

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23807/2010

ACJC/1169/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2013

Entre

Madame A_____, domiciliée chemin _____, 1245 Collonge-Bellerive (GE), appelante d'un jugement rendu par la 19^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 12 décembre 2012, comparant par Me Susannah Maas Antamoro De Cespedes, avocate, rue de-Beaumont 3, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié chemin _____, 1223 Cologny (GE), intimé, comparant par Me Alec Reymond et Yvan Jeanneret, avocats, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 360, 1211 Genève 17, en l'étude desquels il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.09.2013.

EN FAIT

A. a. A_____ est l'épouse de C_____. Ils sont mariés depuis 1989 sous le régime matrimonial de la séparation de biens.

b. B_____, avocat, a entretenu, dès 1985, des relations professionnelles avec C_____, architecte actif dans le domaine de la promotion immobilière. Il était en outre ami et conseiller des époux AC_____, ainsi que parrain de leur fils.

c. A la fin des années 1980, C_____ a connu d'importantes difficultés financières en raison de l'effondrement général du marché immobilier. B_____ a alors conduit, pour le compte de C_____, des négociations visant à obtenir des abandons de créance de la part des établissements bancaires concernés.

d. Le 6 février 1992, A_____ a conclu un contrat de bail à loyer avec D_____, portant sur une villa sise à Collonge-Bellerive, _____ (ci-après : la villa), pour y vivre avec son époux et leurs deux enfants.

e. Au cours de l'été 1994, D_____, propriétaire, a souhaité vendre cette villa.

Selon un courrier que l'ASLOCA - représentante de A_____ - a adressé le 22 octobre 1996 à E_____ - prêteur hypothécaire -, D_____ avait proposé à A_____ d'acquérir la villa pour une somme de 1'450'000 fr., à défaut de quoi le bail serait résilié.

D_____ a, pour sa part, déclaré avoir proposé à C_____ de se porter acquéreur de la villa puisque ce dernier cherchait, à cette époque, à acquérir un bien immobilier pour y habiter.

f. Au printemps 1996, l'assurance F_____ a été approchée en vue de l'acquisition de la villa précitée par A_____. Plusieurs propositions avaient été formulées à B_____, qui agissait alors en qualité de représentant.

La première, du 25 avril 1996, portait sur un prix d'acquisition de 1'250'000 fr. pour 250'000 fr. de fonds propres. A_____ était mentionnée en qualité de propriétaire, d'une part, et C_____ et B_____ comme codébiteurs solidaires, d'autre part.

La deuxième, du 30 avril 1996, portait sur un prix d'acquisition de 1'450'000 fr. pour 300'000 fr. de fonds propres. L'acquisition devait être faite au nom de A_____ ; les codébiteurs solidaires étaient cette dernière et B_____.

La troisième, du 15 mai 1996, portait sur une valeur de gage de 1'290'000 fr. et l'octroi d'un crédit hypothécaire de 1'030'000 fr. L'acquisition devait intervenir au nom de A_____.

g. Par courrier du 19 juin 1996, l'assurance F_____ a finalement informé B_____ qu'elle renonçait au financement d'un crédit hypothécaire au nom de A_____. Selon les informations qui lui avaient été transmises, elle ne pouvait accepter "*la responsabilité solidaire d'un tiers*".

H_____, gestionnaire du dossier, a déclaré ne pas se souvenir précisément des faits. D'après ses souvenirs, il n'avait eu de contacts qu'avec B_____ dans le cadre du financement de cette acquisition immobilière.

h. Par acte notarié du 19 juillet 1996, D_____ a finalement vendu à B_____ la villa, pour le prix de 1'450'000 fr., que les époux AC_____ et leurs enfants ont continué d'habiter.

Les parties s'accordent à dire que la vente précitée a été conclue sur la base d'un acte fiduciaire, B_____ n'ayant en réalité pas acheté ce bien immobilier pour son propre compte. En revanche, elles divergent sur la question de savoir avec qui B_____ a conclu le contrat de fiducie et, partant, à qui il devait, ensuite, restituer ce bien immobilier.

Aucun accord écrit n'a été signé, à ce sujet, entre les intéressés.

A_____ allègue que B_____ a acquis la villa pour son compte à elle, sur la base d'un acte de fiducie oral conclu entre eux.

B_____ allègue, quant à lui, avoir acquis, à titre fiduciaire, ce bien immobilier pour le compte de C_____ ou des époux AC_____, sur la base d'un acte de fiducie oral conclu avec ces derniers. Lors de son audition par le juge d'instruction le 16 juin 2008 (dans le cadre de la procédure pénale dont l'apport à la présente procédure a été ordonné; cf. let. B.e *infra*), il a déclaré avoir pris l'engagement, sur son honneur, qu'il cèderait la villa à prix coûtant à C_____ dès que la situation financière de ce dernier le permettrait et s'ils parvenaient à s'entendre sur un décompte des frais.

Lors de l'audience précitée devant le juge d'instruction, l'acquisition de la villa par B_____ a été abordée, en présence de ce dernier et des époux AC_____. Le juge a mentionné que l'immeuble avait été acquis à titre fiduciaire par B_____ "*pour [...] C_____ et/ou [...] A_____*". L'aspect financier de l'acquisition de l'immeuble a été discuté, mais la question de savoir qui, des époux AC_____, était le co-contractant de B_____ dans le contrat de fiducie, n'a pas été évoquée. Il en était allé de même lors de la précédente audience devant le juge d'instruction, le 15 octobre 2007, la discussion ayant porté sur l'existence d'un contrat de fiducie et non sur les parties à celui-ci.

Devant le juge d'instruction, répondant à la question de savoir quelles étaient leurs prétentions, AC_____ ont indiqué qu'ils habitaient une villa qui était

juridiquement la propriété de B_____ mais qui avait été financée par eux. Ils souhaitaient "*reprendre ce bien immobilier*" et avaient la possibilité d'en assurer le financement. [Ils estimaient] *avoir été trompés par B_____ qui refus[ait] aujourd'hui de reconnaître qu'il a[vait] acquis cette villa à titre fiduciaire pour [eux] et refus[ait] de [la leur] rendre*".

D_____, précédent propriétaire, a déclaré au juge d'instruction, qu'il était "*clairement entendu, pour [lui], que [B_____] agissait à titre fiduciaire pour le compte de C_____.*" A la question du juge lui demandant si B_____ lui avait confirmé qu'il agissait à titre fiduciaire dans le cadre de cette transaction, D_____ a répondu que "*cela remont[ait] à plus d'une dizaine d'années, de sorte [qu'il] ne se souv[enait] pas. [Il] réaffirm[ait] cependant que pour [lui], les choses [étaient] parfaitement claires. [...] "Il [était] exact que C_____ [lui] avait expliqué que ni lui ni sa femme ne pouvaient apparaître dans le cadre de cette transaction, de sorte que son ami B_____ acquerrait le bien à titre fiduciaire.*" Sur question du juge, le témoin a précisé n'être ni créancier ni débiteur des parties; toutefois, au début des années 1990, il avait investi pour le compte de la régie D_____ SA environ 900'000 fr. qu'il avait remis à B_____ - qui était alors son avocat - pour que ce dernier les place à court terme dans un projet chinois; le témoin n'avait jamais revu ces fonds.

i. Un montant de 500'000 fr. - à titre de fonds propres - a servi à financer l'achat de la villa litigieuse.

Cette somme provenait d'indemnités perçues par C_____ dans le cadre d'une vente de parcelles.

