

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26320/2012

ACJC/373/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 28 MARS 2017**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 avril 2016, faisant élection de domicile en son étude, rue de l'Hôtel-de-Ville 12, 1204 Genève, comparant en personne.

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31 mars 2017.

---

## **EN FAIT**

**A.** Les faits suivants résultent du dossier soumis à la Cour de justice :

**a.** C\_\_\_\_\_ a acquis, en 1988, la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, plan 2\_\_\_\_\_, dite "D\_\_\_\_\_", sise sur la commune de E\_\_\_\_\_ (F\_\_\_\_\_). Anciennement classée en zone agricole, elle a été à ce moment-là affectée à la zone industrielle contre paiement d'une taxe compensatoire.

Cette parcelle est située en bordure de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, lequel est dévolu à la fois à une activité militaire et à un usage civil. Il s'agit de la seule parcelle en mains privées jouxtant l'aéroport et la direction de celui-ci souhaitait que puissent s'y développer des activités liées à l'aviation civile. Toutefois, l'accès à la piste depuis la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ nécessitait de passer à proximité d'installations militaires et d'obtenir par conséquent l'autorisation des autorités militaires.

**b.** A une date indéterminée, G\_\_\_\_\_ SA - qui a fusionné en juin 2008 avec B\_\_\_\_\_ SA sous la raison sociale de cette dernière (ci-après : B\_\_\_\_\_) - a octroyé à C\_\_\_\_\_ un emprunt, garanti par l'engagement hypothécaire de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

**c.** A\_\_\_\_\_, avocate indépendante, inscrite au barreau de Genève, a été le conseil de C\_\_\_\_\_, lequel a rencontré des difficultés financières ayant conduit à son insolvabilité.

Dès 1992, elle est en particulier intervenue dans le cadre d'une procédure d'indemnisation pour expropriation matérielle concernant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, procédure qui faisait suite au reclassement de celle-ci pour partie en zone de développement d'intérêt général B (environ 45'000 m<sup>2</sup>) et pour partie en zone agricole (environ 29'000 m<sup>2</sup>).

**d.** Dès l'année 1997, alors que l'insolvabilité de C\_\_\_\_\_ était avérée, A\_\_\_\_\_ a poursuivi la procédure d'indemnisation pour expropriation matérielle, mais désormais sur instruction de B\_\_\_\_\_ et aux frais de celle-ci. A\_\_\_\_\_ a par ailleurs reçu de B\_\_\_\_\_ le mandat de vendre la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

Le 14 novembre 1997, B\_\_\_\_\_ (alors encore sous la raison sociale G\_\_\_\_\_) a adressé à A\_\_\_\_\_ le courrier suivant, lequel formalisait l'accord conclu :

*« Nous nous référons à notre récente réunion du 6 novembre 1997 en présence de MM. H\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (...) et vous confirmons, comme convenu, les orientations et décisions prises à cette occasion.*

*Sur la base des options possibles évoquées au cours de notre entrevue suite à la décision d'irrecevabilité qui nous a été transmise par la Cour*

---

*Européenne de Strasbourg, notre établissement privilégie la voie de la négociation immédiate avec les autorités compétentes valaisannes visant à la recherche d'un accord transactionnel satisfaisant pour les parties. Etant donné votre parfaite connaissance du dossier et des milieux concernés, nous vous prions d'agir dans ce sens au mieux des intérêts de M. C\_\_\_\_\_ et donc des nôtres. Nous vous laissons donc libre d'adopter la « stratégie » qui vous semble la mieux appropriée à la défense de nos intérêts communs.*

*En ce qui concerne votre rémunération et compte tenu de l'insolvabilité manifeste de votre mandant, notre banque a décidé de vous allouer un montant forfaitaire de CHF 20'000.- à titre de reconnaissance pour l'important travail accompli par vos soins jusqu'à ce jour.*

*Sauf avis contraire de votre part, ce montant vous sera crédité dans les 10 jours sur votre compte n° 4\_\_\_\_\_ dans nos livres.*

*Par ailleurs, nous vous confirmons notre accord d'un règlement futur de vos honoraires basés sur un principe de « success fee » calculé exclusivement en fonction du retour de fonds net résultant de la vente finale des terrains de M. C\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_.*

*Nous proposons le mode de calculation suivant :*

*Montant de vos honoraires égal à 10 % de la tranche excédant CHF 6 millions (prix moyen du m<sup>2</sup> calculé à CHF 133.- environ) considéré d'un commun accord comme objectif « plancher » dans le cadre d'une transaction de gré à gré.*

*Exemple : prix de vente final de CHF 8 millions*

*Honoraires de Me A\_\_\_\_\_ : CHF 200'000.- (10 % de CHF 2'000'000.-).*

*Sauf avis contraire de votre part, nous considérons que cette rémunération au « success fee » dont nous nous sommes déjà entretenus vous convient et qu'elle servira de base de calcul à votre rétribution future ».*

**e.** B\_\_\_\_\_ a versé la somme promise de 20'000 fr. à A\_\_\_\_\_ le 26 novembre 1997, que celle-ci a portée en ses comptes au titre d'avance d'honoraires dans le dossier « Coût de la procédure en expropriation matérielle (E\_\_\_\_\_ I) à la charge de la G\_\_\_\_\_ ».

**f.** C\_\_\_\_\_ est décédé le \_\_\_\_\_ 2000. Sa succession répudiée a été déclarée en faillite le 18 juin 2002. I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont été désignés administrateurs spéciaux de la masse en faillite.

- 
- B. a.** Les démarches judiciaires liées à l'indemnisation pour expropriation matérielle de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ se sont prolongées et n'ont finalement pris fin qu'en 2005, le résultat obtenu ayant été qualifié par A\_\_\_\_\_ de "fort décevant, sinon frustrant".

En 2005, A\_\_\_\_\_ a annoncé à B\_\_\_\_\_ une activité de 530 heures pour le mandat en indemnisation pour expropriation matérielle, dont 390 effectuées dès le moment où la banque avait accepté de reprendre le mandat. B\_\_\_\_\_ lui ayant versé un montant de 84'676 fr. à titre d'avance d'honoraires - comprenant les 20'000 fr. versés le 26 novembre 1997 - et un montant de 87'764 fr. à titre de frais, A\_\_\_\_\_ n'a pas formé de prétention supérieure à ces avances "*compte tenu de l'accord intervenu entre la banque et [son] Etude concernant l'application d'un tarif transactionnel (success fees) et vu le résultat de [la] procédure*".

B\_\_\_\_\_ a accepté ces termes par courrier 3 novembre 2005.

- b.** A\_\_\_\_\_ a par ailleurs poursuivi son activité en vue de vendre la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et a reçu une offre de K\_\_\_\_\_ pour un montant de 6'500'000 fr., impliquant l'accès aux pistes de l'aéroport. Cet accès nécessitait toutefois l'autorisation des autorités militaires, l'armée ayant par ailleurs l'intention de développer ses propres installations situées à proximité de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, ce qui entravait les possibilités d'utilisation de celle-ci.

Par courrier du 11 juillet 2007, B\_\_\_\_\_ a confirmé à A\_\_\_\_\_ être disposée à accepter la vente du terrain au prix de 6'500'000 fr., moyennant un retour de fonds en sa faveur de 6'060'000 fr. Elle lui a rappelé qu'il y avait lieu d'obtenir l'accord formel de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ pour entériner la transaction, précisant qu'elle se chargerait elle-même des contacts avec les administrateurs. Elle a également pris bonne note de ce que A\_\_\_\_\_ allait entreprendre des démarches auprès de L\_\_\_\_\_, organisme chargé de la gestion des biens immobiliers de l'armée, afin d'obtenir, pour l'acheteur potentiel, l'accès aux pistes de l'aéroport.

- c.** A\_\_\_\_\_ a effectivement pris contact avec L\_\_\_\_\_ afin que K\_\_\_\_\_, puis d'autres acheteurs potentiels de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, puissent avoir accès aux pistes de l'aéroport. L\_\_\_\_\_ n'a toutefois pas souhaité octroyer l'accès demandé, dans la mesure où des projets d'exploitation aéronautique civile sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ auraient pu entraver les projets d'extension militaires. Telle était encore la position de L\_\_\_\_\_ en décembre 2008.

Aucun acquéreur potentiel n'étant intéressé par l'achat du terrain sans l'accès aux pistes, d'autres solutions ont été évoquées entre A\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, notamment l'idée d'une acquisition de la parcelle par L\_\_\_\_\_ elle-même, la location de la parcelle par cette dernière ou un échange avec un autre terrain de l'armée. Ces idées ne se sont toutefois pas concrétisées.

---

**d.** Devant l'impossibilité d'obtenir l'autorisation d'accès aux pistes et l'échec des autres solutions envisagées, A\_\_\_\_\_ a pris contact avec le directeur de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, en lui indiquant qu'elle avait des contacts chez L\_\_\_\_\_.

L'aéroport ayant le souhait de voir se développer des activités liées à l'aviation civile sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_ s'est rendu à plusieurs reprises à Berne afin d'obtenir un accord de principe des autorités militaires concernant l'accès aux pistes.

Finalement, début 2009, l'intervention de M\_\_\_\_\_ a permis de faire évoluer favorablement l'opinion de L\_\_\_\_\_. L'autorisation d'accès n'a toutefois été octroyée ni de manière générale, ni à une personne spécifique, mais en fonction d'un projet déterminé (témoin N\_\_\_\_\_, ancienne employée de L\_\_\_\_\_).

