immeuble _____, inscrit au Registre foncier de la commune de _____ (GE), parcelle n° _____.
- Ce prêt a été subdivisé d'une part en une tranche de 1'400'000 fr. à un taux d'intérêt fixe de 2.28% net par année pour une durée de 10 ans, du 1^{er} novembre 2010 au 2 novembre 2020, et, d'autre part, en une tranche à taux variable.

b. L'art. 8 al. 1 des conditions générales pour prêts hypothécaires (ci-après : CG) applicables au contrat-cadre hypothécaire stipule que "*dans le cas d'un transfert de propriétaire [...], toutes les créances découlant du présent contrat deviennent exigibles le jour du transfert de la propriété [...], pour autant que la créancière ne trouve pas d'accord avec le nouveau propriétaire quant à la reprise de la relation de crédit*".

L'art. 8 al. 2 CG stipule que "*dans le cas d'un transfert de l'immeuble mis en gage, il y a lieu de livrer à la créancière, à sa demande, des indications précises sur l'acquéreur, le prix de vente et les autres informations de ce type*".

L'art. 9 CG, relatif à la résiliation ordinaire, énonce que le contrat-cadre de prêt hypothécaire ainsi que les tranches n'ayant pas une durée fixe peuvent être résiliés à tout moment moyennant un préavis de trois mois. Les tranches à durée fixe peuvent être résiliées moyennant un préavis de cinq jours ouvrables avec effet à la date d'échéance prévue.

Dans le cadre d'une dissolution anticipée du contrat, soit d'une dissolution ne respectant pas le délai ordinaire de résiliation, le débiteur doit payer en plus du capital et des intérêts courants et échus une indemnité forfaitaire de 1,0 pour mille du montant du capital, au minimum 1'000 fr., à titre de frais administratifs pour la créancière (art. 11 al. 1 CG). De plus, la créancière établit un décompte avec le débiteur sur le bénéfice ou la perte d'intérêts en découlant. Ce montant se calcule sur la base de la différence entre le taux d'intérêt hypothécaire tel qu'il a été convenu contractuellement et le taux d'intérêt en vigueur au moment de la résiliation anticipée du contrat, respectivement du remboursement, en cas de réinvestissement sur le marché monétaire ou de capitaux calculé sur la durée résiduelle dudit réinvestissement ou du délai de résiliation (CHF-LIBOR, ou taux de SWAP) (art. 11 al. 2 CG). Les dispositions sur la dissolution anticipée du contrat s'appliquent également en cas de transfert de propriétaire (cf. art. 11. al. 3 CG).

c. En novembre (témoin E_____) ou décembre 2010 (déclarations de F_____, représentant de A_____), la direction de A_____ a pris la décision de ne plus accorder de prêts hypothécaires à des personnes morales.

Cette décision n'a pas été intégrée dans les conditions générales mais a fait l'objet d'une directive adressée au département "hypothèque" de A_____. Les titulaires de prêts hypothécaires en cours n'ont pas été informés personnellement de ce changement de politique, sous réserve des personnes morales qui ont été informées qu'elles ne pourraient plus conclure ou renouveler de contrats (témoin E_____ et déclarations de F_____).

d. Par courrier du 16 octobre 2012, B_____ et C_____ ont fait savoir à A_____ qu'elles envisageaient de vendre leur immeuble le 1er novembre 2012 à

une fondation de droit public garantie par l'Etat de Genève. Elles ont demandé à A_____ de leur confirmer la possibilité de rembourser, à la date de la vente, l'hypothèque à taux variable et l'acceptation d'un transfert du prêt à taux fixe au nouveau propriétaire.