Dans la plainte pénale que les époux AC_____ ont déposée le 28 juin 2007 à l'encontre de B_____ (cf. let. A.t *infra*), les époux ont allégué que la somme de 500'000 fr. remise à ce dernier pour financer l'achat de la villa, avait été donnée par C_____ à son épouse, en contrepartie de pertes subies dans des affaires conduites par B_____ avec les fonds prêtés par cette dernière et qui provenaient de sa fortune personnelle. Dès lors, cette somme de 500'000 fr. versée pour financer l'achat de la villa appartenait à A_____.

Cette donation entre époux n'a pas fait l'objet d'un document écrit.

j. Parallèlement à l'achat de la villa par B_____, ce dernier et A_____ ont conclu, le _____ 1996, un contrat stipulant que la seconde remettait au premier, en prêt, 500'000 fr. (art. 1). Le prêt ne portait aucun intérêt (art. 2).

B_____ allègue que ce contrat - de prêt - avait été signé entre lui et A_____ afin d'éviter que E_____, créancière de C_____, n'élève des prétentions sur cette somme.

A_____ allègue également que ce contrat n'avait que des "*fins exclusivement cosmétiques*", et devait permettre à B_____ de justifier cet apport lors de l'achat du bien immobilier.

k. Le contrat de "prêt" précité prévoyait, en outre, qu'il était garanti par la remise en pleine propriété à A_____ d'une cédule hypothécaire au porteur de 1'070'000 fr. grevant en troisième rang la parcelle n° 1_____ de la Commune de Collonge-Bellerive (soit le fonds sur lequel était construite la villa), que B_____ devait acquérir (art. 3). Les parties divergent quant à savoir si cette cédule avait, ou non, été remise à A_____ au moment de l'acte d'achat.

Cette cédule a, ultérieurement, fait l'objet d'une novation, par acte notarié passé le 28 août 2003 devant Me F_____, notaire; elle a été remplacée par une cédule au porteur d'une valeur de 1'052'000 fr. grevant la parcelle en troisième rang.

Par courrier du 30 octobre 2003, B_____ a écrit en ces termes à A_____ :

"Chère A_____,

Tu trouveras ci-joint, pour ton dossier, copie de l'acte de novation de cédules hypothécaires du 28 août 2003, ainsi que copie de la nouvelle cédule hypothécaire au porteur au capital de 1'052'000 fr. Comme convenu, je conserve l'original de la cédule, en ton nom et pour ton compte. Je profite de la présente pour te remettre la note de frais et honoraires de Me F_____, note que je te laisse le soin de bien vouloir régler au moyen du bulletin de versement ci-joint. [...]."

l. B_____ et A_____ ont encore signé, le 25 juillet 1996, un contrat de bail à loyer par lequel le premier - en qualité de bailleur - a loué la maison à la seconde - en qualité de locataire - pour un loyer annuel de 60'000 fr. Le bail était conclu du 1^{er} août 1996 au 31 juillet 1997, avec une clause de reconduction tacite, renouvelable d'année en année.

Selon A_____, ce contrat de bail était, lui aussi, fictif. Il devait permettre à B_____ d'obtenir le crédit hypothécaire et justifier de l'existence de revenus. Le montant du "loyer" devait couvrir les intérêts hypothécaires prévisibles ainsi que les impenses encourues par B_____ en relation avec ce bien.

D'après B_____, le contrat de bail était bien réel et matérialisait les accords conclus entre C_____ et lui-même, soit la mise à disposition du bien immobilier moyennant le versement d'un montant devant couvrir non seulement les intérêts hypothécaires, mais également les autres frais et impôts (notamment impôts sur la fortune et l'impôt immobilier), ainsi que sa rémunération en qualité de fiduciaire.

A_____ conteste qu'une rémunération de fiduciaire ait été convenue en faveur de B_____.

m. En 1996 et 1997, à teneur de la comptabilité de B_____, les montants prévus par le contrat de bail lui ont été versés, sans que l'on sache par qui.

A_____ a produit des reçus signés de B_____ - les 25 juin 1998, 18 décembre 1998, 30 juin 2000, 21 décembre 2000, 14 juin 2001, 7 janvier 2002, 28 juin 2002, 17 décembre 2002 et 22 juin 2004 - constatant avoir reçu, en espèces, des sommes de A_____ "*en règlement des loyers de la villa sise chemin _____*". Cette dernière a déclaré que B_____ lui indiquait quel était le montant des intérêts hypothécaires à payer et qu'elle apportait l'argent à son étude.

A_____ a par ailleurs produit deux avis de débit, faisant état de versements, les 27 juin et 15 décembre 2003, par le débit de son compte auprès de la banque _____, respectivement de 23'095 fr. et 16'506 fr. à B_____, avec pour référence "*paiement intérêts villa _____, Collonge-Bellerive*".

En 2005 (1^{er} juin et 25 novembre), B_____ a adressé à "*Monsieur et Madame AC_____*" les bulletins de versement G_____ (anciennement l'assurance F_____) avec la mention "*concerne : intérêts hypothécaires*", sans que l'on sache qui s'est acquitté des sommes y relatives.

n. Par courriel du 25 novembre 2004, B_____ s'est adressé à A_____ en ces termes :

"*Bonjour A_____,*

Je viens te verser le salaire d'août et te verse septembre ces prochains jours. Désolé pour le retard, mais je ne peux satisfaire tout le monde. Pour ce qui est de la Chine, laisse moi encore une quinzaine de jours afin de tenter de finaliser ce qui doit encore l'être. Je serai alors mieux en mesure de te donner des précisions. Nous nous rencontrerons donc d'ici une quinzaine de jours.

A+ _____

PS : D'ici là je préparerai également un décompte des divers règlements intervenus à ce jour. Il faut également que nous discutons de la maison. Il faudrait trouver une solution de transfert. Si nous attendons, la plus-value risque d'être très importante, d'où un impôt important."

o. Le 6 juin 2006, B_____ a été inculpé, notamment d'abus de confiance, et incarcéré. Les époux AC_____ ont alors contacté G_____ (ci-après : G_____) dans l'optique d'obtenir un prêt hypothécaire pour racheter la villa.

Selon le projet financier établi par G_____ le 27 juin 2006, confirmé le 7 septembre suivant, A_____ était désignée en qualité de nouvelle propriétaire. L'emprunt hypothécaire, de 735'000 fr., a été accordé aux époux AC_____, codébiteurs solidaires. L'amortissement indirect était prévu par le biais d'une "*assurance objectif épargne prévoyance libre, capital en cas de vie*" au nom de A_____ dont les cotisations s'élevaient à 8'500 fr. par année. Les bulletins de versement relatifs à cette police d'assurance étaient établis au nom de A_____ et adressés à cette dernière, qui a produit les quittances.

p. Fin 2006, A_____ s'est adressée aux conseils de B_____ pour demander le transfert de propriété de la villa à son nom.

B_____ a refusé, expliquant qu'il n'avait jamais été question qu'elle devienne seule acquéreur. Il a en outre précisé que la cédula hypothécaire avait été saisie par le juge d'instruction.

Par ailleurs, B_____ s'est prévalu à l'encontre de C_____ d'une créance de 1'510'000 fr., résultant de trois décomptes signés par ce dernier (510'000 fr.) et d'une reconnaissance de dette du 7 mai 1998 (1'000'000 fr.).

q. Le litige relatif au transfert du bien immobilier a engendré une importante correspondance entre les avocats des parties, A_____ agissant d'abord par Me Jamil SOUSSI puis par Me Susannah L. MAAS.

