

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24165/2015

ACJC/1461/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 16 OCTOBRE 2018

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal de première instance le 10 janvier 2018, comparant par Me Michael Rudermann, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, Portugal, intimé, comparant par Me Susannah Maas Antamoro de Cespedes, avocate, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.11.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/205/2018 du 10 janvier 2018, notifié aux parties le 15 janvier 2018, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable, l'appartement au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, avant le 1^{er} mars 2018 (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____, dès le 1^{er} mars 2018 (ch. 2), dit que l'intervention de la force publique devrait être précédée de celle d'un huissier judiciaire (ch. 3), arrêté les frais à 17'200 fr. (ch. 4), les a mis à charge de A_____ (ch. 5) et les a compensés avec les avances fournies par les parties (ch. 6), ordonné à l'Etat de Genève, soit aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer un montant de 1'000 fr. à B_____ (ch. 7), condamné A_____ à verser à B_____ un montant de 1'200 fr. s'agissant des frais judiciaires (ch. 8) et de 15'000 fr. à titre de dépens (ch. 9) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 février 2018, A_____ appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Principalement, elle conclut au renvoi de la cause au Tribunal de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision, et à la condamnation de B_____ en tous les frais et dépens de première et deuxième instance.

Subsidiairement, elle conclut à ce que B_____ soit condamné à lui verser la somme de 360'000 fr. ou toute autre somme que la Cour, éventuellement sur expertise et après un transport sur place, jugera appropriée, et à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à libérer de sa personne et de ses biens l'appartement qu'elle occupe au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève dans le délai d'un mois à compter de l'exécution par B_____ de ses obligations financières envers elle, notamment du paiement du montant sus indiqué.

Par courrier du 21 mars 2018, A_____ a déposé des pièces et invoqué des faits nouveaux en relation avec l'introduction, le 24 janvier 2018, d'une requête de conciliation dans laquelle B_____ conclut à ce qu'elle soit condamnée à lui verser la somme de 20'000 fr. par mois jusqu'au jour où elle quittera l'appartement sis 1_____ à Genève, ce à titre d'indemnité pour occupation illicite. Elle a persisté dans les conclusions de son appel.

b. Par mémoire réponse du 8 mai 2018, B_____ a conclu au rejet de l'appel formé par A_____ et à la condamnation de celle-ci en tous les frais et dépens.

c. Par réplique du 4 juin 2018 et duplique du 26 juin 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour de justice du 16 juillet 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. C_____, né le _____ 1923 et aujourd'hui décédé, était marié à D_____.

Il avait trois fils, E_____, F_____ et B_____.

b. C_____ était propriétaire d'un appartement sis au 1_____ à Genève.

c. A_____, née le _____ 1951 à _____, a entretenu une relation amoureuse avec C_____ pendant environ trente-huit ans.

d. Il ressort du dossier, notamment du fait que cette adresse était indiquée sur les documents et les factures à son attention et que son nom était inscrit sur la boîte aux lettres mais également de son allégation selon laquelle elle aurait participé à la décoration de l'appartement pour y créer un "*petit nid d'amour*", que A_____ a emménagé dans l'appartement sis 1_____ courant 1992, ce qu'elle conteste devant la Cour. A_____ allègue n'y avoir emménagé qu'en 2012.

Elle ne réglait pas de loyer.

Les parties ne soutiennent pas qu'elle aurait été au bénéfice d'un contrat de bail.

En 1992, A_____ a décoré et aménagé l'appartement. Elle s'est notamment chargée des demandes de devis aux entreprises, de la conception d'une nouvelle cuisine et de deux salles de bain, du remplacement des radiateurs et de la conception de nouveaux couverts, du remplacement des fenêtres pour les équiper de verres isolants, de la réfection du parquet et des peintures, de la recherche et de la pose de papier-peint, de la réfection totale de l'électricité et de la plomberie, de la conception des bibliothèques sur mesure et de vitraux, de l'installation de la climatisation et de la direction des travaux.

Elle s'est également occupée, en 2008, suite à un incendie qui avait partiellement détruit l'appartement, des contacts avec l'assurance et de piloter les travaux de remise en état.

e. C_____ a, à compter du 1^{er} avril 2012, engagé A_____ en qualité d'assistante personnelle. Celle-ci a été mise au bénéfice d'une autorisation de séjour dans le canton de Genève.

f. Le 27 juillet 2012, C_____ a conclu un pacte successoral avec D_____, E_____, F_____ et B_____.