e. Par courrier du 17 octobre 2012, A_____ a répondu que le transfert du prêt à une fondation de droit public était refusé en application de sa politique interne, A_____ n'offrant des financements hypothécaires qu'à des personnes privées. A titre indicatif, A_____ a précisé que si la vente devait néanmoins se faire, la tranche hypothécaire variable résiduelle de 160'000 fr. pourrait être remboursée, valeur au 1^{er} novembre 2012, sans pénalité. Le montant de la pénalité pour la tranche fixe de 1'400'000 fr. s'élèverait à 178'211 fr. 70.

f. Par courrier du 22 octobre 2012, B_____ et C_____ ont indiqué à A_____ qu'elles allaient vendre l'immeuble le 30 octobre 2012 à la Fondation de droit public G_____ et qu'elles avaient obtenu la confirmation de celle-ci qu'elle était disposée à reprendre l'emprunt hypothécaire de 1'400'000 fr. au taux de 2.28% échéant le 2 novembre 2020. Elles ont fait valoir que le fait que A_____ avait décidé, depuis la conclusion du contrat de renouvellement du prêt hypothécaire, de n'accorder des financements hypothécaires qu'à des personnes privées, ne leur était pas opposable. Par conséquent, si le refus du transfert de propriétaire ne se fondait que sur ce motif, les dispositions sur la résiliation anticipée ne s'appliqueraient pas et aucune indemnité pour le remboursement anticipé ne serait due.

g. A_____ a maintenu sa position et a transmis à B_____ et C_____, le 7 novembre 2012, un décompte de pénalités, relatif au remboursement anticipé du prêt hypothécaire de 1'400'000 fr., valeur au 20 novembre 2012, faisant état d'un solde de 2862 jours – soit de 7.95 années – jusqu'à l'échéance du 2 novembre 2020 et d'une différence de taux de 1.63% entre le taux contractuel de 2.28% et le taux SWAP – applicable pour les durées résiduelles dépassant un an – de 0.65%. Ce décompte laissait apparaître un montant de 181'419 fr. en sa faveur, frais de traitement de 350 fr. en sus.

h. A la suite de la vente de l'immeuble, le capital de 1'400'000 fr. et les intérêts fixes dus au taux contractuel de 2.28% au 20 novembre 2012 ont été versés à A_____.

i. Les parties ne sont toutefois pas parvenues à s'entendre sur la question des éventuelles pénalités, B_____ et C_____ ayant en particulier contesté, dans le cadre d'échanges épistolaires, les prétentions de A_____ tant dans leur principe que dans leur quotité. Elles ont également fait valoir que la solvabilité de la Fondation G_____, en tant que corporation de droit public, était indiscutable, et qu'elles n'avaient jamais été informées du fait que A_____ était opposée à la reprise de prêts par des personnes morales.

j. Suivant les instructions données en décembre 2012 par B_____ et C_____ à Me D_____, notaire à Genève, la somme de 181'419 fr., retenue sur le prix de vente de l'immeuble, a été consignée en mains dudit notaire jusqu'à droit jugé ou accord entre les parties. La cédule hypothécaire de 1'600'000 fr. a ultérieurement été remise, grâce à l'accord du 21 janvier 2013 de A_____ à cet égard, à la Fondation G_____.

k. Par courriel du 7 février 2013, B_____ et C_____ ont indiqué à A_____ que si elle n'autorisait pas le notaire à libérer en leur faveur les fonds consignés d'ici au 15 février 2013, elles réclameraient des intérêts de 5% à partir du 20 novembre 2012.

D. a. Par requête en conciliation du 5 novembre 2013, A_____ a assigné B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, en paiement de 181'419 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 20 novembre 2012 à titre de pénalités, 350 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 20 novembre 2012 à titre de frais de traitement et 6'264 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 20 novembre 2012 à titre de frais d'avocat avant procès, soit pour l'activité déployée du 19 mars 2013 au 18 septembre 2013, sous suite de frais et dépens.

b. Non conciliée le 15 janvier 2014, l'action a été portée par A_____ devant le Tribunal le 24 février 2014, en reprenant les mêmes conclusions, sous réserve des intérêts à 5% l'an pour l'indemnité due au titre des frais d'avocat avant procès qui n'étaient réclamés qu'à partir du 18 septembre 2013.