Le 7 novembre 2007, Me MAAS, a écrit au conseil de B_____ en ces termes :

"Mon cher confrère,

A réception de votre courrier du 17 octobre 2007, j'ai tenté de prendre contact avec vous à plusieurs reprises par téléphone, sans succès. Devriez-vous l'ignorer, il serait peut-être temps que vous sachiez que les véritables propriétaires de la villa sise au ch. Vent-Debout sont les époux Patrick et A_____. En effet, il a toujours été convenu entre les époux AC_____ et Monsieur B_____, qui était leur avocat à l'époque, que ce dernier détenait leur bien à titre fiduciaire seulement. C'est également la raison pour laquelle tous les frais inhérents à cette maison, notamment le remboursement des hypothèques, assurances-incendies, etc... ont toujours été réglés directement par les époux AC_____. [...]"

Par courrier du 6 décembre 2007, le conseil de A_____ a rectifié le contenu du courrier précité, en indiquant qu'il contenait une "coquille" résultant "manifestement d'un manque d'informations. [...] Renseignements [...] pris, et pièces étudiées", il apparaissait que la villa était détenue par B_____ pour A_____ seule, de sorte que l'affirmation contenue dans le courrier précédent, était "manifestement erronée".

Pour B_____, le courrier précité du 7 novembre 2006 constitue un aveu que le contrat de fiducie avait été conclu avec les époux AC_____. A_____ allègue que ce courrier résulte d'une erreur manifeste du conseil qu'elle venait de mandater.

r. Par courrier du 6 décembre 2007, A_____ a informé B_____ qu'elle résiliait le contrat de fiducie conformément aux règles du mandat.

s. Courant 2007, A_____ a remis à G_____ un chèque en vue de couvrir les intérêts hypothécaires dus jusqu'au 30 juin 2007. L'assurance a toutefois refusé ce paiement, en raison du fait que B_____ était toujours le propriétaire de l'immeuble, donc le débiteur du prêt hypothécaire. Elle a ensuite dénoncé le prêt - accordé à ce dernier - au remboursement intégral pour le 31 octobre 2007, puis, le 30 novembre 2007, a introduit contre B_____ une poursuite en réalisation du

gage immobilier. La villa a été placée sous gérance légale, et les loyers prévus par le contrat de bail ont été réclamés à A_____. Cette dernière ayant contesté devoir s'acquitter de loyers, l'Office des poursuites a finalement levé le mandat de la régie et indiqué que le créancier gagiste avait renoncé à l'encaissement de loyers, sans préjuger du fond, jusqu'à ce que la question soit tranchée par les tribunaux compétents.

La vente aux enchères de la villa, d'abord fixée au 19 octobre 2010, a finalement été annulée, A_____ ayant racheté à G_____, par convention du 7 septembre 2010, la créance détenue par celle-ci contre B_____.

t. Le 28 juin 2007, les époux AC_____ ont déposé une plainte pénale contre B_____ pour gestion déloyale, escroquerie, tentative d'extorsion et chantage ainsi que contrainte, dans le cadre de diverses affaires y compris en rapport avec la détention de la villa.

Ils reprochaient à ce dernier d'avoir investi dans un projet en Chine la somme de 300'000 fr. que A_____ lui avait prêtée pour une courte période, d'avoir investi et ne pas avoir restitué la somme totale de 805'000 fr. que lui avait remise, par divers versements, C_____ et, enfin, de ne pas leur avoir restitué la villa nonobstant le contrat de fiducie oral qui prévoyait son transfert.

u. Le 28 juillet 2009, le Ministère public a renvoyé B_____ en jugement pour les infractions commises au détriment d'autres plaignants que les époux AC_____. La plainte de ces derniers a été classée en raison du défaut de prévention pénale s'agissant d'une partie des agissements qui lui étaient reprochés et pour le caractère civil des autres faits, notamment ceux relatifs à l'acquisition de la villa. La Chambre d'accusation a confirmé cette décision par ordonnance du 14 octobre 2009.

v. Par décision du 5 octobre 2010, le Ministère public a refusé de restituer aux époux AC_____ la villa et la cédule hypothécaire, saisies pénalement, en considérant que la vente forcée de l'immeuble avait été annulée et que la revendication de la cédule devait être déposée devant le juge civil, le cas échéant devant le juge pénal du fond.

Par ordonnance du 4 mars 2011, la Chambre d'accusation a déclaré irrecevable le recours formé par A_____ au motif qu'elle n'était pas partie à la procédure pénale, puisque les infractions dont elle se plaignait étaient prescrites, et qu'en tant que créancière et simple locataire de la villa, elle n'avait pas qualité pour recourir contre un refus de lever la saisie. Le Tribunal fédéral a, par arrêt du 27 juin 2011, déclaré irrecevable le recours de A_____.

Dans le cadre de ses observations du 18 novembre 2010 à la Chambre d'accusation, le Procureur a indiqué qu'il était "*douteux que la recourante [A_____] se soit vu soustraire ou priver de manière illicite d'un droit qu'elle aurait détenu sur la cédule; à s'en tenir à ses allégations, elle aurait remis à l'accusé la cédule pour qu'il la détienne, vraisemblablement à titre fiduciaire, symétriquement à l'acquisition de l'immeuble, pour son compte - ou plus probablement pour celui de son mari ou des deux époux AC_____*".

w. Par jugement du 1^{er} décembre 2011, le Tribunal correctionnel a déclaré B_____ coupable d'abus de confiance et l'a condamné à une peine de dix-huit mois d'emprisonnement, avec sursis. Il a, en outre, ordonné la restitution à B_____ de la cédule hypothécaire grevant la parcelle litigieuse, tout en maintenant la saisie pénale sur ce bien jusqu'au 31 décembre 2011, délai imparti à A_____ pour intenter toute action civile utile. Il a de plus levé l'annotation de la restriction au droit d'aliéner, prononcée par le juge d'instruction, sur ladite parcelle.

Sur interpellation de A_____, le président du Tribunal correctionnel a interprété ce dispositif en ce sens qu'en l'absence de toute décision d'un tribunal civil portant sur la question de la possession actuelle de ladite cédule, cette dernière serait restituée à B_____ à l'échéance du délai dès lors qu'elle ne pouvait demeurer en possession du Service des pièces à conviction du fait que la procédure pénale était terminée.

Par arrêt du 15 mai 2012, la Chambre pénale d'appel et de révision a déclaré irrecevable l'appel formé par A_____ contre ce jugement en interprétation.