**e.** En mars 2009, de nouvelles discussions sont intervenues entre A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ - d'importants changements étant survenus à la tête de celle-ci - concernant les modalités de leurs relations, alors que la première était en pourparlers avec de nouveaux acheteurs potentiels.

**f.** Par courrier du 10 mars 2009 à B\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a confirmé la teneur d'une réunion qui s'était tenue le 5 mars 2009 dans les termes suivants :

*Je fais suite à la conférence du 5 mars écoulé (...), au cours de laquelle des confirmations d'accords et un accord nouveau sont intervenus entre la B\_\_\_\_\_ et mon Etude, savoir :*

- 1. La B\_\_\_\_\_ accepte le prix de vente de la parcelle citée en référence pour le prix de CHF 9'000'000.- (confirmation d'accord).*
- 2. Le montant à verser par la B\_\_\_\_\_ à mon Etude à titre d'honoraires – success fees – s'élève à CHF 700'000.-. Ce montant comprend CHF 600'000.- objet d'un précédent accord (confirmation de cet accord) et CHF 100'000.- supplémentaires (nouvel accord). Le montant en CHF 700'000.- couvre toutes les activités de l'Etude depuis 10 ans, savoir depuis que la banque créancière m'a demandé de terminer ce dossier, commencé il y a 17 ans, en suivant ses instructions (accord de 1999). Les activités comprennent les procédures en expropriation matérielle (fédérale et cantonale), ainsi que les négociations multiples pour vendre le terrain. Ce montant recouvre également tous les frais payés par l'Etude. Les provisions versées par la banque ont déjà été prises en compte pour fixer le total en CHF 700'000.-. Les honoraires – success fees – seront versés à la vente du terrain.*
- 3. Il est dûment rappelé que la B\_\_\_\_\_, en sa qualité de créancière gagiste, prend toutes les décisions importantes relatives à ce terrain. Cela sous réserve des pouvoirs découlant de la loi octroyés aux liquidateurs dont il est*

---

*rappelé que ces derniers ne peuvent pas agir à l'encontre des intérêts de la créancière qui seule est habilitée à accepter un prix de vente de la parcelle à un montant inférieur à la créance garantie par gage (CHF 13'500'000.- arrondi). Comme par le passé, la soussignée informera la banque de tous faits importants et sollicitera des instructions précises en toute occasion nécessaire.*

**g.** Le 20 mars 2009, B\_\_\_\_\_ a répondu à A\_\_\_\_\_ en ces termes :

*Comme déjà annoncé à maintes reprises, tant par oral que par écrit, nous vous confirmons qu'en cas de vente de la parcelle n°1\_\_\_\_\_ (RF E\_\_\_\_\_), au prix minimum de CHF 9'000'000.- par votre intermédiaire, à savoir que les offrants nous sont présentés par votre Etude, il vous sera alloué une commission totale de CHF 700'000.- (toutes taxes et frais compris). Par ailleurs, nous vous rappelons qu'un montant de CHF 85'000.- vous a déjà été versé sous forme d'acompte/avance d'honoraires. Ces modalités de commissionnement annulent et remplacent toutes les précédentes y compris les accords sur vos honoraires.*

*Le présent commissionnement comprend également tous les autres éventuels intervenants ayant œuvré à l'aboutissement d'une transaction finale par votre canal. Il est de votre charge de les rétribuer.*

*La commission ne sera versée qu'à l'issue de la transaction de la vente de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ (RF E\_\_\_\_\_) et dès que notre Etablissement aura encaissé le produit de la vente par le notaire ou par l'autorité administrative en charge de la faillite.*

*Nous vous rappelons que vous n'avez aucune exclusivité sur la vente de cette parcelle et que par conséquent, en cas de vente directe par notre Etablissement et/ou par une autre tierce partie, aucune commission/honoraire ne vous sera alloué. Si tel devait être le cas, les acomptes déjà versés vous resteraient acquis.*

*Nous tenons également à vous rappeler que seule l'autorité administrative, en charge de la faillite de la succession répudiée de feu C\_\_\_\_\_, a le pouvoir d'avaliser formellement une transaction finale et que par conséquent toute offre éventuelle doit être adressée à l'administration spéciale chez Me I\_\_\_\_\_, avec copie à notre Etablissement, au prix minimum de CHF 9'000'000.-.*

**h.** Le 16 mars 2009, O\_\_\_\_\_, représentée par son animateur P\_\_\_\_\_, a remis à A\_\_\_\_\_ - que M\_\_\_\_\_ lui avait présenté comme étant la personne à contacter pour l'acquisition de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ - une offre conditionnelle d'achat de ladite parcelle au prix de 9'000'000 fr., en son nom ou en celui de son « nommé ». La condition posée à cette offre, valable cinq mois, était l'obtention d'un accès aux pistes de l'aéroport de E\_\_\_\_\_. L'offre précisait qu'elle découlait de négociations conduites avec A\_\_\_\_\_ agissant en qualité de mandataire de B\_\_\_\_\_.

P\_\_\_\_\_, qui exploitait déjà une entreprise d'hélicoptères et occupait toute une zone du tarmac de E\_\_\_\_\_, avait pour projet de mettre en valeur cette parcelle par la construction de hangars pour le stationnement et la maintenance d'avions privés.

**i.** A\_\_\_\_\_ a accusé réception de cette offre le jour-même et a décrit le processus qui allait suivre : l'offre resterait bloquée en son Etude, à l'instar de toutes les autres, jusqu'à ce que la condition d'accès aux pistes soit réalisée pour l'un des offrants; l'offre serait alors communiquée à B\_\_\_\_\_ pour approbation; une fois l'offre approuvée par la banque créancière gagiste, elle serait transmise par cette dernière à l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_. Pour ce qui était de la condition de l'accès aux pistes, A\_\_\_\_\_ s'engageait à soumettre le dossier à M\_\_\_\_\_, directeur de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, pour préavis, puis à L\_\_\_\_\_.

**j.** A\_\_\_\_\_ a présenté le projet de O\_\_\_\_\_ pour la mise en valeur de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à M\_\_\_\_\_ au mois de mai 2009, de manière à obtenir son soutien dans les démarches qui allaient être entreprises avec les autorités militaires afin d'obtenir l'accès aux pistes.

**k.** C'est à cette même période que A\_\_\_\_\_ aurait découvert que 55'000 m<sup>2</sup> de la parcelle en cause avaient été remis à bail à un certain Q\_\_\_\_\_, en 2004, prétendument par les liquidateurs de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ pour une durée de six ans, soit jusqu'en 2010, avec une garantie de renouvellement de six ans, pour un fermage de 18'400 fr. par année. Le liquidateur I\_\_\_\_\_ a toutefois contesté être à l'origine de ce contrat de bail, lequel avait selon lui été conclu par C\_\_\_\_\_ de son vivant et avait fait l'objet d'un renouvellement en 2004. Il avait d'ailleurs été résilié pour son échéance de 2010, afin que la parcelle soit libérée.

Le 17 juin 2009, A\_\_\_\_\_ a communiqué à B\_\_\_\_\_ le fait que O\_\_\_\_\_ imposait deux conditions additionnelles à son offre, soit que la problématique du bail à ferme conclu avec Q\_\_\_\_\_ soit réglée et que la parcelle ne fasse l'objet d'aucune construction ou modification de son état, notamment au niveau de la station transformatrice.

**l.** Tout au long de l'été 2009, A\_\_\_\_\_ est intervenue auprès du commandement de la place militaire de E\_\_\_\_\_, de L\_\_\_\_\_ et de la direction de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, afin de faire avancer la procédure d'autorisation d'accès aux pistes. Elle a tenu B\_\_\_\_\_ informée de ses démarches.

**m.** Le 21 septembre 2009, L\_\_\_\_\_ a informé la direction de l'aéroport de E\_\_\_\_\_ de ce que le commandant de la base aérienne de E\_\_\_\_\_ et le commandement des forces aériennes suisses avaient accepté, sous certaines

---

conditions, qu'un accès aux pistes de l'aéroport soit offert depuis la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

**n.** A\_\_\_\_\_ a transmis cette information à O\_\_\_\_\_ le 30 septembre 2009. Elle a également précisé que le bail à ferme en faveur de Q\_\_\_\_\_ avait été résilié et qu'aucune modification n'avait été apportée à la parcelle. Elle a souligné que c'était grâce à l'excellence du projet aéroportuaire de O\_\_\_\_\_ ainsi que des relations privilégiées de P\_\_\_\_\_ avec la direction de l'aéroport et les autorités cantonales et communales que l'autorisation d'accès aux pistes avait été donnée.

**o.** O\_\_\_\_\_ a pris note de ces circonstances et confirmé son offre du 16 mars 2009, qu'elle prolongeait jusqu'à fin décembre 2009.

**p.** A\_\_\_\_\_ a présenté cette offre à B\_\_\_\_\_ le 21 octobre 2009, en l'invitant à la transmettre aux liquidateurs de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_. Elle a précisé que c'était O\_\_\_\_\_ qui avait obtenu l'autorisation d'accès aux pistes, sur la base de son projet aéroportuaire. Elle a rappelé que l'offre du 16 mars 2009 prévoyait un droit de substitution, que O\_\_\_\_\_ allait utiliser, en ce sens que l'acquéreur final serait une nouvelle société en voie de constitution sous la forme d'une SICAV, laquelle se substituerait à O\_\_\_\_\_.