c. B_____ et C_____ ont conclu au déboutement de A_____, sous suite de frais et dépens, à sa condamnation à leur verser 5% d'intérêts sur la somme de 181'419 fr. dès le 20 novembre 2012 et à ce qu'il soit dit que cette somme, bloquée auprès de Me D_____, pouvait leur être remise.

d. S'agissant du changement de politique interne de A_____ en 2010, les éléments suivants découlent du témoignage d'E_____, employé de A_____, et des déclarations de F_____, fondé de pouvoir auprès de celle-ci, devant le Tribunal :

Avant 2010, A_____ accordait des prêts à des personnes morales, si leur solvabilité était avérée. Beaucoup de contrats ont ainsi été conclus avec des personnes morales. Lors du transfert d'un contrat de prêt, la décision concernant une éventuelle reprise était prise individuellement dans le cas concret, eu égard à la solvabilité du repreneur, à la stratégie et au meilleur intérêt des clients (assurés) de A_____ (déclaration de F_____).

La politique, mise en place en 2010, visant à ne plus accorder de prêts hypothécaires aux personnes morales, était fondée sur les pertes importantes subies par A_____ en relation avec ces personnes (déclaration de F_____ et

témoin E_____). F_____ a également évoqué les difficultés de récupérer les fonds auprès de ces personnes et d'en vérifier la solvabilité, dans la mesure où il s'agissait de vérifier les rapports d'activité et les garanties, ce qui constituait un effort qui entraînait des coûts élevés. Si la FINMA imposait des règles relatives aux contrats de prêt hypothécaire, la décision d'exclure les personnes morales n'avait pas été imposée par la FINMA.

Les deux employés de A_____ ont indiqué que la nouvelle politique interne ne distinguait pas les personnes morales de droit privé et de droit public. Selon F_____, le critère de décision s'agissant des fondations de droit public n'était pas que la fondation était garantie par l'Etat ou non mais le fait qu'elle devait subir une vérification notamment sur sa garantie par des spécialistes dont A_____ ne disposait plus.

Tant F_____ que le témoin E_____ ont indiqué que la politique avait été appliquée sans aucune exception, F_____ précisant cependant qu'il en existait une pour les entreprises cotées en bourse dont la capitalisation boursière était supérieure à 500'000'000 fr. Selon ce fondé de pouvoir, les prêts hypothécaires accordés avant 2010 aux personnes morales n'avaient pas été résiliés. Selon le témoin E_____, même après l'adoption de la politique, la proportion de crédits hypothécaires en cours auprès de A_____ dont les débiteurs étaient des personnes morales, s'élevait à environ 20%.

Les deux employés ont confirmé que A_____ ne rencontrait pas de difficultés avec les fondations de droit public parties à un contrat de prêt hypothécaire.

Selon F_____, sous réserve des personnes morales, les titulaires de prêts hypothécaires en cours n'avaient pas été informés personnellement du changement de politique "*dans la mesure où cela n'avait pas d'impact sur leurs contrats*".

e. S'agissant de l'hypothèse d'une vente du bien immobilier avec reprise du prêt par un repreneur, le témoin E_____ a déclaré que ce cas n'était pas décrit dans les conditions générales, mais que A_____ avait la liberté de contracter ou non avec un éventuel repreneur, selon son bon vouloir.