Ce pacte stipule notamment que C_____ lègue à B_____ l'appartement sis 1_____ à Genève. Il prévoit que l'attributaire s'engage à laisser à la personne occupant l'appartement la jouissance gratuite de ce dernier pour une période de deux ans à compter du décès de C_____.

g. Le 5 décembre 2012, C_____ a signé un document intitulé "*Mes Instructions*" dans lequel il indique avoir donné son capital financier à ses héritiers, qui sont F_____, B_____, D_____ et E_____, ainsi qu'à son amie de longue date A_____, afin de régler sa succession et d'éviter toute contestation entre eux.

Il a indiqué attacher de l'importance à ce que la bonne entente et l'harmonie règnent entre eux de son vivant et après sa mort, raison pour laquelle les règles de conduites suivantes devaient être appliquées :

"1. F_____ et B_____, agissant par eux-mêmes et en tant que garant de leur mère, et E_____, s'obligent à ne faire aucune contestation envers A_____ pour quelque cause que ce soit.

2. De son côté, A_____ s'oblige à ne causer aucun ennui moral ou matériel aux membres de ma famille, soit directement soit involontairement.

[...]

5. A_____ s'oblige à libérer l'appartement qu'elle occupe sis 1_____ à Genève, dont mon héritier B_____ deviendra propriétaire à ma mort comme défini dans le pacte successoral, au maximum deux ans après mon décès. Elle le rendra en bon état étant précisé que tout le contenu, objets meublant sont sa propriété."

Ce document porte également les signatures de F_____, de B_____ et de A_____.

h. Le 20 décembre 2012, C_____ a déclaré, par acte sous seing privé, faire donation entre vifs et d'une manière irrévocable, avec dispense de rapports, de 20% du compte n° 2_____, non déclaré, qu'il détenait auprès de la banque G_____. Le montant de la donation devait être crédité sur un compte individuel ouvert au nom de A_____ auprès de la banque d'ici au 31 décembre 2012.

En mai 2013, C_____ a ouvert un compte 3_____ nommé H_____, qui correspond au deuxième prénom de A_____, sur lequel a été crédité la somme de 3'098'878 fr. (20% du compte total). Il a également ouvert un compte nommé B_____ (4_____), un compte F_____ (5_____) et un compte E_____ (6_____) sur lesquels les sommes de, respectivement, 4'648'316 fr. (30%), 4'648'316 fr. (30%) et 3'098'878 fr. (20%) ont été créditées.

i. Dans une déclaration signée le 15 mars 2013, A_____ a confirmé qu'elle quitterait l'appartement sis au 1_____ à Genève appartenant à C_____ au plus tard deux ans après le décès de ce dernier et le restituerait, sans conditions, à son fils, B_____.

Cette déclaration a été contresignée par C_____.

j. Dans une déclaration signée le 30 novembre 2013, B_____ a confirmé que A_____, domiciliée au 1_____ à Genève, pouvait rester dans l'appartement pendant une durée de deux ans après le décès de C_____, conformément aux dispositions du pacte successoral du 27 juillet 2012.

B_____ s'engageait à assumer les frais de copropriété à l'exclusion des frais de chauffage et de téléphone. De son côté, A_____ s'obligeait à libérer ledit appartement à l'expiration des deux ans et à ne pas introduire d'action en justice visant au maintien dans les lieux.

k. C_____ et A_____ ont signé le 27 décembre 2013 une déclaration à teneur de laquelle C_____, usufruitier de l'appartement sis 1_____, a déclaré que A_____ pouvait rester dans l'appartement pendant une durée de deux ans après son décès et que B_____, nu-propiétaire, assumerait tous les frais de copropriété et impôts. De son côté, A_____ s'obligeait à libérer ledit appartement à l'expiration des deux années et à ne pas introduire d'action en justice visant à son maintien dans les lieux.

l. C_____ est décédé le _____ 2014.

m. Le certificat d'héritiers établi par notaire les 11 et 12 juin 2014 atteste que C_____ a laissé pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse D_____ et ses trois fils E_____, F_____ et B_____.

n. Par courrier du 5 février 2016, A_____ a imparti un délai au 20 février 2016 à B_____ et F_____ pour lui faire parvenir le paiement de sa donation.

o. Par courrier du 24 février 2016 adressé à B_____, A_____ a établi une liste des éléments installés dans l'appartement qu'elle déclarait avoir conçus, créés et achetés et dont elle estimait la valeur de reprise à 240'000 fr.