**q.** B\_\_\_\_\_ a transmis l'offre de O\_\_\_\_\_ à l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ le 23 octobre 2009, avec les mêmes précisions que celles mentionnées au paragraphe précédent.

**r.** Le 16 décembre 2009, O\_\_\_\_\_ a informé l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ de sa décision de reporter la date d'acquisition du terrain au 15 mars 2010, soit après la division de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ en deux sous parcelles, qui devait intervenir le 10 mars 2010, l'une recouvrant la partie en zone agricole, future n° 1\_\_\_\_\_, et l'autre la partie en zone constructible, future n° 3\_\_\_\_\_. La société entendait acquérir les deux parcelles issues de la division, affichant toutefois son intention de revendre rapidement la parcelle restée en zone agricole à la commune ou à la bourgeoisie de E\_\_\_\_\_.

**s.** Une séance de signature du contrat de vente a été fixée au 26 mars 2010 chez le notaire. Elle a toutefois été annulée la veille par O\_\_\_\_\_, qui n'avait pu réunir les fonds suffisants pour financer l'acquisition du terrain.

**t.** Le jour même, B\_\_\_\_\_ s'est déclarée très déçue de cette évolution auprès de A\_\_\_\_\_ et indiquait refuser d'entrer en matière avec O\_\_\_\_\_, laquelle, après plus d'une année de pourparlers, n'avait pas été en mesure d'assumer financièrement une acquisition qu'elle avait elle-même proposée. Elle annonçait par ailleurs avoir été contactée par l'Etude R\_\_\_\_\_, qui représentait un nouveau

---

groupe d'investisseurs intéressé par l'achat de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ ; elle entendait donc poursuivre les tractations directement avec cette étude.

**u.** Le 31 mars 2010, le directeur de l'aéroport de E\_\_\_\_\_ a adressé un courrier électronique à B\_\_\_\_\_ et à A\_\_\_\_\_, dans le but de clarifier la question des acheteurs potentiels de la parcelle en cause au travers des sociétés en création. Il a ainsi expliqué, en substance, que O\_\_\_\_\_ avait été créée dans le but de pouvoir avancer sur le dossier d'achat de la parcelle et de traiter tous les éléments y relatifs, dont principalement les discussions et négociations avec L\_\_\_\_\_, afin d'obtenir l'accès aux pistes. P\_\_\_\_\_ était la personne de contact qui représentait les intérêts de O\_\_\_\_\_. Il était toutefois apparu que la structure de O\_\_\_\_\_ ne correspondait plus aux diverses exigences des investisseurs, lesquels avaient décidé de faire appel à l'Etude R\_\_\_\_\_, afin de trouver la formule la plus appropriée pour la création d'une nouvelle société, S\_\_\_\_\_. Les investisseurs demeuraient toutefois les mêmes et P\_\_\_\_\_ demeurait le coordinateur du dossier.

La teneur de ce courrier a été confirmée par P\_\_\_\_\_.

**v.** Entre le 20 et le 30 avril 2010, A\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_, directeur de B\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ ont échangé de nombreux courriers électroniques concernant la vente de la parcelle à S\_\_\_\_\_, laquelle ne s'est, au final, jamais concrétisée.

**w.** Par courrier du 17 juin 2010, l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ a indiqué à O\_\_\_\_\_ que son offre, ainsi que celle de tous ses "nommables", était caduque depuis un certain temps, de sorte que la parcelle avait été proposée à la vente à d'autres intéressés.

I\_\_\_\_\_ a expliqué par la suite devant le Tribunal qu'il avait été contraint de mettre des limites temporelles aux offres provenant des diverses entités proposées par P\_\_\_\_\_, qui ne conduisaient pas à grand-chose. En outre, P\_\_\_\_\_ se croyait autorisé à prendre des initiatives indues en lien avec la parcelle, par exemple en donnant des garanties au locataire concernant la prolongation de son bail.

**C. a.** Le 9 novembre 2010, B\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ qu'elle considérait l'accord du 20 mars 2009 toujours en force, mais que l'offre de O\_\_\_\_\_ ou de sa "nommée" était caduque, conformément à ce qu'elle avait déjà indiqué précédemment.

**b.** A\_\_\_\_\_ a contesté ce point de vue. Elle a annoncé que c'était désormais la société U\_\_\_\_\_ Sàrl, intégralement détenue par O\_\_\_\_\_ et sa "nommée", qui entendait se porter acquéreuse de la parcelle. Elle se considérait par conséquent toujours en droit de réclamer la *success fee* de 700'000 fr. à la vente de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à U\_\_\_\_\_ Sàrl.

---

c. Par courrier adressé le 7 février 2011 à l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ Sàrl a annoncé, sans autre explication, qu'elle ne signerait pas l'acte de vente de la parcelle, celui-ci devant être signé par la société V\_\_\_\_\_ SA.

d. Il ressort de la procédure que l'origine de V\_\_\_\_\_ SA découle du fait que P\_\_\_\_\_ n'ayant pas réussi à réunir les fonds nécessaires pour procéder à l'acquisition de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ et mener à bien son projet de construction de hangars, il a informé W\_\_\_\_\_ de ce qu'il était à la recherche d'investisseurs.

W\_\_\_\_\_ était le Président de [*nom de la fédération*] que P\_\_\_\_\_ connaissait pour avoir sponsorisé certaines manifestations de [*nom du sport*].

W\_\_\_\_\_, bien introduit dans les milieux du sport, a approché X\_\_\_\_\_, directeur financier [*nom de la société*], et Y\_\_\_\_\_, propriétaire de [*nom de la société*], l'un des grands sponsors de la [*fédération présidée par W*]. W\_\_\_\_\_ a mis X\_\_\_\_\_, qui trouvait le projet intéressant, et P\_\_\_\_\_, en contact.

A son tour, X\_\_\_\_\_ a cherché d'autres investisseurs, soit Z\_\_\_\_\_ et AA\_\_\_\_\_.

Les investisseurs ne souhaitaient toutefois pas financer une société appartenant à P\_\_\_\_\_, mais reprendre le projet de O\_\_\_\_\_ à leur propre compte. Il a donc été convenu que P\_\_\_\_\_ ne serait ni actionnaire ni organe de V\_\_\_\_\_ SA et que cette société prendrait toutes les décisions relatives au projet d'achat de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ pendant la phase d'investissement. Une fois les investisseurs/actionnaires désintéressés, P\_\_\_\_\_ aurait pu, à terme, racheter des actions de V\_\_\_\_\_ SA.

V\_\_\_\_\_ SA a été fondée le 4 février 2011. AB\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ en étaient les administrateurs. Ses actionnaires étaient AC\_\_\_\_\_ - [*but de la société*] - ainsi que les sociétés AD\_\_\_\_\_ (propriété de Z\_\_\_\_\_), AE\_\_\_\_\_ HOLDING (propriété de AA\_\_\_\_\_) et AF\_\_\_\_\_ SA (propriété de Y\_\_\_\_\_).

e. Le 7 février 2011, V\_\_\_\_\_ SA a écrit au directeur de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, pour l'informer qu'elle avait repris le projet de construction de hangars civils au lieu-dit "D\_\_\_\_\_" et qu'elle entendait se porter acquéreur de la parcelle en cause. Elle sollicitait de M\_\_\_\_\_ qu'il confirme que les autorisations d'accès à la piste de l'aéroport seraient maintenues en sa faveur, aux mêmes conditions.

M\_\_\_\_\_ a signé ce courrier "bon pour accord" le même jour.

f. La parcelle n° 1\_\_\_\_\_ a été divisée en deux, la nouvelle parcelle n° 1\_\_\_\_\_ étant située en zone agricole et la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ en zone d'intérêt général B.

---

**g.** Par actes authentiques instrumentés le 8 février 2011, la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_ a été vendue pour la somme de 220'000 fr. à un éleveur et la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ a été cédée à V \_\_\_\_\_ SA pour le prix de 8'780'000 fr.

V \_\_\_\_\_ SA n'aurait pas acheté la parcelle sans l'accès aux pistes, raison pour laquelle le contrat de vente prévoyait expressément cette condition.

**D. a.** Le 11 février 2011, A \_\_\_\_\_ a annoncé à B \_\_\_\_\_ la conclusion de la vente, en précisant qu'elle considérait que V \_\_\_\_\_ SA était la "nommée" de O \_\_\_\_\_, puisque c'était bien le projet aéroportuaire conçu par cette dernière qui devait être réalisé par la société acquéreuse. En outre, le projet était toujours porté par P \_\_\_\_\_. Finalement, l'un des investisseurs antérieurs, AA \_\_\_\_\_, restait dans le projet, même si AC \_\_\_\_\_ l'avait rejoint. Estimant que les conditions pour le paiement de la « *success fee* » convenue avec B \_\_\_\_\_ étaient réunies, elle invitait cette dernière à la lui verser dès que les acquéreurs auraient acquitté le prix de vente de la parcelle, étant précisé qu'elle ne disposait que d'informations très imprécises sur la concrétisation de la vente.

**b.** Dans une attestation du 7 mars 2011, W \_\_\_\_\_, par ailleurs entendu par le Tribunal, a expliqué à B \_\_\_\_\_ avoir rencontré pour la première fois I \_\_\_\_\_, administrateur de la masse en faillite de la succession de C \_\_\_\_\_, en octobre 2010, sur invitation de P \_\_\_\_\_. A cette époque, des discussions pour la vente de la parcelle en cause étaient en cours avec U \_\_\_\_\_ Sàrl et O \_\_\_\_\_, lesquelles étaient en négociation avec des investisseurs italiens. Fin décembre 2010, P \_\_\_\_\_ avait dû constater que les investisseurs pressentis ne suivaient pas financièrement. Il avait par conséquent été convenu que la masse serait libre de conclure avec qui elle voulait.