F_____ a, pour sa part, indiqué que les conditions générales signées par les clients établissaient que A_____ avait la liberté de décider si elle acceptait "*que le contrat soit repris par la personne choisie*" même s'il s'agissait d'une personne physique. Quand le bien immobilier était vendu, une des parties au contrat en sortait et ne remplissait plus les conditions de celui-ci. Dans le cas où une personne de remplacement était trouvée et qu'elle répondait aux conditions de A_____, cette dernière estimait que le débiteur initial n'avait pas rempli ses obligations mais elle acceptait le nouveau débiteur, sous un nouveau contrat.

f. Selon le témoin E_____, A_____ avait évalué le bien immobilier en 2012 à 6'500'000 fr. Il y avait peu de risque pour l'organisme qui accordait le prêt, dès lors que ce prêt n'aurait pas dépassé 17% de la valeur du bien.

Tant F_____ que le témoin E_____ ont confirmé que la reprise du contrat par la Fondation de droit public G_____ avait été refusée en raison de la nouvelle politique interne excluant les prêts hypothécaires aux personnes morales.

Selon B_____ et C_____, ladite fondation avait été choisie parce qu'elle était recommandée par l'Etat, que son but social était moral, qu'elle n'était pas impliquée dans des délits et qu'elle leur avait semblé un meilleur acquéreur qu'une personne privée. Elles n'avaient pas pensé que ce débiteur pouvait être refusé par A_____ et avaient été informées de ce refus seulement au dernier moment, soit au moment de la reprise. Elles en avaient été choquées.

F_____ a indiqué que si le contrat avait été repris par la Fondation de droit public aux mêmes conditions, ce contrat aurait été inchangé et n'aurait pas généré de perte particulière pour A_____. Par ailleurs, aucune indemnité pour résiliation anticipée n'aurait été réclamée à B_____ et C_____.

g. Lors de l'audience de plaidoirie du 21 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions et, à l'issue de celle-ci, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre une décision finale de première instance. 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. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, le litige porte notamment sur une pénalité de 181'419 fr. réclamée par l'appelante. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée, et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

Il est ainsi recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir condamné les intimées à verser la peine conventionnelle prévue à l'art. 11 CG.

2.1.1 En cas de prêt commercial à terme fixe, les obligations de l'emprunteur consistent à payer des intérêts aux échéances prévues et à rembourser le montant prêté au terme du contrat. S'il rembourse le prêt de manière anticipée,

l'emprunteur reste en principe redevable des intérêts jusqu'à la fin du contrat. Pour les prêts hypothécaires à terme fixe, la pratique prévoit souvent la possibilité pour l'emprunteur de résilier le contrat de manière anticipée contre le versement d'une prime. Une telle disposition contractuelle s'analyse comme une clause pénale exclusive ou dédit consensuel (Wandelpön) au sens de l'art. 160 al. 3 CO, dès lors qu'elle permet de résoudre le contrat moyennant le versement de la peine (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2007 du 7 novembre 2007 consid. 4.1 = SJ 2008 I 167 et les références citées).

2.1.2 Le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (art. 151 al. 1 CO).

Par condition, l'on entend généralement un événement futur incertain, dont la survenance est objectivement incertaine, auquel les parties attachent l'efficacité ou non d'un acte juridique ou de l'une de ses obligations (PICHONNAZ, in THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, 2012, n° 1 ad art. 151 CO).

2.1.3 En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'esprit du contrat, en libérant les intimées de l'obligation de payer les intérêts hypothécaires après la vente du bien immobilier, sans les condamner à payer la peine conventionnelle de l'art. 11 CG.

Les parties ont conclu un prêt commercial à terme fixe pour 1'400'000 fr. prévoyant le versement d'intérêts jusqu'à l'échéance du prêt, le 2 novembre 2020. L'art. 11 CG permet aux intimées de se libérer de leur obligation de payer l'intérêt jusqu'à l'échéance en versant un montant correspondant au décompte établi par l'appelante relatif à la perte d'intérêts. Cette disposition s'applique également en cas de "*transfert de propriétaire*".