Cette liste comprend le papier peint posé dans la salle à manger, la grande bibliothèque du salon, les deux bibliothèques du couloir, les vitraux des deux salles de bain, les serrures de la porte d'entrée et de la porte de service, les serrures des portes sécurisant deux entrées et la chambre principale, le climatiseur dans la chambre principale et la salle de bain, et une paire d'appliques.

Elle a joint à son courrier des photographies et des factures de ces aménagements, datant pour la plupart de 1992, dont certaines sont adressées à son attention et d'autres à l'attention de Monsieur et Madame A_____/C_____, à l'avenue 7_____ à Genève ou au 1_____.

p. Le 9 juin 2016, I_____, expert en tableaux, objets d'art et meubles anciens, diplômé de l'Université de _____, a estimé à 200'000 fr. les aménagements effectués dans l'appartement.

q. Dans un second courrier également daté du 24 février 2016, A_____ a réclamé à B_____ le paiement de la somme de 150'000 fr. pour les travaux qu'elle avait organisés et dirigés pour le compte de C_____ en 1992 et la somme de 100'000 fr. pour les travaux dirigés en 2008, à la suite de l'incendie.

B_____ conteste l'envoi et la réception de ce courrier.

r. J_____, décorateur, s'est rendu dans l'appartement afin d'effectuer une estimation des travaux. A_____ lui a indiqué les travaux effectués et il en a chiffré le coût, en fonction de sa connaissance des différents coûts des travaux, sans qu'aucune facture ou document ne lui soit soumis. Selon le récapitulatif établi le 14 juin 2016, les travaux étaient estimés à 1'090'000 fr.

J_____ a ajouté qu'au vu du montant des travaux exécutés le coût des honoraires facturés par un professionnel aurait été de 160'000 fr., soit entre 10 et 15% du coût des travaux.

D. a. Par demande déposée par devant le Tribunal de première instance le 7 mars 2016, B_____ a conclu à ce que le Tribunal ordonne à A_____ de libérer de sa personne, et toute autre personne vivant éventuellement avec elle, et de ses biens, avec effet au _____ 2016 [deux ans après le décès de C_____], l'appartement qu'elle occupe au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, et de lui restituer les clés dans les trois jours suivant la notification de la décision et nonobstant appel, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, avec suite de frais.

b. Dans sa réponse, A_____ a conclu, principalement, à ce que la demande soit déclarée irrecevable car déposée prématurément. Subsidiairement, elle a conclu à ce que le Tribunal lui donne acte de son engagement à libérer l'appartement sis 1_____ à Genève dans le délai d'un mois à compter de l'exécution par B_____ de ses propres obligations et engagements à son égard, notamment ceux découlant de la demande reconventionnelle, avec suite de frais.

Sur demande reconventionnelle, A_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne B_____ à lui verser la somme de 360'000 fr. (soit 200'000 fr. pour les aménagements effectués et 160'000 fr. pour le temps consacré à suivre et à diriger les travaux) ou toute somme que le Tribunal, sur expertise, jugera appropriée, avec suite de frais.

c. Lors des plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a notamment considéré que A_____ n'étant plus légitimée à occuper l'appartement depuis le _____ 2016 [deux ans après le décès de C_____], B_____ avait un intérêt digne de protection à ce que le Tribunal statue sur sa demande de revendication. En outre, compte tenu des dissensions existant entre les parties, B_____ pouvait craindre que A_____

refuse de lui restituer l'appartement, craintes qui s'étaient avérées fondées. Dès lors, le dépôt de la demande de revendication avant l'échéance convenue ne remettait pas en cause sa recevabilité.