B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) le 15 octobre 2010, A_____ a formé à l'encontre de B_____ une action en constatation de droit, avec demande de mesures pré-provisionnelles urgentes et provisionnelles. Elle a conclu à ce que le Tribunal :

- dise et constate que B_____ n'a été inscrit au Registre foncier qu'en qualité de propriétaire à titre fiduciaire du bien sis _____, 1245 Collonge-Bellerive ;
- dise et constate qu'elle est propriétaire dudit bien ;
- dise et constate qu'elle est propriétaire de la cédule hypothécaire au porteur, de 3^{ème} rang, d'un montant de 1'052'000 fr. actuellement en mains du Ministère public;
- fasse interdiction au Ministère public et à l'autorité de jugement devant laquelle B_____ devra répondre pénalement de ses actes, de se dessaisir de la cédule hypothécaire, au profit de B_____, de l'Office des poursuites ou de tout tiers qui la revendiquerait dans le cadre d'une éventuelle vente forcée ou volontaire du bien immobilier précité;
- condamne B_____, en sa qualité de fiduciaire, à l'exécution de son obligation de lui restituer la propriété du bien immobilier;
- condamne B_____ à requérir du Préposé au Registre foncier qu'il procède à son inscription en qualité de propriétaire du bien immobilier;

- ordonne en tant que de besoin au Préposé au Registre foncier qu'il radie l'inscription de B_____ en qualité de propriétaire du susdit bien, au profit d'une inscription nouvelle d'elle en qualité de propriétaire de ce même bien.

b. Par ordonnance du 23 décembre 2010, le Tribunal, statuant en Chambre du conseil, a ordonné au conservateur du Registre foncier de Genève de procéder à l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner sur la parcelle litigieuse.

c. Par écritures responsives du 7 septembre 2011, B_____ a conclu, à la forme, à ce que le Tribunal constate le défaut de qualité pour agir de A_____, déclare en conséquence irrecevable l'action en constatation de droit, révoque l'ordonnance de mesures provisionnelles du 23 décembre 2010 et ordonne la radiation aux frais de A_____ de l'annotation au Registre foncier de l'interdiction d'aliéner le bien immobilier litigieux.

Au fond, il a conclu à ce que le Tribunal constate le défaut de légitimation active de A_____, déclare en conséquence infondée l'action de cette dernière et, cela fait, révoque l'ordonnance de mesures provisionnelles du 23 décembre 2010.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, A_____ a persisté dans sa demande. Elle a déclaré qu'il avait toujours été convenu que B_____ agissait à titre fiduciaire pour elle exclusivement; l'accord qu'elle avait avec ce dernier n'avait toutefois jamais été formalisé par écrit. Il avait par ailleurs été convenu avec son époux qu'elle soit seule propriétaire de la villa, mais rien n'avait été prévu à ce titre dans le contrat de séparation de biens. Son époux s'était occupé de la mise en place des prêts hypothécaires et avait traité avec l'ancien propriétaire, D_____, ainsi qu'avec B_____. Ce dernier détenait la cédule hypothécaire en son nom et pour son compte (à elle), en vertu de l'accord qui avait été conclu. La somme de 500'000 fr. versée à titre de fonds propres pour l'acquisition de la villa lui avait été donnée par son époux à titre d'indemnité pour l'argent qu'ils avaient perdu dans les "*affaires H_____*". Elle avait payé les intérêts hypothécaires, en apportant les montants exacts, en cash, à l'étude de B_____. Un jour, G_____ l'avait contactée pour comprendre pourquoi il y avait du retard dans le paiement de ceux-ci. Elle avait alors convenu avec B_____ qu'il lui enverrait à l'avenir directement les bulletins de versement pour le règlement. Toutefois, en 2006 [lors de l'arrestation de B_____], plus personne n'avait payé les intérêts hypothécaires et G_____ refusait d'accepter ses paiements car elle n'était pas la propriétaire inscrite au Registre foncier, de sorte que la villa avait été mise aux enchères.

B_____ a maintenu avoir toujours exclusivement traité avec C_____. Il avait été convenu, bien que l'accord n'avait jamais été formalisé par écrit, que lorsque ce dernier aurait les moyens de devenir propriétaire, il lui rétrocéderait la propriété de la villa. Or, C_____ avait connu des problèmes financiers et de solvabilité l'empêchant de reprendre les crédits hypothécaires. Si le contrat relatif aux fonds

propres [500'000 fr.] avait été fait au nom de A_____, c'était précisément en raison des problèmes financiers de son époux. Il s'agissait d'éviter les saisies. Le courrier du 30 octobre 2003 qu'il avait envoyé à A_____ relatif à la novation de la cédula hypothécaire (pièce 7 appelante; cf. let. A.k *supra*) confirmait précisément cela, à savoir que toute la structure relative au prêt des fonds propres avait été faite au nom de A_____ en raison des problèmes financiers que connaissait son époux. Le courrier concernant la nouvelle cédula hypothécaire avait donc été adressé à A_____, et non à son mari, pour cette raison. Il était toutefois inexact de dire que l'intégralité de la correspondance concernant la villa avait été envoyée exclusivement à A_____, il avait par exemple adressé les bulletins de versement de G_____ à Monsieur et Madame AC_____.

A_____ a confirmé au Tribunal n'avoir pas du tout été choquée lorsqu'elle avait reçu le courrier de B_____ du 30 octobre 2003, relatif à la novation de la cédula hypothécaire; dès lors que ce courrier correspondait à ce qui avait été convenu, elle n'avait nullement réagi en protestant que la lettre aurait dû être envoyée à son époux.

e. Les parties ont indiqué au Tribunal ne pas souhaiter que le juge procède à nouveau aux auditions de témoins déjà entendus dans le cadre de la procédure pénale (témoins D_____, H_____ et C_____), l'apport de cette dernière étant suffisant. Le Tribunal a dès lors ordonné l'apport des procès-verbaux d'audition des parties et des témoins de ladite procédure pénale, portant sur les faits liés à la parcelle litigieuse et à son acquisition.

f. Suite à la décision du Tribunal correctionnel du 1er décembre 2011 (cf. let. A.w *supra*), A_____ a formé une nouvelle requête de mesures provisionnelles et super-provisionnelles, le 27 décembre 2011, concluant à ce que le Tribunal saisisse la cédula hypothécaire au porteur jusqu'à droit jugé dans le cadre de la procédure au fond, mesures qui ont été admises.

g. A_____ a requis l'audition de témoins, alors que B_____ s'est opposé à l'ouverture d'enquêtes.

Par ordonnance du 11 octobre 2012, le Tribunal a constaté qu'il était nécessaire de trancher préalablement la question de la qualité pour agir et de la légitimation active de A_____, avant de poursuivre la procédure. Dès lors que les témoins cités par cette dernière avaient tous été d'ores et déjà entendus, en qualité de témoins ou partie, dans le cadre de la procédure pénale apportée à la présente cause, leur ré-audition avant qu'il ne soit statué sur les questions précitées apparaissait dénuée d'intérêt.

Le Tribunal a dès lors remis la cause à plaider sur incident de défaut de qualité pour agir et de légitimation active de A_____ et la cause a été gardée à juger, sur cet incident, à l'issue de l'audience de plaidoiries du 6 novembre 2012.

h. Par jugement JTPI/18301/2012 du 12 décembre 2012, communiqué aux parties pour notification le 13 décembre 2012 et reçu par A_____ le 17, le Tribunal a débouté A_____ de toutes ses conclusions, faute de légitimation active (ch. 1 du dispositif), ordonné la radiation aux frais de A_____ de l'annotation provisoire au Registre foncier de la restriction du droit d'aliéner sur la parcelle litigieuse, inscrite comme propriété de B_____ (ch. 2), levé la saisie conservatoire, en mains du Service des pièces à conviction ou de toute autorité, de la cédule hypothécaire, d'un montant en capital de 1'052'000 fr., grevant en 3^{ème} rang le bien-fonds litigieux (ch. 3), condamné A_____ en tous les dépens, comprenant une indemnité de procédure de 15'000 fr. valant participation aux honoraires des conseils de B_____ (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

i. En substance, le premier juge a retenu que, bien qu'elles n'avaient pas conclu de convention écrite formalisant leur accord, l'existence d'un contrat de fiducie était admise par les parties.