Or, les parties ont également convenu, à l'art. 8 CG, qu'en cas de transfert du bien immobilier à un nouveau propriétaire, les créances découlant du contrat (donc aussi la créance en versement de la peine contractuelle) deviennent exigibles "*pour autant que la créancière ne trouve pas d'accord avec le nouveau propriétaire quant à la reprise de la relation de crédit*". L'appelante a reconnu devant le Tribunal, par le biais de son représentant, qu'en cas de reprise du contrat de prêt par l'acquéreur, aucune pénalité de résiliation n'est due.

Le Tribunal a retenu une fiction de réalisation de la condition libératoire de l'art. 8 CG. La question de savoir si c'est à bon droit qu'il a retenu cette fiction sera examinée ci-dessous. Cependant, la conséquence que le Tribunal en tire, soit la libération des intimées de l'obligation de payer tant les intérêts hypothécaires après la vente immobilière que la peine conventionnelle de l'art. 11 CG, est conforme à l'esprit du contrat, en particulier à l'art. 8 CG.

Le grief de l'appelante n'est donc pas fondé.

2.2 L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir retenu que la mention, à l'art. 8 CG, de l'hypothèse où le contrat de prêt serait repris par l'acquéreur, constitue une condition potestative limitée et non une condition purement potestative.

2.2.1 Parmi les conditions potestatives, soit celles qu'une partie a le pouvoir de faire naître ou d'empêcher, la doctrine distingue les conditions purement potestatives qui dépendent du seul décret d'une partie et les conditions relativement potestatives pour lesquelles le libre décret d'une partie vient s'insérer dans des circonstances qui lui échappent (ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2^{ème} édition, 1997, p. 851).

Selon la doctrine, en présence d'une condition purement potestative, le comportement de la partie qui en empêche la réalisation ne sera en principe pas contraire à la bonne foi (PICHONNAZ, *op. cit.*, n° 5 ad art. 156 CO).

Selon le Tribunal fédéral, en principe, si les parties prévoient une condition potestative, le comportement visé n'est pas intégré dans le contrat sous forme d'obligation, mais sous forme de condition, car le contractant accepte de restreindre sa liberté de décision, sans y renoncer complètement. L'avènement ou non d'une telle condition relève ainsi en principe du libre arbitre du cocontractant. Lorsque, par une condition potestative, une partie limite sa liberté dans l'intérêt exclusif ou prépondérant du cocontractant, le principe de la confiance impose donc une interprétation restrictive de la limitation à la liberté imposée par la condition potestative (ATF 117 II 273 consid 5c = JdT 1992 I 290; PICHONNAZ, *op. cit.*, n° 2 ad art. 155 CO). Le Tribunal fédéral rappelle également que, si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager de ses obligations contractuelles; elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 132 V 149 consid. 5.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5).

2.2.2 Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 135 II 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Au stade de cette interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3 p. 680; 107 II 417 consid. 6 p. 418). Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une

interprétation dite objective (ATF 131 III 467 consid. 1.1 p. 470; 131 V 27 consid. 2.2 p. 29). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.).

A titre subsidiaire, soit lorsque l'interprétation selon les règles habituelles laisse subsister un doute sur leur sens, les conditions générales doivent être interprétées en défaveur de leur auteur, conformément à la règle dite des clauses ambiguës (principe *in dubio contra stipulatorem*; ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3; ATF 124 III 155 consid. 1b; 122 III 118 consid. 2a). Ayant eu le temps d'analyser en détail son texte, celui qui l'a rédigé ne doit pas pouvoir en tirer un avantage envers le cocontractant qui connaît moins bien les dispositions auxquelles il souscrit. En outre, il incombe au rédacteur de formuler les clauses avec la précision nécessaire. S'il ne l'a pas fait, la jurisprudence admet que sa volonté a correspondu à la solution qui lui est moins favorable (WINIGER, in THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, 2012, n^{os} 50 et 54 ad art. 18 CO).

2.2.3 En l'espèce, l'appelante soutient que l'art. 8 CG contient une condition purement potestative, qui lui réserve le pouvoir de décider arbitrairement de convenir ou non d'une reprise du prêt hypothécaire avec le nouveau propriétaire.