W \_\_\_\_\_ était alors entré en contact avec X \_\_\_\_\_, directeur financier au sein de AC \_\_\_\_\_ et ami depuis plus de vingt ans. X \_\_\_\_\_ avait été convaincu par ce projet après plusieurs réunions et visites à E \_\_\_\_\_ entre décembre 2010 et janvier 2011. W \_\_\_\_\_ a précisé devant le Tribunal avoir repris le projet à zéro et avoir travaillé avec un bureau de projets. X \_\_\_\_\_ et lui-même avaient ensuite réuni quelques contacts en vue de financer le projet, soit la famille Y \_\_\_\_\_, propriétaire de la banque AG \_\_\_\_\_, partenaire de la [fédération présidée par W], Z \_\_\_\_\_ et AA \_\_\_\_\_, respectivement directeur et propriétaire de AH \_\_\_\_\_. Ces personnes avaient créé la société V \_\_\_\_\_ SA en février 2011, dans le but d'acquérir la parcelle n° 3 \_\_\_\_\_ (provenant de la division de la parcelle n° 1 \_\_\_\_\_), après avoir été mis en contact avec l'administration de la masse de la faillite de la succession de C \_\_\_\_\_ par son entremise.

W \_\_\_\_\_ estimait d'ailleurs que B \_\_\_\_\_ pouvait lui verser une commission de 180'000 fr. pour avoir permis une vente limitant ses pertes. Quant à A \_\_\_\_\_, elle n'était jamais intervenue dans ce processus et n'avait eu aucun contact avec cette

---

nouvelle société, ni avec aucun de ses actionnaires investisseurs. W\_\_\_\_\_ a encore précisé que ni P\_\_\_\_\_, ni l'une de ses sociétés U\_\_\_\_\_ Sàrl et O\_\_\_\_\_ ne possédaient des parts dans V\_\_\_\_\_ SA. Les actionnaires de cette dernière n'avaient d'ailleurs jamais eu de contacts avec P\_\_\_\_\_ et ses sociétés. Dans ce contexte, il n'était pas possible de retenir que V\_\_\_\_\_ SA était la "nommée" de O\_\_\_\_\_. Selon lui, les acteurs principaux du projet avaient été AC\_\_\_\_\_ et les autres investisseurs. P\_\_\_\_\_ pour sa part s'était avéré important, car il était un spécialiste des hangars. Il avait apporté une aide technique, en travaillant pour V\_\_\_\_\_ SA mais n'avait pas d'argent et avait perdu toute crédibilité auprès de la venderesse, représentée par I\_\_\_\_\_, en raison des nombreuses offres qu'il avait présentées, dont aucune n'avait abouti. W\_\_\_\_\_ a encore précisé qu'il avait lui-même pris le rendez-vous chez le notaire pour la signature de l'acte de vente.

c. B\_\_\_\_\_ a interpellé A\_\_\_\_\_ les 10 et 24 mars 2011 afin qu'elle lui transmette une déclaration de l'acheteur concernant le rôle qu'elle avait joué dans la présentation de son offre, étant précisé qu'une « *success fee* » ne lui était due que si l'offre provenait d'elle.

d. A\_\_\_\_\_ a réagi les 14 mars et 14 avril 2011, relevant notamment qu'il avait été clair dès le début que le contrat de vente ne se ferait pas au nom de O\_\_\_\_\_, mais d'une autre société à constituer, sa "nommée". De surcroît, P\_\_\_\_\_ continuait à diriger le projet au travers de O\_\_\_\_\_ en tenant des séances avec des ingénieurs, ce qu'il avait encore fait le 9 février 2011.

e. Dans un courrier adressé le 12 avril 2011 à A\_\_\_\_\_, dont le "concerne" mentionnait "V\_\_\_\_\_ SA, "nommée" de O\_\_\_\_\_ SA", le directeur de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, a confirmé que la base aérienne militaire de E\_\_\_\_\_ avait accepté que les contraintes de construction imposées en son temps à O\_\_\_\_\_ SA soient transférées à V\_\_\_\_\_ SA, qui avait signé le contrat de vente du 8 février 2011.

Ce courrier faisait suite à une lettre de A\_\_\_\_\_, dont le "concerne" était rédigé de manière identique et qui avait la teneur suivante : "*puis-je vous demander confirmation du fait que le projet de construction visé dans ce courrier est bien celui de O\_\_\_\_\_ SA selon les premiers plans techniques et descriptifs que je vous avais adressés en mars 2009 (après réception de l'offre de O\_\_\_\_\_ du 16 mars 2009 accompagnée de ce dossier), V\_\_\_\_\_ SA (nommée de O\_\_\_\_\_ SA) qui a signé le contrat de vente du 8 février 2011, reprend ce même projet*".

Invité par le Tribunal à s'exprimer sur son courrier, M\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'avait en réalité aucune certitude sur le fait que V\_\_\_\_\_ SA était la "nommée" de O\_\_\_\_\_ mais qu'il ne pouvait pas non plus l'exclure, dès lors que pour les deux sociétés il avait eu pour interlocuteur P\_\_\_\_\_.

---

f. Dans une attestation du 4 mai 2011, O\_\_\_\_\_, sous la signature de P\_\_\_\_\_, certifiait à B\_\_\_\_\_ que V\_\_\_\_\_ SA n'avait pas acheté la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ en tant que "nommée" de O\_\_\_\_\_. En effet, l'offre de O\_\_\_\_\_ avait été déclarée caduque par l'administration de la masse en faillite de la succession répudiée de C\_\_\_\_\_.

Le 25 avril 2012, il a confirmé à A\_\_\_\_\_, laquelle l'avait accusé d'avoir émis un faux dans les titres et menacé de plainte pénale s'il ne rectifiait pas ses allégations, que O\_\_\_\_\_ SA, représentée par lui-même, avait cédé le 7 février 2011 (soit le jour précédant la signature de l'acte de vente de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_), à V\_\_\_\_\_ SA (devenue entre-temps AI\_\_\_\_\_ SA) notamment ses droits d'accès aux pistes, octroyés par L\_\_\_\_\_. Par contre, V\_\_\_\_\_ SA et elle seule, avait acquis les terrains en question de la masse en faillite, O\_\_\_\_\_ SA n'ayant rien à voir avec l'acte d'achat immobilier à laquelle elle n'était pas partie; il n'y avait donc pas eu de substitution.

g. AB\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ n'ont appris l'existence de A\_\_\_\_\_ que deux mois après la signature du contrat de vente, lorsqu'elle a pris contact avec eux pour leur expliquer le déroulement des événements avant la conclusion dudit contrat.

Le 11 mai 2011, ils ont rédigé, à la demande de A\_\_\_\_\_, une attestation aux termes de laquelle V\_\_\_\_\_ SA, devenue AI\_\_\_\_\_ SA en mars 2011, était bien la "nommée" de O\_\_\_\_\_, dont l'offre ferme avait été déposée le 16 octobre 2009 à son Etude et avait conduit au contrat de vente du 8 février 2011. Ils précisait que AI\_\_\_\_\_ SA allait réaliser le projet conçu par O\_\_\_\_\_.

Invité à s'expliquer sur la teneur de l'attestation du 11 mai 2011, AB\_\_\_\_\_ a précisé devant le Tribunal qu'il fallait entendre par le terme "nommée" le fait que V\_\_\_\_\_ SA avait repris et réalisé le projet conçu par O\_\_\_\_\_. En revanche, il n'y avait eu aucune reprise du contrat de vente de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ de O\_\_\_\_\_. V\_\_\_\_\_ SA ne s'était jamais sentie comme un "substitut" dans ce projet. Elle aurait pu renégocier le prix d'achat du terrain négocié auparavant par O\_\_\_\_\_, mais elle n'avait pas souhaité le faire. La réalisation du projet, soit la construction et la vente des hangars, avait ensuite été confiée à U\_\_\_\_\_ Sàrl, société détenue par O\_\_\_\_\_, qui avait les compétences matérielles nécessaires.

De son côté, X\_\_\_\_\_ a expliqué que V\_\_\_\_\_ SA (ou AI\_\_\_\_\_ SA) avait racheté un projet d'édification de hangars de O\_\_\_\_\_, comprenant une option d'achat de la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ et un accès aux pistes. Selon lui, le prix d'achat n'avait pas été renégocié par rapport à celui obtenu par P\_\_\_\_\_ pour O\_\_\_\_\_. X\_\_\_\_\_ a confirmé que AI\_\_\_\_\_ SA avait mandaté la société de P\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_ Sàrl pour l'exécution du projet. Il était par ailleurs prévu que les actions de AI\_\_\_\_\_ SA soient cédées à P\_\_\_\_\_ à terme, une fois les investisseurs/actionnaires désintéressés. AI\_\_\_\_\_ SA avait toujours conservé

---

seule les signatures et il avait été prévu que P\_\_\_\_\_ reste à l'écart de cette société jusqu'à ce qu'elle lui soit cédée. AC\_\_\_\_\_ était intervenu en tant qu'investisseur dans ce projet et il devait se retirer une fois son investissement remboursé, avec le bénéfice qui avait été convenu.