Propriétaire de l'appartement, B _____ était légitimé à réclamer la restitution de son bien à A _____, dès lors que cette dernière n'était pas titulaire d'un droit de rétention personnel opposable, selon l'art. 82 CO appliqué par analogie, lui permettant de la refuser.

Quant à A _____, elle n'avait pas de prétention dont elle pouvait exiger le paiement avant de libérer l'appartement litigieux. Elle devait en conséquence être déboutée des fins de sa demande reconventionnelle.

En effet, celle-ci n'était pas fondée à réclamer des indemnités de plus-value à B _____, dès lors que les travaux de rénovation allégués étaient antérieurs au contrat de prêt liant les parties. Par ailleurs, même si A _____ avait été fondée à demander des indemnités pour plus-value, celles-ci avaient été éteintes par remise de dette au sens de 115 CO.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris étant une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

L'appelante critique, en premier lieu, la constatation des faits par le tribunal. Dès lors qu'elle ne fait que relever les faits retenus par le premier juge qu'elle considère comme lacunaires, imprécis ou faux, sans toutefois développer leurs conséquences sur le plan juridique, ces éléments ont soit été intégrés, dans la mesure de leur bien-fondé, dans la partie en fait ci-dessus, soit seront analysés dans le cadre de l'examen des griefs en violation du droit soulevés par l'appelante.

2. L'appelante fait valoir des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard

(let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Tant que la phase des délibérations en appel n'a pas débuté, les faits et moyens de preuve qui surviennent jusqu'au début de cette phase peuvent encore être introduits au procès, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_701/2016 du 6 avril 2017 consid. 6.4).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante et les faits nouveaux allégués par celle-ci, postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont recevables. Il en a été tenu compte dans l'état de faits ci-dessus dans la mesure utile.

- 3.** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que le dépôt de la demande en revendication de l'intimé avant l'échéance convenue entre les parties ne remettait pas en cause sa recevabilité.

3.1 Le juge n'entre en matière que sur les requêtes pour lesquelles les requérants ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et al. 2 let. a CPC). L'absence d'un tel intérêt doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4P_239/2005 du 21 novembre 2005 consid. 4.1).

Selon les principes généraux de la procédure civile, les conditions de recevabilité du procès doivent encore être réunies au moment du jugement au fond. En d'autres termes, il suffit qu'elles se réalisent jusqu'à ce terme (ATF 116 II 209 consid. 2b/bb, ATF 116 II 9 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4P_239/2005 du 21 novembre 2005 consid. 4.1; HOHL, Procédure civile, Tome 1 : Introduction et théorie générale, 2ème éd., 2016, ch. 321; VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts und des internationalen Zivilprozessrechts der Schweiz, 8ème éd., 2006, chap. 7, ch. 85, p. 206; GULDENER, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., p. 229). S'il se révèle au moment du jugement que toutes les conditions de recevabilité n'étaient pas encore remplies au début de la litispendance, mais qu'elles se sont réalisées en cours d'instance, le juge doit entrer en matière sur l'action (HOHL, op. cit., ch. 321).

3.2 En l'espèce, les parties avaient convenu que l'appelante quitterait l'appartement sis 1 _____ à Genève au plus tard deux ans après le décès de C _____. Dès lors que C _____ est décédé le _____ 2014, l'appelante n'est plus légitimée à occuper l'appartement depuis le _____ 2016.

L'intimé avait un intérêt digne de protection à demander la restitution de l'appartement dont il est propriétaire si l'appelante ne disposait pas de titre pour l'occuper. En outre, en application des principes généraux de procédure susindiqués, il suffit que les conditions de recevabilité soient réunies à la date du jugement. Ainsi, il importe peu qu'à la date du dépôt de la demande, le délai de

deux ans n'était pas échu, étant relevé qu'il l'était à la date à laquelle le Tribunal a rendu son jugement.

Pour le surplus, les arguments de l'appelante qui se fondent notamment sur l'art. 76 LTF ne sont pas déterminants dans la mesure où cette loi n'est pas applicable devant la Cour et où elle s'écarte des principes généraux rappelés ci-dessus.

C'est donc à bon droit que le premier juge a considéré que la demande en revendication était recevable.