Il n'est pas contesté que, si l'art. 8 n'avait pas été intégré dans les CG, le transfert de la propriété de l'immeuble serait soumis à l'art. 11 CG uniquement (cf. art. 11 al. 3 CG). Dans ce cas, l'appelant aurait pu décider arbitrairement de conclure ou non un contrat de reprise du prêt hypothécaire avec le nouveau propriétaire.

Toutefois, en introduisant l'art. 8 CG dans ses propres conditions générales, l'appelante a exprimé sa volonté de limiter sa liberté contractuelle et de s'engager à agir de manière loyale s'agissant de la conclusion d'un contrat de reprise du prêt hypothécaire. Une telle reprise était dans l'intérêt tant des intimées que de l'appelante, laquelle aurait bénéficié, le cas échéant, de la poursuite du contrat aux mêmes conditions. Cette clause signifie que l'appelante conserve sa liberté de contracter mais ne peut pas refuser, pour des motifs arbitraires, la reprise du contrat de prêt hypothécaire par le nouveau propriétaire.

Cette interprétation est corroborée par la formulation de l'art. 8 CG, dont il résulte qu'en principe un contrat de reprise est conclu par la créancière. En effet, la clause subordonne l'exigibilité des dettes du débiteur à l'absence d'un tel contrat plutôt que de libérer le débiteur de ses obligations, dans l'hypothèse où un accord est conclu avec le nouveau propriétaire. De plus, ce n'est qu'à la demande de la créancière que le débiteur doit lui fournir des informations sur l'acquéreur (art. 8 al. 2 CG).

En outre, la réalisation de la condition prévue à l'art. 8 CG, soit la conclusion d'un accord de reprise du prêt hypothécaire, ne dépend pas exclusivement de la volonté de l'appelante, mais également de l'accord du nouveau propriétaire, décision que celui-ci peut prendre arbitrairement. L'expression de la volonté de l'appelante d'accepter une reprise s'insère donc dans des circonstances qui lui échappent, ce qui exclut la qualification de condition purement potestative.

A la lumière de ces éléments, en introduisant l'art. 8 dans ses conditions générales, l'appelante a exprimé la volonté de se comporter de bonne foi en vue de la poursuite de la relation de crédit avec le nouveau propriétaire, faisant naître auprès des intimées des attentes qu'elle ne pouvait pas décevoir sans raison objective.

En tout état, même à considérer que tel n'était pas la volonté de l'appelante, l'interprétation objective et, subsidiairement, l'interprétation selon le principe *in dubio contra stipulatorem* aboutiraient au même résultat.

Le grief de l'appelante n'est donc pas fondé.

2.3 L'appelante fait enfin grief au Tribunal d'avoir retenu que la condition prévue à l'art. 8 CG devait être considérée comme réalisée, en application de l'art. 156 CO.

2.3.1 Selon l'art. 156 CO, une condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi.

L'art. 156 CO s'applique également aux conditions potestatives, soit celles dont la réalisation dépend de l'une des parties (ATF 117 II 273 consid 5c = JdT 1992 I 290).

L'application de cette disposition suppose l'existence d'une condition, un comportement contraire aux règles de la bonne foi et un lien de causalité entre l'empêchement déloyal et l'avènement ou le défaut de la condition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2013 du 19 février 2014 consid. 5.3). Il n'est pas nécessaire que la défaillance de la condition soit le résultat exclusif du comportement du cocontractant; il suffit que celui-ci ait favorisé ce défaut de façon déterminante (ACJC/502/2008 du 18 avril 2008 consid. 3.1; PICHONNAZ, op. cit., n° 16 ad art. 156 CO).

Le caractère intentionnel n'est requis, ni concernant l'empêchement de l'avènement de la condition, ni concernant la contrariété aux règles de la bonne foi (ATF 113 II 31 consid. 2b; 109 II 20 consid. 2a).