Sur la base des autres éléments de preuve apportés dans la procédure, le Tribunal a considéré que la décision de confier un mandat de fiducie à B_____ n'avait pas été prise par A_____ seule, mais par les époux ensemble. Ainsi, B_____ s'occupait principalement des affaires de C_____ et ses conseils au couple visaient plutôt à mettre leurs biens à l'abri des risques découlant de la profession de ce dernier. La villa avait, par ailleurs, servi de logement familial aux époux AC_____ depuis 1992, indépendamment du fait que le contrat de bail portant sur ce logement n'avait été conclu qu'au nom de l'épouse. Lorsqu'il avait envisagé de vendre la villa en 1994, le propriétaire s'était d'ailleurs adressé en priorité à C_____ pour savoir si celui-ci était intéressé par l'achat du bien immobilier, et non à sa locataire officielle, A_____. C_____ connaissant toutefois d'importantes difficultés financières, il avait expressément indiqué au propriétaire de la villa qu'il était exclu qu'il apparaisse personnellement en tant que propriétaire. C'était ainsi clairement ensemble que les époux avaient envisagé, dans un premier temps, de faire acquérir la villa à la demanderesse seule dans le but d'éviter que celle-ci ne puisse être saisie dans le cadre des poursuites engagées à l'encontre de son époux. La décision de faire acheter la villa à B_____, après que A_____ avait échoué à obtenir le financement nécessaire en son nom, avait été prise par les époux d'un commun accord.

Selon le premier juge, il était peu crédible que les avances financières faites à B_____ pour l'acquisition de la villa (fonds propres de 500'000 fr. et paiement des intérêts hypothécaires) et les frais nécessaires à l'entretien courant de la

maison provinssent des seuls deniers de la demanderesse. Il ressortait clairement des pièces produites que la somme de 500'000 fr. provenait d'honoraires perçus par C_____. A_____ n'avait, à cet égard, produit aucun élément de preuve susceptible de retenir que ces fonds lui avaient effectivement été donnés par son époux. En outre, ses revenus ne lui permettaient pas de payer seule la totalité des charges de la maison (intérêts hypothécaires et frais); C_____ avait d'ailleurs déclaré à plusieurs reprises dans la procédure pénale avoir payé lesdits intérêts hypothécaires et frais, et les factures relatives aux travaux réalisés dans la villa étaient adressées à ce dernier, voire aux époux AC_____, mais en aucun cas à A_____ seule. Le fait que les divers documents signés, de manière fictive ou non, dans le cadre de l'acquisition de la villa par le défendeur (contrat de prêt, contrat de bail, reçus, etc.) l'aient tous été au nom de A_____ et non au nom des époux ne démontrait nullement le contraire.

L'intention manifeste des parties était ainsi d'empêcher la saisie de fonds appartenant à C_____, en ne faisant apparaître que son épouse comme titulaire des fonds en question. Le contrat de fiducie dont se prévalait A_____ paraissait dès lors bel et bien avoir été conclu entre elle et son époux d'une part, et le défendeur d'autre part. Par conséquent, elle ne bénéficiait pas seule de la légitimation active et devait être déboutée de toutes ses conclusions.

- C. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 1^{er} février 2013, A_____ a formé appel contre le jugement entrepris, dont elle demande l'annulation, avec suite de frais et dépens.

Principalement, elle conclut à ce que la Cour de céans ordonne la restitution, en sa faveur, de la propriété litigieuse, ordonne en conséquence au préposé du Registre foncier de procéder à la rectification du registre, et ordonne la restitution, en sa faveur, de la cédule hypothécaire de 3^{ème} rang, d'un montant de 1'052'000 fr., grevant le bien immobilier litigieux.

"*Alternativement*", elle conclut à ce que la Cour dise et constate que B_____ n'a été inscrit au Registre foncier qu'en qualité de propriétaire à titre fiduciaire du bien litigieux, dise et constate qu'elle est propriétaire de ce bien et dise et constate que la cédule hypothécaire précitée doit lui être restituée.

Plus "*alternativement*" encore, elle conclut au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour qu'elle se prononce sur le fond du litige.

- b. Par mémoire responsif, B_____ conclut au rejet de l'appel ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.

En toute fin d'écritures, et par "*surabondance de moyens*", il conclut à l'irrecevabilité des conclusions prises par l'appelante sur le fond du litige.

A l'appui de ses écritures, B_____ produit une pièce nouvelle (n° 71) établie postérieurement à la date du jugement entrepris.

c. Par avis du greffe de la Cour du 4 avril 2013, le mémoire en réponse de B_____ a été transmis à A_____ et les parties ont été informées que la cause était mise en délibération.

d. Par courrier du 8 avril 2013, A_____ a demandé à la Cour l'octroi d'un délai pour répliquer, auquel B_____ s'est opposé par lettre du 11 avril 2013 en raison du caractère dilatoire de la requête.

e. La Cour ayant répondu à A_____, par courrier du 11 avril 2013 sujet à recours selon l'art. 93 LTF, qu'il lui était possible de faire usage de son droit à la réplique dans les limites temporelles fixées par la jurisprudence sans qu'il soit nécessaire de lui fixer un délai spécifique à ce sujet, cette dernière a fait savoir, par courrier du 29 avril 2013, qu'elle déposerait sa réplique avant la fin du délai de recours contre la décision de la Cour précitée, soit avant le 16 mai 2013.

f. A_____ a expédié à la Cour sa réplique le 16 mai 2013, ainsi qu'une pièce nouvelle (n° 60) établie postérieurement au jugement entrepris.

g. Par courrier du 31 mai 2013, B_____ conclut à l'irrecevabilité de la réplique déposée par A_____, cette dernière ayant attendu pas moins de six semaines, à compter de la date à laquelle la cause avait été gardée à juger le 4 avril 2013, pour déposer son écriture.

h. Les parties ont été informées le 23 mai 2013 de la mise en délibération de la cause.

EN DROIT

1. **1.1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

En l'occurrence, le jugement querellé a été notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011; la présente procédure d'appel est donc régie par le nouveau droit de procédure.

2. **2.1.** L'appel est dirigé contre un jugement par lequel le Tribunal a nié la légitimation active de l'appelante, avec suite de dépens.

En vertu de l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Dans les affaires patri-

moniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2).

En l'espèce, la décision de première instance a débouté l'appelante de ses prétentions à l'encontre de l'intimé. Il s'agit donc d'une décision finale.

2.2. La valeur litigieuse des prétentions à l'encontre des intimés est de 1'552'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

En l'occurrence, le jugement querellé a été notifié à l'appelante le 17 décembre 2012. Compte tenu de la suspension des délais du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 142 al. 1 et 145 al. 1 let c CPC), le présent appel, déposé le 1^{er} février 2013 dans la forme prescrite par la loi, est recevable.

2.4. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) et applique la maxime des débats ainsi que le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2.5. L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

2.6. L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

3. L'intimé conclut à ce que la réplique déposée par l'appelante soit déclarée irrecevable.

3.1. L'art. 29 al. 2 Cst. confère aux parties le droit d'être entendues. Cette garantie comprend notamment un droit de réplique au sens large, c'est-à-dire le droit de prendre connaissance et de se déterminer sur toute prise de position soumise au tribunal, qu'elle contienne ou non des éléments nouveaux, et qu'elle soit ou non susceptible d'influer sur le jugement à intervenir (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1). Concrètement, le juge peut décider d'ordonner un nouvel échange d'écritures, fixer formellement un délai pour déposer d'éventuelles déterminations, ou simplement transmettre la prise de position pour information (ATF 133 I 98 consid. 2.2). Le droit de réplique, qui est inconditionnel, peut être exercé dans toutes ces situations. La jurisprudence a ainsi précisé que si une partie reçoit un document pour prise de connaissance sans se voir impartir un délai de détermination, elle doit déposer ses observations sans tarder, ou au moins former une requête en ce sens; à défaut, elle sera réputée avoir renoncé à son droit de

réplique (ATF 133 I 100 consid. 4.8; 133 I 98 consid. 2.2; 132 I 42 consid. 3.3.4). C'est l'affaire du juge, dans chaque cas concret, de garantir un droit de réplique effectif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_680/2012 du 7 mars 2013, consid. 2.2). Le "délai raisonnable" dans lequel l'autorité doit escompter recevoir une détermination d'une partie, et doit dès lors attendre avant de rendre sa décision, ne saurait être supérieur à celui pour porter plainte ou recourir (arrêt du Tribunal fédéral 5A_777/2011 du 7 février 2012 consid. 2.2).