**h.** Le 20 mai 2011, AB\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont encore précisé, à l'attention de B\_\_\_\_\_, la teneur de leur attestation, en ce sens que A\_\_\_\_\_ les avait contactés en avril 2011 pour obtenir confirmation du fait que V\_\_\_\_\_ SA avait bien acquis la parcelle n° 3\_\_\_\_\_ située à E\_\_\_\_\_ et était bien la "nommée" de O\_\_\_\_\_, ce qu'ils avaient accepté de faire. Toutefois, c'était W\_\_\_\_\_ qui leur avait présenté le dossier et les avait accompagnés dans leurs négociations avec l'administration de la masse en faillite de la succession C\_\_\_\_\_.

**i.** B\_\_\_\_\_ a définitivement refusé d'entrer en matière sur le versement de la « *success fee* » à A\_\_\_\_\_ le 9 septembre 2011, au motif que l'offre de O\_\_\_\_\_ ou d'un éventuel "nommé", avait été déclarée définitivement caduque le 17 juin 2010 par l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_.

**E. a.** Par requête du 10 décembre 2012, déclarée non conciliée le 18 avril 2013 et expédiée aux fins d'introduction le même jour, A\_\_\_\_\_ a assigné B\_\_\_\_\_ en paiement de 700'000 fr. plus TVA à 7.6 % et intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011, avec suite de frais et dépens.

Elle a soutenu que V\_\_\_\_\_ SA était bien la "nommée" de O\_\_\_\_\_, puisqu'elle avait repris le projet développé par cette dernière. La vente faisait par conséquent suite à l'offre faite par O\_\_\_\_\_ par son intermédiaire, de sorte qu'elle avait droit à la « *success fee* » de 700'000 fr. convenu avec B\_\_\_\_\_. Elle a précisé que ce montant lui était dû non seulement pour cette vente mais qu'il devait également représenter une rémunération pour toute l'activité déployée pour la mise en valeur de la parcelle en vue de sa vente.

**b.** B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ avec suite de frais et dépens, subsidiairement à la réduction *ex aequo et bono* de la demande en paiement de A\_\_\_\_\_ à la somme de 100'000 fr., TVA et intérêts inclus, avec suite de frais et dépens.

B\_\_\_\_\_ a contesté que l'activité de A\_\_\_\_\_ ait conduit à la vente du terrain en cause à V\_\_\_\_\_ SA, puisqu'elle n'avait eu aucun contact avec cette société avant la conclusion dudit contrat. Cette dernière n'était pas non plus la "nommée" de O\_\_\_\_\_, dont l'offre avait d'ailleurs été déclarée caduque depuis longtemps au moment de la conclusion du contrat de vente. Si une commission de courtage devait néanmoins être admise par le Tribunal, il fallait en revoir le montant, celui réclamé ne correspondant pas à la rémunération communément convenue pour une telle activité, qui oscillait habituellement entre 1 et 3% du prix de vente, correspondant en l'espèce à un montant fixé *ex aequo et bono* à 100'000 fr.

---

c. Le Tribunal a entendu les parties et auditionné plusieurs témoins. Leurs déclarations ont été intégrées, pour l'essentiel et en tant que de besoin, dans la partie EN FAIT, sous réserve de celle de P\_\_\_\_\_, qui sera reprise ci-dessous.

P\_\_\_\_\_, entendu le 17 février 2015, a expliqué avoir développé un projet qui concernait les terrains situés en bordure de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, projet qui avait été choisi par la Commune de E\_\_\_\_\_. Lorsqu'il avait articulé l'offre d'achat du 16 mars 2009 au nom de sa société, O\_\_\_\_\_, il n'avait pas encore d'investisseurs pour son projet. En revanche, il avait obtenu rapidement les autorisations de construire grâce à ses bonnes relations avec M\_\_\_\_\_ et les aspects d'ingénierie avaient été réglés. Il n'avait pas négocié personnellement l'accès aux pistes et pensait que c'était M\_\_\_\_\_ et les autorités communales qui l'avaient fait, peut-être avec l'aide de A\_\_\_\_\_. Par contre, le bail conclu avec Q\_\_\_\_\_ était problématique et il fallait envisager son départ pour libérer la parcelle dans des délais raisonnables, ce qui avait impliqué une négociation avec lui pour qu'il ne sollicite pas de prolongation. P\_\_\_\_\_ avait entamé des démarches directes avec le locataire dans ce sens, ce qui avait fâché I\_\_\_\_\_. Le contact entre eux avait été rompu suite à cet incident; en revanche, ce n'était pas cet incident qui avait entraîné la caducité de l'offre de O\_\_\_\_\_, étant précisé que les offres avaient toutes été limitées dans le temps, ce que souhaitait d'ailleurs A\_\_\_\_\_. L'intervention de W\_\_\_\_\_ avait permis à P\_\_\_\_\_ de renouer le contact avec I\_\_\_\_\_. P\_\_\_\_\_ connaissait W\_\_\_\_\_ au travers du AJ\_\_\_\_\_, dont tous deux faisaient partie, qui détenait un avion réservé à l'usage de ses membres. W\_\_\_\_\_ avait réussi à réunir des investisseurs dans son cercle de connaissances, notamment AC\_\_\_\_\_, ce qui avait permis la création de V\_\_\_\_\_ SA, laquelle avait pu acquérir la parcelle et financer le projet de construction de hangars. V\_\_\_\_\_ SA lui avait également racheté le projet de valorisation du terrain, qui comprenait un business plan avec la mention de quelques premiers acheteurs, des plans et la potentialité d'acheter le terrain aux conditions de l'offre du 16 mars 2009. V\_\_\_\_\_ SA avait ensuite mandaté U\_\_\_\_\_ Sàrl pour la concrétisation et la commercialisation du projet. P\_\_\_\_\_ considérait que s'il avait été maintenu dans le projet, c'était parce que W\_\_\_\_\_ l'y avait réintroduit et que AC\_\_\_\_\_ avait eu la correction de continuer à faire appel à lui. Les commissions qu'il avait obtenues pour la vente des places de stationnements dans le hangar lui avaient permis d'acquérir, en 2013, la majorité du capital de V\_\_\_\_\_ SA. P\_\_\_\_\_ a encore précisé devant le Tribunal qu'il ne pensait pas que l'on puisse considérer V\_\_\_\_\_ SA (ou AI\_\_\_\_\_ SA) comme une "nommée" de O\_\_\_\_\_, car il ne connaissait pas encore cette société au moment où il avait formulé l'offre du 16 mars 2009. Selon le souvenir des discussions qu'il avait eues avec sa fiduciaire, l'idée d'introduire un "nommé" avait pour but de désigner l'une des sociétés du groupe O\_\_\_\_\_, car cette dernière, pour des raisons techniques, ne pouvait pas directement contracter pour l'achat du terrain. Il aurait par conséquent dû conclure le contrat d'achat au nom de U\_\_\_\_\_ Sàrl ou d'une autre société de sa holding.

---

**d.** Au cours des enquêtes, A\_\_\_\_\_ a déposé une écriture le 26 novembre 2014, à laquelle B\_\_\_\_\_ a répondu spontanément et produit une pièce le 1<sup>er</sup> décembre 2014. Le Tribunal a écarté ces écritures et pièces par ordonnance de 11 décembre 2014 dès lors qu'elles ne portaient pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

**e.** Dans le cadre des plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions sur le fond.

A\_\_\_\_\_ a sollicité que son courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2014 soit admis à la procédure dès lors qu'elle avait le droit de réagir à des allégués nouveaux de sa partie adverse. Elle a enfin conclu à ce que B\_\_\_\_\_ et son conseil, T\_\_\_\_\_, soient condamnés à une amende pour avoir plaidé témérairement en alléguant des faits faux en vue d'induire le Tribunal en erreur.

De son côté, B\_\_\_\_\_ a relevé que dans ses plaidoiries finales A\_\_\_\_\_ accusait à deux reprises I\_\_\_\_\_ d'avoir commis un faux témoignage. Elle concluait par conséquent à la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue d'une procédure pénale à cet égard.

**F.** Par jugement JTPI/4304/2016 du 4 avril 2016, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a rejeté la requête de suspension de la cause de B\_\_\_\_\_ SA (chiffre 1 du dispositif), rejeté la requête en modification de l'ordonnance du 11 décembre 2014 de A\_\_\_\_\_ (ch. 2), débouté A\_\_\_\_\_ de sa demande en paiement de 700'000 fr. plus TVA à 7.6% et intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 (ch. 3), rejeté la requête de A\_\_\_\_\_ en condamnation de B\_\_\_\_\_ SA à une amende disciplinaire pour mauvaise foi ou procédé téméraire (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 30'000 fr. (ch. 5), les a compensés à due concurrence avec les avances effectuées par A\_\_\_\_\_ (ch. 6), les a laissés à la charge de celle-ci (ch. 7), a ordonné la restitution des soldes d'avances en 1'700 fr. à A\_\_\_\_\_ et en 1'500 fr. à B\_\_\_\_\_ SA (ch. 8), a condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens la somme de 30'000 fr. TTC et débours compris (ch. 9) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10).

Le Tribunal a tout d'abord constaté que les accusations articulées dans les plaidoiries écrites de A\_\_\_\_\_ à l'encontre de I\_\_\_\_\_ n'avaient vraisemblablement pas donné lieu à une dénonciation pénale, de sorte que la requête en suspension de la procédure devait être rejetée.