Pour examiner la contrariété aux règles de la bonne foi, il faut examiner l'ensemble des circonstances, notamment ses motifs et les buts poursuivis (arrêts du Tribunal fédéral 6B_1078/2014 du 9 février 2016 consid. 2.2.1; 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 consid. 3.2.1). Pour que le comportement soit déloyal, il faut

qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou une certaine abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie (PICHONNAZ, op. cit., n° 12 ad art. 156 CO). Ainsi, le fait d'adopter un comportement qui maintient l'autre partie, à tort, dans l'idée qu'un contrat sera certainement conclu, est contraire aux règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_229/2014 du 19 septembre 2014 consid. 4.4). Une banque qui signe avec un de ses clients une convention visant à assainir la situation de celui-ci et éviter un accroissement de sa dette, convention par laquelle ce client s'engage à vendre certains de ses actifs à tout acquéreur proposé par la banque, suscite chez ce client une attente que la banque agira de bonne foi en vue d'une telle acquisition, attente qu'elle ne peut, selon les règles de la bonne foi, décevoir sans motivation objective (ACJC/104/2011 du 21 janvier 2011 consid. 4.5).

Cependant, il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Il faut garder à l'esprit que le contractant n'a pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition et de sacrifier ses propres intérêts à cette fin; l'art 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (ATF 133 III 527 consid. 3.3.3; 117 II 273 consid. 5c = JdT 1992 I 290; arrêts du Tribunal fédéral 6B_1078/2014 du 9 février 2016 consid. 2.2.1; 4A_561/2012 du 23 janvier 2013 consid. 3.1; 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 consid. 3.5 = SJ 2006 I 174; C.254/1987 du 16 novembre 1987 consid. 3.5 = SJ 2006 I 174).

2.3.2 En l'espèce, aucun contrat de prêt hypothécaire n'a été conclu entre l'appelante et la nouvelle propriétaire. Sous l'angle de la fiction de la réalisation de la condition de l'art. 156 CO, il convient d'examiner si une violation des règles de bonne foi peut être imputée à l'appelante et si cette violation est en lien de causalité avec la non-réalisation de la condition.

2.3.2.1 Comme indiqué ci-dessus, l'art. 8 CG a fait naître chez les intimées une attente légitime que l'appelante se comporterait de bonne foi en vue de la poursuite de la relation de crédit avec la nouvelle propriétaire. Cette clause pouvait ainsi les amener à agir en vue d'obtenir un accord des potentiels acquéreurs sur la reprise du contrat de prêt, voire influencer leur choix de l'offre de reprise.

Dans ce contexte, l'appelante a décidé de ne plus accorder de prêts hypothécaires à des personnes morales. Cette décision, qui répond à des intérêts économiques et commerciaux, en particulier celui de réduire le personnel chargé d'examiner la solvabilité de ces personnes, ne viole pas les règles de la bonne foi.

L'appelante n'a toutefois pas communiqué ce changement de politique interne aux intimées. Cette nouvelle politique avait cependant pour effet de supprimer la

possibilité, pour celles-ci de se libérer de l'obligation de verser la peine conventionnelle, en cas de transfert du bien immobilier à une personne morale. Or, les personnes morales représentent une partie importante des acquéreurs immobiliers. Elles représentent, même après la mise en place de la nouvelle politique de l'appelante, 20% de sa clientèle. Vu sa valeur de plusieurs millions de francs suisses, l'immeuble des intimées était particulièrement susceptible d'intéresser des personnes morales. Cette nouvelle politique avait donc un impact significatif sur la situation des intimées et l'appelante aurait dû, selon les règles de la bonne foi dans les relations d'affaires, la porter à la connaissance des intimées.