3.2. En l'espèce, l'appelante a réagi immédiatement, à réception de la réponse de l'intimé, en sollicitant de la Cour l'octroi d'un délai pour répliquer. La Cour l'ayant invitée, par décision du 11 avril 2013, à faire usage de son droit à la réplique dans les limites fixées par la jurisprudence, l'appelante a annoncé le dépôt de sa réplique avant la fin du délai de recours contre ladite décision, soit le 16 mai 2013, ce qu'elle a fait.

En l'occurrence, quand bien même la réplique a été déposée un peu plus de trente jours - délai d'appel - après la communication à l'appelante de la réponse de l'intimé, on ne saurait retenir qu'elle aurait tardé à faire usage de son droit de réplique puisqu'elle a rapidement sollicité un délai pour ce faire, d'une part, et a déposé ses observations dans le délai de trente jours depuis la date de la décision de la Cour du 11 avril 2013, d'autre part.

Le grief d'irrecevabilité soulevé par l'intimé est dès lors infondé.

- 4.** A teneur de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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).

En l'espèce, les pièces nouvellement produites en appel par les parties, établies après le jugement entrepris, sont recevables. Elles ne sont toutefois pas utiles à la solution du litige.

- 5.** L'appelante reproche au premier juge de l'avoir déboutée de ses conclusions, faute de légitimation active. Elle entend faire constater que la propriété sur la villa litigieuse, bien qu'étant inscrite au Registre foncier au nom de l'intimé, a été acquise par ce dernier en vertu d'un contrat de fiducie conclu entre ce dernier et elle-même, conformément à ses directives à elle et en vue de sa restitution à elle également.

5.1. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1; 130 III 417 consid. 3.1, SJ 2004 I 533; 126 III 59

consid. 1a). Il appartient en principe au demandeur de prouver les faits desquels il tire sa qualité pour agir (ATF 130 III 417 consid. 3.1; 123 III 60 consid. 3a).

5.2. A teneur de l'art. 641 al. 1 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi. La propriété confère ainsi à son titulaire la maîtrise totale et exclusive sur la chose; le propriétaire a le droit d'en user, d'en jouir et d'en disposer, matériellement et juridiquement (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, p. 356 n° 1002 et 1004).

En règle générale, l'inscription au Registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Celle-ci s'acquiert par contrat (p. ex. vente ou donation), par l'effet d'une disposition à cause de mort, par occupation (art. 658 CC) ou prescription notamment (art. 661, 662 CC).

5.3. La convention de fiducie, qui est soumise aux règles du mandat (art. 394ss CO), est un contrat par lequel le fiduciaire transfère un droit - la propriété d'un droit ou d'une créance - au fiduciaire, qui doit gérer ce droit dans l'intérêt du fiduciaire et le rétrocéder à la fin du contrat ou au terme convenu (ATF 112 III 90 consid. 4b; 108 Ib 186 consid. 5a; WERRO, Commentaire romand CO I, 2012, n° 34 et 36 ad art. 394 CO). Sérieusement voulus, l'acquisition et l'exercice du droit ne sont pas simulés (ATF 97 II 442 = JdT 1966 I 337), mais créent, le cas échéant, une obligation de restitution (art. 440 al. 1 CO; ATF 117 II 290).

Dans la convention de fiducie, l'acquisition et l'exercice du droit, seuls actes apparents, sont voulus par les deux parties; leurs effets s'accomplissent dans la personne du fiduciaire, qui est parfois tenu de les transmettre à son mandant; le fiduciaire s'oblige à conformer son activité, dans l'exercice d'un droit, au but fixé par le fiduciaire (ATF 85 II 97 = JdT 1960 I 142).

A l'égard des tiers, le fiduciaire est un propriétaire pur et simple. A l'égard du fiduciaire, il est aussi le véritable propriétaire du droit, mais il est un propriétaire obligé (YUNG, "Simulation, fiducie et fraude à la loi" in : Etudes et articles, Genève, 1971, p. 170). L'acte de fiducie ne confère au fiduciaire qu'une créance personnelle contre le fiduciaire (ATF 31 II 105, arrêt de principe; ACJC du 4 décembre 1981, in SJ 1982 p. 235).

5.4. En l'espèce, l'intimé est inscrit au Registre foncier, en qualité de propriétaire, de la villa litigieuse; il en est donc le propriétaire, au sens de l'art. 641 CC.

Il n'est toutefois pas contesté par les parties que l'intimé a acquis la propriété de ce bien immobilier en qualité de fiduciaire, sur la base d'un contrat de fiducie, oral, passé avec le fiduciaire. Il avait donc été convenu entre les parties à ce contrat que la propriété du bien immobilier en question serait restituée au fiduciaire.

Le litige porte sur la personne du fiduciaire.

L'appelante allègue qu'elle a personnellement passé le contrat de fiducie avec l'intimé, ce dernier devant dès lors lui restituer le bien immobilier comme cela avait été convenu. L'intimé objecte, quant à lui, que le contrat de fiducie avait été conclu entre lui-même et l'époux de l'appelante, voire les deux époux conjointement, mais en aucun cas avec l'appelante seule.

Il y a dès lors lieu de déterminer qui, de l'appelante ou de son époux, ou des deux, est, respectivement sont, partie au contrat de fiducie aux côtés de l'intimé. De la résolution de cette question dépend l'admission, ou non, de la légitimation active de l'appelante.

- 6. 6.1.** Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre des parties à un contrat, il y a lieu de rechercher, tout d'abord, leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO).

Il incombe au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO; ATF 135 III 410 consid. 3.2). La volonté réelle et commune des parties s'établit, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 127 III 444 consid. 1b). Constituent de tels indices, les circonstances survenues antérieurement, simultanément ou postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties (ATF 132 III 626 consid. 3.1; ATF 118 II 365 consid. 1 = JdT 1993 I 362; arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012, consid. 3.2 et arrêt du 8 novembre 1995 consid. 3a publié *in* SJ 1996 p. 549; WINIGER, Commentaire romand CO I, 2^{ème} éd., n° 34 ad art. 18 CO).

S'il ne réussit toutefois pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective; ATF 133 III 675 consid. 3.3.). Il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Sont déterminantes les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2).

6.2. En l'occurrence, il y a tout d'abord lieu d'examiner si la volonté réelle des parties (interprétation subjective) peut être déterminée.

6.2.1. Aucun témoin n'a assisté aux discussions précédant et entourant la conclusion du contrat de fiducie, sous réserve de l'époux de l'appelante, lequel ne revêtait

pas la qualité de témoin à teneur de l'art. 225 al. 1 let. e aLPC (applicable à la procédure de première instance - art. 404 al. 1 CPC).