4. L'appelante invoque une violation de la maxime de disposition (art. 58 al. 1 CPC) et de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst. féd. et 53 al. 1 CPC). Elle soutient qu'en retenant que la créance de l'appelante était éteinte par application de l'art. 115 CO quand bien même l'intimé n'avait jamais défendu cette thèse, le premier juge a violé les dispositions précitées.

4.1 Selon le principe de disposition consacré par l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut pas allouer à une partie plus ou autre chose que ce qu'elle a demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2016 du 30 novembre 2016, consid. 2.1).

Lorsque le tribunal est tenu d'appliquer le droit d'office, il ne viole pas la maxime de disposition s'il admet la demande par une autre motivation juridique que celle articulée par le demandeur. Selon la jurisprudence fédérale, le principe *ne eat iudex ultra petita partium* n'est pas violé lorsque sous l'angle juridique, le tribunal apprécie la prétention objet de la demande d'une manière qui s'écarte en tout ou partie de la motivation présentée par les parties, pour autant qu'il demeure dans le cadre des conclusions (arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2011 du 16 novembre 2011, consid. 2.4; ATF 120 II 172 consid. 3a).

Le principe du droit d'être entendu (art. 53 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.) n'oblige pas le juge à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder son jugement. En vertu de la règle *jura novit curia*, il n'est en principe pas lié par les moyens de droit développés par les parties. Le juge peut ainsi appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème de droit, une autre disposition de droit matériel pour allouer les conclusions du demandeur. Le juge n'a pas non plus à aviser spécialement une partie du caractère décisif d'un élément de fait sur lequel il s'apprête à fonder sa décision, pour autant que celui-ci ait été allégué et prouvé selon les règles. La jurisprudence aménage toutefois une exception au principe *jura novit curia* lorsque le juge s'apprête à fonder sa décision sur une norme ou un principe juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence in casu

(arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2011 du 19 mars 2012 consid. 10.1 n.p. in ATF 138 III 289 et les références citées).

Si la partie lésée a la possibilité d'exercer son droit d'être entendu dans le cadre de son appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), la violation est réparée. L'appelant ne peut alors pas se contenter de se plaindre de cette violation : il doit exercer son droit d'être entendu (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 n.p. in ATF 142 III 195 et les références citées).

4.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu que même si l'appelante avait été fondée à demander des indemnités pour plus-value sur la base d'un précédent contrat avec le défunt, celles-ci avaient été éteintes par remise de dette le 15 mars 2013.

Bien que l'intimé n'ait pas formellement invoqué que l'acte du 15 mars 2013 devait être qualifié de remise de dette au sens de l'art. 115 CO, il a allégué et prouvé les termes de cet acte qui ont permis au juge de le qualifier. En outre, une telle analyse n'a rien d'imprévisible en matière contractuelle. Le premier juge n'a dès lors pas fondé sa décision sur un motif inattendu et il lui appartenait, conformément à la jurisprudence précitée, d'appliquer le droit d'office, de rechercher la règle de droit matériel abstraite applicable et d'en tirer les conséquences juridiques, sans avoir à interpellé les parties pour ce faire.

Il ressort, par conséquent, de ce qui précède que le premier juge n'a d'aucune manière violé le droit d'être entendu de l'appelante.

Au demeurant, une éventuelle violation du droit d'être entendu aurait été réparée par le fait que l'appelante a pu se déterminer sur la motivation juridique du premier juge dans ses écritures d'appel et que la Cour statue avec plein pouvoir d'examen. Il n'y aurait dès lors pas eu lieu de renvoyer la cause au premier juge.

- 5.** L'appelante critique le raisonnement du premier juge qui l'a conduit à rejeter l'exception d'inexécution qu'elle avait invoquée.

Elle soutient qu'elle dispose d'un droit de rétention personnel, opposable à l'intimé, découlant d'une plus-value pour les travaux effectués dans l'appartement litigieux ainsi que de la donation dont elle est bénéficiaire. Elle conteste que, notamment par sa déclaration du 15 mars 2013, contresignée par C_____, elle ait renoncé à se prévaloir d'indemnités pour plus-value.

5.1.1 A teneur de l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1). Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2).