Le Tribunal a ensuite retenu que les parties étaient liées non pas par un mandat mais par deux mandats indépendants. Le premier, repris par B\_\_\_\_\_ à la mort de C\_\_\_\_\_, portait sur la conduite d'une procédure en indemnisation pour expropriation matérielle. Un accord de règlement des honoraires de A\_\_\_\_\_ avait mis fin à ce volet en 2005. Le second mandat, qui portait sur la vente de la

---

parcelle contre une commission, devait être qualifié de contrat de courtage au sens des articles 412 ss CO.

Il n'était pas contesté que l'offre du 16 mars 2009 de O\_\_\_\_\_ découlait d'une activité déployée par A\_\_\_\_\_ et que cette offre valait également pour une « nommée » de O\_\_\_\_\_. O\_\_\_\_\_ n'avait finalement pas acquis les terrains et son offre était arrivée à échéance en mars 2010, de sorte que toutes les offres parvenues ultérieurement, même de personnes pouvant se considérer comme des "nommées" de O\_\_\_\_\_, ne pouvaient plus prétendre être rattachées à l'offre du 16 mars 2009.

Après mars 2010, A\_\_\_\_\_ ne pouvait donc plus, sur la base de l'accord du 20 mars 2009, prétendre à une *success fee* que pour un acheteur provenant de son activité et si la vente était conclue et exécutée. Même si l'offre de O\_\_\_\_\_ n'avait été soumise à aucune limite dans le temps, P\_\_\_\_\_ avait clairement évoqué le fait que, dans son esprit et dans sa compréhension de ce terme, V\_\_\_\_\_ SA ne pouvait pas être considérée comme une "nommée" de O\_\_\_\_\_.

V\_\_\_\_\_ SA n'avait pas été présentée à B\_\_\_\_\_ par A\_\_\_\_\_, qui n'avait pas trouvé elle-même les investisseurs ayant fondé cette société. Cette dernière n'était pas non plus une émanation de P\_\_\_\_\_. Il n'y avait donc aucune raison pour que la *success fee* soit allouée à A\_\_\_\_\_ en relation avec la vente du 8 février 2011.

Il importait par ailleurs peu que A\_\_\_\_\_ ait développé une activité ayant permis de parvenir à ce résultat, le fait d'avoir œuvré à un titre ou un autre dans la mise sur pied du projet de O\_\_\_\_\_ n'étant pas suffisant pour déclencher le droit au paiement de la *success fee* selon les termes de l'accord entre les parties du 20 mars 2009.

Enfin, le Tribunal a écarté un éventuel abus de droit dans la construction juridique ayant conduit à la création de V\_\_\_\_\_ SA et à l'achat, par cette dernière, de la parcelle en cause.

Vu l'issue de la procédure, il a rejeté la requête de A\_\_\_\_\_ en condamnation de la partie adverse pour mauvaise foi ou procédé téméraire.

- G. a.** Par acte (contenant 85 pages, dont 72 pages de faits) déposé le 29 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce que B\_\_\_\_\_ soit condamnée à lui verser la somme de 700'000 fr. plus TVA à 8% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011 en 56'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 et à ce que celle-ci soit condamnée en tous les dépens de première instance et d'appel "lesquels comprendront une équitable indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires et frais d'Etude de l'appelante". Elle conclut également à ce que B\_\_\_\_\_ et son conseil, Me T\_\_\_\_\_, soient condamnés à une amende disciplinaire pour téméraire plaideur, "la défenderesse

ayant usé de mauvaise foi et plaidé systématiquement contre les pièces du dossier".

En substance, A\_\_\_\_\_ conteste avoir été liée à B\_\_\_\_\_ par un contrat de courtage. Il s'agissait selon elle d'un mandat d'avocat, pour une activité extra-judiciaire. Elle prétend en outre que O\_\_\_\_\_ disposait de la somme nécessaire qui lui aurait permis d'acquérir le terrain en cause, que l'offre de O\_\_\_\_\_ avait été déclarée caduque sans aucun motif par I\_\_\_\_\_ et que quoiqu'il en soit, ladite offre avait abouti à la conclusion d'un contrat de vente, signé par sa "nommée", de telle sorte que la somme de 700'000 fr. lui était due.

**b.** Dans sa réponse du 7 juin 2016, B\_\_\_\_\_ conclut, principalement, à la confirmation du jugement, A\_\_\_\_\_ devant être déboutée des fins de sa demande, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut à ce que la demande en paiement de A\_\_\_\_\_ soit réduite à 100'000 fr. TVA et intérêts inclus. Plus subsidiairement encore, elle conclut à ce qu'il soit établi que les prétentions de A\_\_\_\_\_ pour la période encourue jusqu'à l'année 2008 sont prescrites.

En préambule, elle a pris acte du fait que dans son mémoire d'appel A\_\_\_\_\_ reprochait au Tribunal d'avoir "construit" son jugement sur la base du faux témoignage de I\_\_\_\_\_. B\_\_\_\_\_ sollicitait par conséquent la suspension de la procédure jusqu'à ce que A\_\_\_\_\_ fournisse des informations sur la suite qu'elle entendait donner à ses allégations ou que la Cour fasse application de l'art. 132 al. 2 et 3 CPC.

**c.** Dans sa réplique du 23 juin 2016, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions.

Dans un courrier du même jour, elle a attiré l'attention de la Cour sur le fait qu'il y avait un fait nouveau et une urgence à statuer, dès lors que la FINMA avait rendu une décision, après avoir constaté de graves irrégularités, selon laquelle B\_\_\_\_\_ allait être dissoute après la finalisation de sa reprise par le gestionnaire de fortune AK\_\_\_\_\_.

**d.** Le 29 juin 2016, le greffe de la Cour a communiqué à B\_\_\_\_\_ la réplique de A\_\_\_\_\_ et lui a imparti un délai de 20 jours pour dupliquer.

Le même jour, il a imparti à B\_\_\_\_\_ un délai de 10 jours pour répondre au fait nouveau soulevé par A\_\_\_\_\_ dans son courrier du 23 juin 2016.

**e.** En réponse au courrier de A\_\_\_\_\_ du 23 juin 2016, B\_\_\_\_\_ a expliqué, le 6 juillet 2016, qu'elle avait déposé un appel auprès du Tribunal fédéral administratif contre la décision de la FINMA et qu'une décision était attendue pour le printemps 2017.

---

Par mémoire de duplique du 5 août 2016, B\_\_\_\_\_ a par ailleurs persisté dans ses conclusions et a conclu à ce que la réplique de A\_\_\_\_\_ lui soit retournée en application de l'art. 132 al. 2 et 3 CPC.

**f.** Le 8 août 2016, le greffe de la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

**g.** Par courrier du 15 août 2016, A\_\_\_\_\_ a conclu à ce que la réplique de B\_\_\_\_\_ soit déclarée irrecevable, car tardive. Elle est toutefois revenue sur cette conclusion le 26 août 2016, admettant qu'en raison des fêtes d'été le délai fixé pour répliquer avait été respecté. Elle a en outre formulé des observations sur la duplique et a persisté dans ses conclusions.

**h.** Par pli du 31 août 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que les observations de A\_\_\_\_\_ du 26 août 2016 soient écartées du dossier, dès lors que la cause avait été gardée à juger le 8 août 2016.

**i.** Le 3 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ a requis le prononcé de mesures provisionnelles, ce qui a donné lieu à une réponse de B\_\_\_\_\_ du 10 novembre 2016. A\_\_\_\_\_ a toutefois retiré sa requête le 17 novembre, ce dont il lui a été donné acte par arrêt de la Cour du 2 décembre 2016, les frais judiciaires étant arrêtés à 800 fr. et mis à la charge de A\_\_\_\_\_, aucun dépens n'ayant été alloué.

**j.** Le 25 novembre 2016, le greffe de la Cour a une nouvelle fois informé les parties de ce que la cause était gardée à juger au fond.

## **EN DROIT**

**1. 1.1** Le jugement attaqué constitue une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** L'appel a été formé dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 308 al. 1 let. a, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Sont également recevables l'écriture responsive de l'intimée ainsi que les réplique et duplique des parties autorisées par la Cour, compte tenu de la suspension des délais pendant les fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. b et 312 al. 1 CPC).

En revanche, les observations de l'appelante du 26 août 2016 et les courriers ultérieurs sont irrecevables dès lors qu'ils ont été déposés plus de dix jours après la duplique du 5 août 2016 (arrêt du Tribunal fédéral 5D\_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.4 ; 5A\_1022/2015 du 29 avril 2016 consid. 4.3).

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 
2. L'intimée a sollicité la suspension de la cause jusqu'à ce que A\_\_\_\_\_ indique la suite qu'elle entend donner aux accusations de faux témoignage formulées à l'encontre de I\_\_\_\_\_.

**2.1** L'art. 126 al. 1 CPC permet au juge d'ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent, ce qui pourra notamment être le cas lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

**2.2** Pas plus que devant le Tribunal il n'a été rendu vraisemblable que l'appelante a porté plainte contre I\_\_\_\_\_ pour faux témoignage. Dès lors, la requête de suspension de la présente procédure en application de l'art. 126 CPC sera rejetée.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que le contrat conclu entre les parties s'agissant de la vente du terrain était un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO, au lieu d'un contrat de mandat proprement dit (art. 394 ss CO).

**3.1.1** Pour déterminer ce que les parties voulaient, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_205/2016 du 23 juin 2016 consid. 2.1). Le comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord, sont des indices de leur volonté réelle (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.1).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286) - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves (arrêt 5C.252/2004 du 30 mai 2005 consid. 4.3) - qu'il doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 140 III 134 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_205/2016 précité). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_205/2016 précité).