2.3.2.2 Il convient ensuite de déterminer s'il existe un lien de causalité entre la non-communication par l'appelante de sa nouvelle politique et l'absence d'avènement de la condition de l'art. 8 CG, soit, à la lumière de la jurisprudence rappelée ci-dessus, si cette absence de communication a favorisé de façon déterminante mais non nécessairement exclusive, la non-réalisation de la condition.

A ce titre, il n'est pas pertinent de savoir si l'appelante avait l'intention, en ne communiquant pas sa nouvelle politique, de réduire la probabilité de conclusion d'un contrat de reprise du prêt hypothécaire.

Comme indiqué ci-dessus, le choix de l'acquéreur potentiel du bien immobilier par les intimées pouvait être influencé par la probabilité de la conclusion d'un contrat de reprise. Les intimées soutiennent qu'elles ont choisi un acquéreur à la solvabilité incontestée. Il apparaît ainsi qu'elles souhaitaient favoriser la reprise du prêt hypothécaire. Si elle avait eu lieu, la communication par l'appelante de son refus de principe d'accepter la reprise du prêt par une personne morale aurait ainsi amené les intimées à rechercher une personne physique intéressée par la reprise du bien immobilier.

La non-communication du changement de la politique par l'appelante, lors de son adoption, a ainsi eu une influence déterminante sur la non-reprise de la relation de crédit.

2.3.2.3 Concernant le lien de causalité, l'appelante fait valoir que les intimées ont conclu le contrat de vente immobilière en connaissant l'absence de reprise du prêt. L'appelante a en effet communiqué son refus de contracter avec la nouvelle propriétaire, le 17 octobre 2012, soit le lendemain de la communication par les intimées du projet de vente.

Ce nonobstant, le lien de causalité entre la non-communication de la politique par l'appelante et le non-avènement de la condition de l'art. 8 CG n'est pas interrompu.

En effet, l'art. 8 CG n'imposait aucun préavis aux intimées pour communiquer leur projet de vente. Au contraire, l'art. 8 al. 2 CG prévoyait qu'une communication des

informations sur le nouveau propriétaire n'était nécessaire que sur demande de l'appelante. Il était ainsi légitime pour les intimées d'attendre l'aboutissement des négociations avec un éventuel repreneur pour communiquer le projet à l'appelante.

Par ailleurs, le comportement déloyal de l'appelante réside précisément dans le fait de n'avoir communiqué sa nouvelle politique restrictive qu'une fois le projet de vente du bien immobilier notifié par les intimées. Cette communication n'est intervenue qu'une fois l'acheteur – personne morale ou physique – sélectionné et les négociations avec celui-ci à un stade avancé.

2.4 Le Tribunal a ainsi reconnu, à bon droit, que la condition libératoire de l'art. 8 CG devait être réputée accomplie, au sens de l'art. 156 CO, et que les intimées ne devaient aucune pénalité contractuelle à l'appelante.

Dès lors, il n'y a pas lieu de se prononcer sur les autres prétentions de l'appelante.

L'appelante soutient enfin qu'en ordonnant la restitution par le notaire aux intimées de la somme de 181'419 fr. et le paiement par l'appelante à celles-ci d'intérêts en 5% l'an à partir du 16 février 2013, le Tribunal aurait statué *ultra petita*.

Les intimées ayant expressément pris des conclusions dans ce sens en première instance, l'appelante ne saurait être suivie sur ce point.

L'appel étant infondé, le jugement entrepris sera donc intégralement confirmé.

- 3.** En application de l'art. 106 al. 1 CPC, l'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel fixés à 9'000 fr. (art. 95, 96 et 105 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), couverts par l'avance versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat (art. 98 et 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée au paiement des dépens de sa partie adverse, arrêtés à 8'500 fr., débours et TVA compris (art. 20, 25 et 26 LaCC et 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 19 août 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/7359/2015 rendu le 23 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23107/2013-16.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, prises conjointement et solidairement, la somme de 8'500 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.