5.1.2 Selon l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au

bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat. Cette disposition régit l'exécution des obligations réciproques dues en vertu d'un contrat bilatéral parfait. Lorsque les prestations découlent d'un contrat bilatéral imparfait ou reposent sur des rapports d'obligations différents et économiquement liés, elles ne doivent normalement pas être exécutées simultanément; toutefois par analogie avec l'art. 82 CO, la jurisprudence a reconnu au débiteur le droit de refuser sa prestation en vertu d'un droit de rétention personnel si, de son côté, le créancier ne s'est pas exécuté (ATF 128 V 224 consid. 2b; HOHL, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd., 2012, n 1 ad art. 82 CO).

5.1.3 Le contrat de prêt à usage est un contrat bilatéral imparfait, par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose que l'emprunteur s'engage à lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., 2016, n 2446). Le "bail gratuit" est un prêt à usage (art. 305 ss CO; LCHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} éd. 2008, n. 1.1 p. 70 et n. 1.6.1 p.82).

L'art. 307 CO ne traite que des rapports des parties en cours de contrat; le règlement des comptes en fin de contrat est quant à lui régi par une application analogique des règles sur le bail (BOVET/RICHA, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, n. 2 ad art. 307 CO).

5.1.4 L'art. 260a al. 3 CO stipule que si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées. (art. 260a al. 1 CO).

5.1.5 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 280 consid. 3.1). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures et postérieures à la conclusion du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012, consid. 3.2; ATF 129 III 675 consid. 2.3), en particulier les projets de contrat, la correspondance échangée, etc. (WINIGER, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO). Cette interprétation dite subjective relève du fait et de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_98/2012 du 3 juillet 2012, consid. 3.2; ATF 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit 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 (on parle alors d'une interprétation objective). 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. Seuls les éléments antérieurs à la conclusion du contrat sont à prendre en considération (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 135 III 295 consid. 5.2).

5.1.6 Selon l'art. 115 CO, il n'est besoin d'aucune forme spéciale pour annuler ou réduire conventionnellement une créance, lors même que, d'après la loi ou la volonté des parties, l'obligation n'a pu prendre naissance que sous certaines conditions de forme.

5.1.7 Les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte (art. 560 al. 1 CC). Ils sont saisis des créances et actions, des droits de propriété et autres droits réels, ainsi que des biens qui se trouvaient en la possession du défunt, et ils sont personnellement tenus de ses dettes; le tout sous réserve des exceptions prévues par la loi (art. 560 al. 2 CC).

5.2 En l'espèce, les parties s'accordent à considérer qu'elles ont été liées par un contrat de prêt à usage, par lequel l'intimé a cédé gratuitement à l'appelante la jouissance de l'appartement sis 1 _____ pendant une durée de deux ans après le décès de son père et que celle-ci s'est engagée à le lui restituer à l'expiration de ce délai.

Avant le décès de C _____, A _____ et ce dernier n'étaient pas liés par un contrat de bail ou un contrat de prêt.

5.2.1 Le prêt de l'appartement entre B _____ et A _____ est sujet à une application par analogie des règles du bail à loyer s'agissant du règlement des comptes en fin de contrat, conformément aux principes rappelés ci-dessus.

Cela étant, il ressort des faits exposés que les travaux allégués par l'appelante ont été réalisés en 1992, puis en 2008, et sont ainsi antérieurs à la prise d'effet du contrat de prêt entre les parties, soit au _____ 2014, date du décès de C _____. Les parties n'étaient alors liées par aucune relation juridique, étant relevé, au surplus, qu'à l'époque des travaux, l'intimé n'était pas propriétaire de l'appartement.

Compte tenu de l'absence de prestations réciproques dues en vertu du contrat de prêt, l'appelante ne peut invoquer un droit de rétention personnel basé sur une application analogique de l'art. 82 CO et de l'art. 260a CO pour refuser de restituer l'appartement sis 1 _____ à l'intimé, et prétendre à une indemnité en plus-value sur demande reconventionnelle.

5.2.2 Il convient encore d'examiner, en admettant que l'appelante ait été titulaire d'une créance préexistante, si celle-ci pourrait s'en prévaloir.

Dans la déclaration écrite du 15 mars 2013, signée par le défunt et l'appelante, cette dernière s'est engagée à quitter l'appartement au plus tard deux ans après le décès du précité et à le restituer, sans conditions, à son fils.