6.2.2. S'agissant d'autres informations pertinentes qui auraient été connues de tiers, on relèvera que l'ancien propriétaire de la villa, D_____, aurait été informé de l'existence d'un contrat de fiducie, mais pas de son contenu. A teneur de ses déclarations, ce témoin, tout en indiquant ne pas se souvenir si l'intimé lui avait dit qu'il agissait à titre fiduciaire, a affirmé qu'il lui était cependant paru clair que tel fût le cas, dès lors que C_____ lui avait expliqué que ni lui ni l'appelante ne pouvaient apparaître dans le cadre de la vente, de sorte que l'intimé acquerrait le bien à titre fiduciaire.

On comprend que le témoin a inféré de ces informations que l'intimé agissait pour le compte de C_____ et non de l'appelante; il s'agit toutefois là d'une opinion personnelle et non de la constatation d'un fait. Ce témoignage doit par ailleurs être pondéré compte tenu des liens économiques (mandat et remise d'argent pour investissements) ayant lié le témoin et l'intimé avant sa déclaration.

Dès lors, et contrairement à ce qu'allègue l'intimé, ce témoignage n'est pas probant.

6.2.3. L'appelante et son époux ont toujours été entendus ensemble par le juge d'instruction en 2007 et 2008 sur les trois faits majeurs de leur plainte pénale déposée à l'encontre de l'intimé.

S'agissant du volet relatif au bien immobilier litigieux, les audiences d'instruction ont porté essentiellement sur l'existence d'un contrat de fiducie puis sur le financement du bien et le paiement des charges y relatives. Le juge d'instruction n'a pas abordé la question de la personne du fiduciaire, qu'il a laissée indéterminée (l'appelante et/ou son époux); ni le prévenu (l'intimé) ni les plaignants n'ont spécifié qui étaient les parties au contrat.

Certes, lors de l'audience du 16 juin 2008 les époux ont, ensemble, indiqué qu'ils estimaient avoir été trompés par B_____, qui refusait de reconnaître qu'il avait acquis la villa à titre fiduciaire "*pour* [eux]" et refusait "*de* [la leur] *rendre*" (cf. *supra*, let. A.h partie "En Fait"). Toutefois, cette déclaration a été notée au procès-verbal d'une instruction pénale dont l'appelante et son époux étaient co-plaignants, et alors que l'audience n'avait pas abordé la question des parties au contrat de fiducie, cette question ayant été expressément laissée ouverte par le juge d'instruction. Partant, les circonstances de cette déclaration ne permettent pas, contrairement à l'avis de l'intimé, de retenir qu'il s'agit d'un aveu.

6.2.4. Il y a dès lors lieu d'examiner les circonstances survenues antérieurement et simultanément à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties.

Dans le cas présent, l'appelante avait, en 1992, alors que les époux étaient mariés depuis 1989, pris en location la villa litigieuse à son seul nom, maison qui devait servir de logement à la famille.

Lorsque, en 1994, le bailleur/propriétaire a informé l'appelante ou son époux (à cet égard les déclarations du témoin D_____ et le courrier de l'ASLOCA du 22 octobre 1996 sont contradictoires) de son intention de vendre ce bien, et que les époux ont entamé, en 1996, des démarches en vue de son acquisition, c'est le nom de l'appelante qui a été indiqué, en qualité de propriétaire, à la L'ASSURANCE F_____ pour l'octroi du prêt hypothécaire. Les propositions formulées par l'assurance mentionnent toutes trois l'appelante en qualité de propriétaire. L'époux de celle-ci ne devait intervenir, à teneur de ces documents, qu'en qualité de codébiteur solidaire aux côtés de l'intimé, voire ne pas intervenir du tout. L'intimé, qui agissait en qualité de représentant auprès de la L'ASSURANCE F_____, savait par conséquent qu'il avait été convenu que seule l'appelante devait être inscrite en qualité de propriétaire.

Au moment de l'acquisition de la villa par l'intimé, l'appelante a conclu avec ce dernier le contrat de "prêt" pour la remise des fonds propres à hauteur de 500'000 fr., ainsi que le contrat de "bail" devant servir à justifier le paiement des intérêts hypothécaires. Ces deux contrats formaient ainsi un tout avec le contrat de fiducie.

Au vu de ces indices, il apparaît que la volonté réelle des parties reposait sur le fait que l'appelante, et elle seule, devait acquérir la propriété de l'immeuble litigieux. Au vu des propositions de financement de l'assurance, il ne fait aucun doute que si les époux AC_____ avaient, en 1996, été en mesure de trouver le financement nécessaire, la propriété aurait été acquise par l'appelante. Si la compagnie d'assurance n'avait pas opposé un refus, le bien aurait été acquis par celle-ci, et non par son époux, puisque telle était la volonté manifestée par les parties (soit l'appelante, d'une part, et l'intimé en sa qualité de représentant, d'autre part) dans les diverses propositions de financement. Ce n'est que parce que le financement n'a pu être trouvé, ou que les garanties n'ont pas été suffisantes aux yeux du prêteur, que l'immeuble a finalement été acquis par l'intimé.

Contrairement à ce qu'invoque ce dernier, il ne s'est pas écoulé deux ans entre la tentative de l'appelante d'acheter la villa en son nom propre et l'achat par l'intimé en fiducie, mais un mois seulement, puisque les propositions de la L'ASSURANCE F_____ ont été formulées en avril et mai 1996 (le refus

d'accorder le prêt étant intervenu le 19 juin 1996) et l'acte notarié est daté du 19 juillet 1996.

Au vu des éléments qui précèdent, c'est donc à l'appelante que devait revenir la maîtrise totale et exclusive sur la maison, et non à son époux ni en copropriété aux deux.

Peu importe, dès lors, que les époux AC_____ aient convenu d'agir de cette manière sur la base d'une décision conjointe, d'une part, et en raison du fait que l'époux avait des dettes et ne souhaitait pas que la maison conjugale soit saisie, d'autre part. Seule est pertinente la question de savoir à qui, selon la volonté réelle des parties, devait revenir le droit de disposer, matériellement et juridiquement, de la villa litigieuse. Or, à teneur des éléments qui ont précédé et entouré la conclusion du contrat de fiducie, il avait été convenu entre les trois intervenants (l'intimé, l'appelante et son époux) que c'était uniquement à l'appelante que devait revenir ce droit de propriété.

La Cour retient, par voie de conséquence, que c'est avec l'appelante que l'intimé a conclu le contrat de fiducie, et à cette dernière que devait être restitué le bien immobilier.

6.2.5. Le comportement ultérieur des parties - après la conclusion du contrat de fiducie - vient confirmer le raisonnement qui précède.

Si l'on ignore qui des époux AC_____ a payé les premières mensualités des intérêts hypothécaires en 1996, puisque la preuve de leur paiement résulte de la comptabilité de l'intimé sans aucune référence, c'est en revanche l'appelante seule qui, dès juin 1998 a apporté - physiquement - à l'intimé l'argent relatif au paiement des intérêts hypothécaires, puis a versé plusieurs échéances (en 2003) par le débit de ses comptes bancaires. C'est donc elle qui, à teneur des documents versés à la procédure, a fait la majeure partie des démarches pour le paiement des intérêts hypothécaires. Le fait que quelques bulletins aient été, en 2005, envoyés par l'étude de l'intimé au nom des époux n'a donc aucune pertinence.