**3.1.2** Le mandat est le contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis (art. 394 al. 1 CO). Les règles du mandat s'appliquent aux travaux qui ne

sont pas soumis aux dispositions légales régissant d'autres contrats (art. 394 al. 2 CO).

Le courtage est le contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage, à titre subsidiaire (art. 412 al. 2 CO; RAYOUX, Commentaire romand, CO I, Bâle 2012, n. 1 ad art. 412 CO).

Le contrat de courtage a un caractère essentiellement onéreux (art. 412 al. 1 CO), alors que le mandat peut être gratuit (art. 394 al. 3 CO).

Le mandataire s'oblige à rendre un service, le cas échéant contre paiement d'une rémunération. Il est rémunéré en fonction du temps qu'il a consacré à l'affaire et les efforts qu'il a déployés, de sorte que des honoraires lui sont dus même si le résultat recherché n'a pas été atteint. Au contraire, pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; RAYOUX, op. cit., n. 1 et 10 ad art. 412 CO).

Le contrat de courtage se distingue du mandat par son objet limité. Il est généralement conclu par rapport à une ou plusieurs affaires déterminées (RAYOUX, op. cit., n. 23 ad art. 412 CO).

Le courtier n'a droit au remboursement de ses dépenses que lorsque cela a été convenu (art. 413 al. 3 CO), alors que le mandataire est remboursé des frais qu'il a encourus quel que soit le résultat des efforts qu'il a déployés (art. 402 al. 1 CO).

En matière de courtage immobilier, les commissions du courtier sont en général fixées sur la base d'un pourcentage (taux) du prix de vente obtenu, et non en fonction des dépenses effectives du courtier (TERCIER/FAVRE/PEDRAZZINI, Les contrats spéciaux, Genève/Zurich/Bâle 2009, n. 5662 p. 857).

Le mandat proprement dit se distingue également du courtage en ce sens que le courtier est beaucoup plus libre dans son activité que ne l'est le mandataire, qui est soumis aux instructions de son mandant et qui ne peut s'en écarter qu'aux conditions strictes de l'art. 397 al. 1 CO (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2).

Enfin, le courtier n'a pas le pouvoir de représenter le mandant (art. 396 al. 2 CO) (RAYOUX, op. cit., n. 23 ad art. 412 CO).

**3.2** Il est établi et non contesté que l'appelante s'est d'une part occupée de la procédure pour expropriation matérielle du terrain situé en bordure de l'aéroport

---

de E\_\_\_\_\_, propriété de C\_\_\_\_\_ et qu'elle a d'autre part été chargée par l'intimée de trouver un acheteur pour ce même terrain.

Les deux volets confiés à l'appelante font l'objet du courrier du 14 novembre 1997 rédigé par G\_\_\_\_\_. La première partie de ce document se rapporte à la procédure d'expropriation matérielle, ce qui a été clairement compris par l'appelante, puisqu'elle a crédité la somme de 20'000 fr. que l'intimée lui a versée pour « l'important travail déjà accompli » comme avance d'honoraires dans son dossier intitulé « coût de la procédure en expropriation matérielle (E\_\_\_\_\_ I) à la charge de la G\_\_\_\_\_ ». La seconde partie de ce courrier confirme l'accord conclu par les parties concernant la rémunération due à l'appelante en cas de vente du terrain en cause, basée *"sur un principe de « success fee » calculé exclusivement en fonction du retour de fonds net résultant de la vente finale des terrains de M. C\_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ "*. Les discussions et échanges de correspondance qui ont eu lieu entre les parties en 2009 n'ont pas fondamentalement modifié l'accord des parties, sous réserve du fait que le prix minimum auquel B\_\_\_\_\_ acceptait la vente du terrain s'élevait désormais à 9'000'000 fr. (au lieu des 6'000'000 fr. prévus initialement) et que la commission due à l'appelante, en cas de vente par son intermédiaire, devait être de 700'000 fr. Il n'a ainsi jamais été prévu que l'appelante soit rémunérée en fonction du temps consacré à la recherche d'un acheteur, ni que ses frais lui soient remboursés, que le terrain soit vendu ou pas. L'appelante n'a d'ailleurs jamais présenté à l'intimée un décompte horaire et ne lui a pas demandé le remboursement de ses frais, mais a toujours réclamé le versement de la somme de 700'000 fr. convenue en 2009, considérant que la vente du terrain s'était faite par son intermédiaire.

Il ressort également de la procédure qu'aucune instruction particulière n'a été donnée à l'appelante, qui était dès lors libre d'agir comme elle l'entendait pour trouver un acquéreur.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a qualifié la convention passée entre les parties de contrat de courtage au sens des art. 412 et ss CO. L'obligation principale de l'appelante consistait en effet et en résumé à trouver un acheteur prêt à acquérir la parcelle au prix minimum fixé par l'intimée, laquelle, de son côté, s'était engagée à rémunérer l'appelante, si le terrain était vendu par son intermédiaire, à hauteur de 700'000 fr. Les activités de l'appelante autres que la recherche d'un acheteur, à savoir les démarches visant l'obtention d'une autorisation d'accès à la piste de l'aéroport pour le futur acquéreur, ont été menées par l'appelante de manière spontanée, dans le seul et unique but de voir la vente se concrétiser, afin de percevoir la rémunération convenue.

Partant, la Cour retiendra, comme le premier juge, que la volonté réelle des parties - telle qu'elle résulte du texte du courrier du 14 novembre 1997 et de leur

---

comportement ultérieur - était bien de conclure un contrat de courtage au sens de l'art. 412 CO.

La Cour observe par ailleurs que bien qu'ayant critiqué la qualification de contrat de courtage retenue par le Tribunal, l'appelante n'indique pas de façon claire, dans son mémoire d'appel, en quoi une qualification différente aurait modifié la solution du litige, dès lors qu'elle ne conteste pas le fait qu'elle ne pouvait, quoiqu'il en soit, prétendre à être rémunérée par l'intimée que si la vente de la parcelle s'opérait par son intermédiaire, question qui sera examinée ci-après.

4. L'appelante reproche en substance au Tribunal d'avoir considéré que son activité n'était pas en lien de causalité avec la vente de la parcelle à V\_\_\_\_\_ SA et allègue que celle-ci était la "nommée" de O\_\_\_\_\_, dont elle avait personnellement soumis l'offre à B\_\_\_\_\_. Elle considère en outre que le Tribunal a retenu à tort que O\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la somme de 9'000'000 fr. pour l'acquisition du terrain et que l'offre de O\_\_\_\_\_ était caduque, ce dernier point étant par ailleurs dépourvu de toute pertinence puisque l'offre de O\_\_\_\_\_ avait abouti à la conclusion du contrat de vente, signé par sa "nommée".

**4.1.** A teneur de l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat principal.

La nature aléatoire de la rémunération du courtier étant une caractéristique du contrat de courtage, la naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la *ratio legis* de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.3 et les références; ACJC/1271/ 2011 consid. 3.3.1; MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1992, p. 322).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 72 II 84 consid. 2 ; 57 II 187 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres

---

termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 précité).

La condition suspensive de l'article 413 alinéa 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt du Tribunal fédéral 4C.259/2005, publié in SJ 2006 I 216 consid. 2).

**4.2.1** En l'espèce, il ressort de la procédure que le 16 mars 2009 O\_\_\_\_\_, représentée par P\_\_\_\_\_, a remis à A\_\_\_\_\_ une offre conditionnelle d'achat de la parcelle en cause au prix de 9'000'000 fr., en précisant qu'elle était faite en son nom ou en celui de sa "nommée" et qu'elle était valable pour une durée de cinq mois, l'offre ayant été prolongée par la suite. Il est établi que l'appelante a œuvré afin d'obtenir l'accès aux pistes de l'aéroport de E\_\_\_\_\_, condition posée par O\_\_\_\_\_ pour acquérir le terrain. Cet obstacle ayant été levé, l'appelante a présenté l'offre de O\_\_\_\_\_ à l'intimée le 21 octobre 2009, tout en précisant que l'acquéreur final serait une nouvelle société, en voie de constitution sous la forme d'une SICAV, qui se substituerait à O\_\_\_\_\_. A la fin de l'année 2009, cette dernière a désiré reporter la date d'acquisition du terrain, puis a annulé le rendez-vous fixé au 26 mars 2010 pour la signature du contrat de vente en raison du fait qu'elle n'était pas parvenue à réunir les fonds suffisants pour financer l'acquisition du terrain. P\_\_\_\_\_ a indiqué, lors de son audition devant le Tribunal, que lorsqu'il avait articulé l'offre d'achat du 16 mars 2009, il n'avait pas encore d'investisseurs pour son projet. Ainsi et contrairement à ce qu'a soutenu l'appelante, O\_\_\_\_\_ n'a jamais disposé des fonds nécessaires à l'achat du terrain en cause, raison pour laquelle elle a finalement dû y renoncer. Dans cette mesure, il est exact de retenir que l'offre présentée par O\_\_\_\_\_ est devenue caduque, faute de moyens financiers.

**4.2.2** C'est finalement la société V\_\_\_\_\_ SA qui a acquis la parcelle (sous déduction d'une portion directement vendue à un éleveur - il y sera revenu ci-après-). Il convient dès lors de déterminer s'il existe un lien entre cette vente et l'activité déployée par l'appelante ou si V\_\_\_\_\_ SA doit être considérée comme la "nommée" de O\_\_\_\_\_.