Dans les déclarations écrites du 30 novembre 2013 et 27 décembre 2013, signées respectivement par l'intimé et l'appelante, et par le défunt et l'appelante, cette dernière s'est engagée à libérer l'appartement à l'expiration des deux années et à ne pas introduire d'action en justice visant à son maintien dans les lieux.

Dans le document intitulé "*Mes Instructions*" du 5 décembre 2012, que l'appelante a contresigné, celle-ci s'oblige à ne causer aucun ennui moral ou matériel aux membres de la famille de C_____, soit directement soit involontairement. Il est en outre indiqué qu'elle rendrait l'appartement sis 1_____ au maximum deux ans après son décès, en bon état, étant précisé que tout le contenu, objets meublant seraient sa propriété.

Il ressort de ces actes, signés tant par le défunt que par les parties à la présente procédure, que la volonté de C_____ était d'éviter toute contestation financière ("*aucun ennui moral ou matériel*") de la part de l'appelante à l'encontre de sa famille. Bien que leurs termes diffèrent, leur texte est clair et il en ressort que la volonté commune des précités était la même, à savoir que l'appelante renonçait à faire valoir toute prétention qu'elle aurait pu détenir en lien avec l'appartement.

A cet égard, il sera relevé que, bien que les travaux aient déjà été exécutés, aucune précision à cet égard ne figure sur les divers actes établis, et, en particulier, aucune indemnisation n'est prévue. Le document "*Mes Instructions*" du 5 décembre 2012 précise uniquement que les meubles de l'appartement sont la propriété de l'appelante.

Ainsi, même si l'appelante avait été en droit d'obtenir un dédommagement pour les travaux effectués en 1992 et 2008, il doit être considéré qu'elle y aurait renoncé aux termes des différentes déclarations ultérieures qu'elle a signées et qui devront être qualifiées de remise de dette selon l'art. 115 CO, ainsi que l'a jugé le Tribunal.

Au surplus, compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'analyser si la déclaration du 15 mars 2013 peut être qualifiée de stipulation pour autrui au sens de l'art. 112 CO, comme le soutient l'appelante, qui prétend que ledit acte ne serait dès lors pas opposable à l'intimé. Il ressort, en effet, de l'interprétation subjective et objective de l'acte du 15 mars 2013 que l'appelante s'engageait à renoncer à toute prétention en lien avec l'appartement envers l'intimé. Par ailleurs, il sera relevé que celle-ci ne conteste pas la légitimation active de l'intimé pour agir en restitution de l'appartement litigieux.

5.2.3 Quant à la donation alléguée par l'appelante découlant de l'acte du 20 décembre 2012, elle ne lui permet pas de s'opposer à la restitution de l'appartement. En effet, quand bien même il serait retenu que l'appelante serait titulaire d'une prétention découlant de cet acte, une telle prétention ne résulterait pas du même contrat bilatéral imparfait, soit du contrat de prêt à usage sur l'appartement sis 1_____. De plus, les prétentions – d'une part le paiement de la donation, et d'autre part, la restitution de l'appartement – ne sont, en aucune manière, économiquement liées. L'appelante ne peut donc s'en prévaloir pour invoquer un droit de rétention et refuser de restituer l'appartement par une application analogique de l'art. 82 CO.

6. Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'examiner la question du montant de l'indemnité qui aurait pu être due à l'appelante. Dès lors, il ne se justifie pas d'examiner s'il convient d'ordonner les mesures sollicitées par l'appelante, soit une expertise et un transport sur place.

Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé aussi bien en ce qu'il a ordonné la restitution de l'appartement litigieux qu'en ce qu'il a débouté l'appelante de ses prétentions reconventionnelles.

7. Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe dans son appel (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Ceux-ci seront arrêtés à 13'000 fr. et compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC, art. 31 et 37 RTFMC).

L'appelante sera également condamnée à payer à l'intimé la somme de 10'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 février 2018 par A_____ contre le jugement JTPI/205/2018 rendu le 10 janvier 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/24165/2015-7.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais:

Arrête les frais judiciaires à 13'000 fr. et les met à la charge de A_____.

Dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais de 13'000 fr. fournie par A_____, avance qui est acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 10'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sandra MILLET, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sandra MILLET

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 à 30'000 fr.