Au moment de la novation de la cédule hypothécaire, en 2003, c'est également à l'appelante que l'intimé a écrit pour l'informer de ce fait, lui transmettre la copie de l'acte de novation, et a précisé que, "*comme convenu*", il conserverait l'original de la cédule, en son nom et pour son compte (à elle), en l'invitant à régler les frais de notaire.

Par courriel du 25 novembre 2004, c'est encore à l'appelante que l'intimé s'est adressé pour l'informer qu'il allait préparer les décomptes des divers règlements intervenus à cette date, ajoutant qu'il fallait qu'ils discutent de la maison en vue de trouver une solution de transfert.

Il apparaît de ces faits postérieurs à l'achat de la villa litigieuse, que l'appelante s'est comportée comme la fiduciaire : en concluant un contrat de prêt fictif et un contrat de "bail" avec son fiduciaire, en payant les intérêts hypothécaires et en recevant copie de la nouvelle cédula hypothécaire; alors que l'intimé s'est, quant à lui, comporté comme le fiduciaire : en s'adressant à l'appelante - et à elle seule - pour l'informer qu'il conservait la nouvelle cédula hypothécaire pour son compte (à elle), et en l'invitant à discuter du transfert du bien immobilier.

Enfin, après la mise en détention provisoire de l'intimé, en juin 2006, l'appelante et son époux ont approché G_____ pour trouver une solution de financement en vue du transfert de la propriété. C'est, à nouveau, l'appelante qui est apparue en qualité de propriétaire sur le projet de plan financier établi par l'assurance le 27 juin 2006 (prêt qui a été accordé le 7 septembre 2006), les époux étant codébiteurs solidaires de l'emprunt.

6.2.6. Au vu de ces éléments, la Cour parvient à la conclusion que la volonté réelle des parties était de conclure un contrat de fiducie prévoyant que l'intimé acquerrait la villa litigieuse selon les instructions de l'appelante, avec l'obligation de transférer ensuite la propriété de l'immeuble à cette dernière puisqu'il avait toujours été prévu que l'appelante obtienne, en fin de compte, la maîtrise totale et exclusive sur cette villa (art. 641 CC).

Ce n'est qu'ultérieurement, lorsque l'appelante a requis de l'intimé la remise du bien immobilier, que ce dernier a allégué que le contrat de fiducie avait été conclu avec l'époux de l'appelante et invoqué une contre-créance à l'encontre de celui-ci.

6.2.7. Peu importe, ainsi, que les fonds propres (500'000 fr.) ayant permis l'achat de la villa aient appartenu à l'appelante ou à son époux, ou que tout ou partie des intérêts hypothécaires et des frais relatifs à l'immeuble aient été réglés à l'aide de l'argent de l'appelante ou des revenus de son époux. Cette question relève de la convention des époux entre eux (*res inter alios acta*) et de la manière avec laquelle ils avaient décidé de gérer les finances du couple. L'appelante a allégué, en 2008 déjà (dans la procédure pénale), avoir perdu, dans le cadre des affaires malheureuses gérées par l'intimé, des sommes d'argent qui provenaient de sa fortune personnelle, sommes que son époux lui avait restituées par le versement des fonds propres nécessaires au moment de l'achat de la villa. Quoi qu'il en soit, la question litigieuse ici a trait à la volonté d'attribuer la propriété du bien immobilier à l'un ou l'autre des époux, et non à son financement.

Peu importe également que le Procureur ait soutenu, dans ses observations du 18 novembre 2010, que l'acquisition de l'immeuble par l'intimé avait "*plus probablement*" eu lieu pour le compte de l'époux de l'appelante ou des deux époux que pour le compte de l'appelante seule. Il ne s'est agi là que d'observations. Et, quand bien même il se fût agi d'une décision, le juge civil n'est, à teneur de

l'art. 53 CO (applicable à tout le droit privé), pas lié par un jugement pénal antérieur. Le fait que, dans certains cas, le juge civil ne s'écarte pas sans raison de l'appréciation du juge pénal est une question d'opportunité et non une prescription du droit fédéral (ATF 125 III 401 consid. 3 p. 410 s. et les références citées). L'opinion du Ministère public ne saurait donc lier la Cour de céans.

Enfin, le courrier du conseil de l'appelante du 7 novembre 2007 dans lequel il est indiqué que les véritables propriétaires de la villa seraient les époux, ne saurait pas non plus être tenu pour un aveu. Ledit conseil, nouvellement nommé, a rapidement corrigé son erreur en rappelant aux conseils de l'intimé que le transfert de l'immeuble devait intervenir en faveur de l'appelante, seule co-contractante de l'intimé au contrat de fiducie, ce que l'appelante avait d'ailleurs toujours revendiqué. L'intimé admet d'ailleurs devant la Cour (cf. réponse à l'appel, page 19) que l'appelante a toujours soutenu qu'elle était la seule fiduciaire.

Les arguments de l'intimé tombent dès lors à faux.

6.3. La volonté réelle des parties ayant pu être établie, il n'est pas nécessaire d'interpréter leur volonté selon le principe de la confiance.

6.4. Le contrat de fiducie ayant été conclu entre les parties, et ce contrat prévoyant le transfert du bien immobilier à l'appelante, il y a lieu de reconnaître à cette dernière la légitimation active.

Le jugement entrepris sera dès lors annulé et l'intimé débouté de son incident de défaut de légitimation active et de qualité pour agir de l'appelante.

Le jugement entrepris ayant débouté l'appelante en raison d'un défaut de légitimation active, la cause n'a pas été instruite plus avant au fond. Afin de respecter le double degré de juridiction, la procédure sera retournée au Tribunal pour qu'il procède à l'instruction de la cause et rende une nouvelle décision.

6.5. Compte tenu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'examiner le grief d'irrecevabilité, au fond, soulevé par l'intimé (cf. *supra*, let. C.b partie "En Fait"), si tant est qu'il eût été recevable dès lors que l'intimé n'a pas pris de conclusions formelles à cet égard.

7. 7.1. En principe, les frais (frais judiciaires et dépens) sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 1^{ère} phrase CPC).

7.2. En l'espèce, les frais de la procédure d'appel sont arrêtés à 28'000 fr. et mis à la charge de l'intimé, qui succombe intégralement (art. 95, 96, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 17 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, ci-après : RTFMC). Ces frais sont compensés avec l'avance de 40'000 fr. fournie par

l'appelante, avance qui reste, à due concurrence, acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'intimé sera condamné à rembourser 28'000 fr. à l'appelante et les Services financiers du Pouvoir judiciaire invités à restituer 12'000 fr. à cette dernière.

L'intimé sera en outre condamné aux dépens de l'appelante, fixés à 12'000 fr., débours et TVA compris (art. 95 et 96 CPC; 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20 al. 1, 25 et 26 al. 1 LaCC).

8. Le présent arrêt, qui constitue une décision incidente, peut être porté au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, aux conditions de l'art. 93 LTF.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/18301/2012 rendu le 12 décembre 2012 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23807/2010-19.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Et statuant à nouveau :

Déboute B_____ de son incident de défaut de qualité pour agir et de légitimation active de A_____.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires à 28'000 fr.

Les met à la charge de B_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de 40'000 fr. fournie par A_____, avance qui reste acquise, à due concurrence, à l'Etat.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer 12'000 fr. à A_____.

Condamne B_____ à verser 28'000 fr. à A_____ en remboursement de l'avance de frais effectuée par celle-ci.

Condamne B_____ à verser 12'000 fr. à A_____, à titre de dépens.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Florence KRAUSKOPF et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Barbara SPECKER

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, aux conditions de l'art. 93 LTF..

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 30'000 fr.