V\_\_\_\_\_ SA a été fondée le 4 février 2011. Ses administrateurs étaient AB\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ et ses actionnaires AC\_\_\_\_\_, ainsi que les sociétés AD\_\_\_\_\_ (propriété de Z\_\_\_\_\_), AE\_\_\_\_\_ HOLDING (propriété de AA\_\_\_\_\_) et AF\_\_\_\_\_ SA (propriété de Y\_\_\_\_\_). Il est établi sur la base des témoignages des personnes concernées et non contesté par l'appelante que cette dernière n'a eu aucun contact ni avec les administrateurs, ni avec les actionnaires

---

de V\_\_\_\_\_ SA avant la conclusion du contrat de vente. Plus précisément, les deux administrateurs ont déclaré n'avoir appris l'existence de l'appelante que deux mois après la signature dudit contrat. L'appelante n'a par conséquent pas présenté V\_\_\_\_\_ SA à B\_\_\_\_\_ et à l'administration de la masse en faillite de la succession de C\_\_\_\_\_ et elle n'a joué aucun rôle dans la décision des animateurs de cette société de procéder à l'achat du terrain sis à proximité de l'aéroport de E\_\_\_\_\_.

L'appelante soutient toutefois que V\_\_\_\_\_ SA était la "nommée" de O\_\_\_\_\_. Pour que l'on puisse considérer que tel était le cas, l'appelante aurait dû démontrer l'existence d'un lien entre ces deux entités, en relation avec ses organes ou son actionnariat, ce qu'elle n'a pas été en mesure de faire. Lors de son audition par le Tribunal, P\_\_\_\_\_ a en effet expliqué que l'introduction d'une "nommée" au moment où il avait présenté son offre d'achat pour le compte de O\_\_\_\_\_ avait pour but de permettre la désignation de l'une des sociétés de ce même groupe, car O\_\_\_\_\_ n'aurait pas pu procéder directement à l'acquisition du terrain. Le contrat aurait par conséquent dû être conclu au nom de U\_\_\_\_\_ Sàrl ou d'une autre société de sa holding. Il ressort par conséquent de ces déclarations que le terme de "nommée" devait désigner une société faisant partie du groupe O\_\_\_\_\_ appartenant à P\_\_\_\_\_, ce qui n'était pas le cas de V\_\_\_\_\_ SA, qui n'avait ni les mêmes organes, ni les mêmes actionnaires et qui a été fondée, dans les circonstances décrites ci-dessus, près de deux ans après la formulation de l'offre d'achat initiale par O\_\_\_\_\_. Comme l'a expliqué X\_\_\_\_\_ lors de son audition, il avait été convenu que P\_\_\_\_\_ reste à l'écart de V\_\_\_\_\_ SA. AB\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont certes rédigé, le 11 mai 2011, une attestation aux termes de laquelle V\_\_\_\_\_ SA (devenue AI\_\_\_\_\_ SA) était la "nommée" de O\_\_\_\_\_. La Cour relève toutefois que ladite attestation a été rédigée à la demande de l'appelante et que AB\_\_\_\_\_ a précisé, lors de son audition, qu'il fallait entendre par le terme "nommée" le fait que V\_\_\_\_\_ SA avait repris et réalisé le projet conçu par O\_\_\_\_\_. La première société ne s'était toutefois jamais sentie comme un "substitut" de la seconde. L'appelante ne saurait dès lors se fonder sur les termes figurant dans l'attestation du 11 mai 2011, contrairement aux éléments factuels du dossier, pour conforter sa théorie. Il résulte au contraire de la procédure que V\_\_\_\_\_ SA était une entité clairement distincte de O\_\_\_\_\_, dont les organes et les actionnaires n'étaient pas identiques, de sorte qu'elle ne peut être considérée comme la "nommée" de cette dernière. En particulier, P\_\_\_\_\_, animateur de O\_\_\_\_\_, n'avait aucun pouvoir de décision au sein de V\_\_\_\_\_ SA, les actionnaires de celle-ci souhaitant au contraire qu'il reste à l'écart, dans la mesure où ils entendaient conserver la maîtrise totale du projet.

L'appelante se prévaut du fait que V\_\_\_\_\_ SA a repris à son compte le projet de développement du terrain conçu par P\_\_\_\_\_, projet auquel elle avait participé, notamment en contribuant à l'obtention du droit d'accès aux pistes de l'aéroport. L'appelante perd toutefois de vue le fait que son droit à la rémunération dépendait

---

exclusivement du fait que le terrain en cause soit vendu par son intermédiaire, ce qui n'a pas été le cas pour les raisons déjà exposées ci-dessus. Au demeurant, il y a lieu de relever, comme l'a fait à juste titre le Tribunal, qu'il n'existait aucun lien juridique entre la vente du projet et la vente de la parcelle, aucun élément ne permettant de soutenir que la masse en faillite se serait engagée à vendre le terrain exclusivement à l'entité qui aurait racheté le projet. Par ailleurs, le projet de O\_\_\_\_\_ ne contenait pas un droit transmissible à pouvoir accéder aux pistes de l'aéroport, V\_\_\_\_\_ SA étant intervenue auprès de M\_\_\_\_\_ afin d'obtenir la confirmation du fait que les autorisations d'accès aux pistes seraient maintenues en sa faveur, aux mêmes conditions que celles accordées à O\_\_\_\_\_. L'appelante ne saurait donc raisonnablement soutenir qu'elle aurait droit à une "success fee" pour la seule raison que la vente du terrain a eu lieu simultanément à la vente du projet de O\_\_\_\_\_ à V\_\_\_\_\_ SA.

**4.2.3** Un autre motif s'oppose au versement de la commission de 700'000 fr. à l'appelante. L'accord entre les parties prévoyait en effet que ce montant serait dû à A\_\_\_\_\_ en cas de vente de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ par son intermédiaire au prix minimum de 9'000'000 fr. Or, alors que O\_\_\_\_\_ avait manifesté l'intention d'acquérir l'intégralité de la parcelle pour la somme de 9'000'000 fr., V\_\_\_\_\_ SA n'a pour sa part acquis, après division de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, que la partie située en zone d'intérêt général B, pour la somme de 8'780'000 fr., le solde, situé en zone agricole, ayant été vendu directement à un éleveur pour la somme de 220'000 fr. L'appelante n'a ni établi, ni même allégué, avoir joué le moindre rôle actif auprès de l'éleveur ayant acquis le terrain situé en zone agricole, de sorte qu'il ne saurait être considéré que celui-ci a été vendu par son intermédiaire. Dès lors et même en admettant que V\_\_\_\_\_ SA était la "nommée" de O\_\_\_\_\_, elle n'a, au final, acquis qu'une partie du terrain pour une somme inférieure à 9'000'000 fr., de sorte que les conditions pour que l'appelante ait le droit de réclamer la commission de 700'000 fr. ne seraient, quoiqu'il en soit, pas remplies.

**4.2.4** Il n'est enfin pas possible de soutenir, sur la base du dossier, que V\_\_\_\_\_ SA n'était en réalité qu'une société écran, derrière laquelle P\_\_\_\_\_ continuait d'agir. Il résulte au contraire des déclarations tant de celui-ci que des organes de V\_\_\_\_\_ SA que cette dernière était un véhicule d'investissement indépendant, P\_\_\_\_\_ n'ayant, en son sein, aucun pouvoir de décision. Il n'avait pu continuer à s'occuper du projet, contre rémunération et par le biais de U\_\_\_\_\_ Sàrl, que grâce à l'intervention de W\_\_\_\_\_ et au fait que AC\_\_\_\_\_ s'était montré correct en continuant de faire appel à lui. Ce n'est que par la suite, en 2013 et grâce aux commissions perçues suite à la vente des places de stationnement créées dans le hangar, que P\_\_\_\_\_ a pu racheter la majorité du capital-actions de V\_\_\_\_\_ SA, X\_\_\_\_\_ ayant précisé qu'il avait été convenu que l'investissement de AC\_\_\_\_\_ soit remboursé, avec un bénéfice. Le déroulement des faits exclut par conséquent toute manœuvre abusive.

---

**4.3** Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé.

- 5.** L'appelante conclut à ce que l'intimée et "son conseil, Me T\_\_\_\_\_", soient condamnés à une amende disciplinaire pour téméraire plaideur, l'intimée ayant, selon elle, usé de mauvaise foi et plaidé systématiquement contre les pièces du dossier.

**5.1** La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC).

**5.2** En l'espèce, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait adopté une attitude procédurale téméraire ou contraire à la bonne foi ni qu'elle aurait fourni au juge des informations fausses. Il ressort en outre clairement de la procédure, ce qui a manifestement échappé à l'appelante, que B\_\_\_\_\_ a agi en personne, sans être assistée d'un conseil, T\_\_\_\_\_, qui la représentait lors des audiences, assumant la fonction de directeur adjoint en son sein.

Le prononcé d'une amende disciplinaire ne se justifie donc pas.

- 6.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 28'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance de même montant versée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat.

Les dépens d'appel, arrêtés à 15'000 fr., frais et TVA compris, compte tenu du caractère prolix des écritures de l'appelante (art. 20, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 5, 84, 85 et 90 RTFMC; art. 95 al. 3 let c. CPC), seront également mis à la charge de cette dernière.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 avril 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4304/2016 rendu le 4 avril 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26320/2012-4.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaire d'appel à 28'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser la somme de 15'000 fr. à B\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Camille LESTEVEN

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*