REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28/2021 **ACJC/749/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 6 JUIN 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par la 17ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 26 septembre 2022, comparant par Me Marcel BERSIER, avocat, quai Gustave-Ador 4, case postale 3082, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, PERRÉARD DE BOCCARD SA, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

2) Monsieur C_____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 juin 2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/11098/2022 du 26 septembre 2022, reçu par A_____ le 4 octobre 2022, le Tribunal de première instance a débouté cette dernière de ses conclusions (ch. 1 du dispositif), mis les frais judiciaires – arrêtés à 6'240 fr. – à sa charge, les compensant avec l'avance de frais qu'elle avait versée et ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de lui restituer 6'000 fr. (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ 6'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 2 novembre 2022 au greffe de la Cour civile, A_____ appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, elle conclut à ce que la Cour condamne C_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à lui payer 170'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 août 2013.

b. Dans sa réponse, C_____ se rapporte à justice précisant avoir signé, en son temps, avec A_____ un solde de tout compte.

c. Dans sa réponse, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais judiciaires et dépens.

d. Par détermination spontanée, C_____ a informé la Cour du fait qu'il "*persist*[ait] *intégralement sur* [sa] *demande de confirmation du jugement* [entrepris]".

e. A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions. Elle a également conclu à ce que la Cour déclare les réponses de ses parties adverses irrecevables.

f. C_____ et B_____ ont dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

g. Les parties ont été informées par plis du greffe de la Cour du 24 avril 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____ a œuvré en qualité de gérante de l'Auberge D_____, sise sur la parcelle n° 1_____ sur la Commune de E_____ [GE].

b. Elle était au bénéfice d'un contrat de bail conclu avec F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____, de 10 ans portant sur ladite auberge et sur un appartement dans le même immeuble du 1er juin 2006 au 31 mai 2016.

c. B_____ et C_____ ont été les associés gérants de la société B_____ & C_____ SARL, active dans le domaine de l'immobilier, notamment la promotion et les investissements. Ils sont aujourd'hui toujours associés de cette entreprise qui se trouve désormais en liquidation concordataire.

d. Le contrat de bail de A_____ a été résilié le 20 octobre 2006, ce que celle-ci a contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 10 novembre 2006.

e. A_____ a cessé d'exploiter l'Auberge D_____ le 1er mai 2008.

f. B_____ et C_____ sont devenus propriétaires de la parcelle n° 1_____ le 9 octobre 2008.

g. Dans le cadre de leur projet d'acquisition de la parcelle susmentionnée, B_____ et C_____ ont approché A_____.

h. Entre 2007 et 2010, quatre conventions ont été négociées et signées entre A_____, d'une part, et C_____ et B_____ (ou B_____ & C_____ SARL), d'autre part.

A_____ a déclaré que le but de ces conventions était qu'elle quitte les lieux en août 2007, contre un dédommagement en trois parties, à savoir premièrement, la possibilité d'acheter un appartement à moitié prix – ce qui était ensuite devenu le versement de 170'000 fr. –, deuxièmement, une indemnité de 300'000 fr. pour son fonds de commerce et la résiliation anticipée du bail de 10 ans et, troisièmement, une indemnité de 150'000 fr. plus 40'000 fr. en échange de son acceptation de libérer en faveur de la propriétaire du restaurant les loyers qu'elle avait consignés et qui totalisaient environ 130'000 fr.

i. La première convention, conclue entre B_____ & C_____ SARL et A_____ le 28 août 2007 mentionne comme sujet *"parcelle n° 1_____ à E_____, Route 2_____ no. _____"* et indique en particulier ce qui suit :

"*Madame,*

Comme convenu, nous vous cédons la priorité pour l'achat d'un appartement à moitié prix dans le cadre de la promotion que nous envisageons de réaliser à l'adresse susmentionnée.

Nous nous engageons également à vous verser la somme de Chf. 150'000.-, plus Chf. 40'000.- (participation au retour de vos loyers versés aux propriétaires du restaurant) si de votre côté, vous vous engagez à verser le loyer fin août 2007 et fin septembre 2007, directement aux propriétaires, pour solde de tout compte. […]

En cas de signature de la promesse de vente, B_____ & C_____ Sarl s'engage à faire les travaux du bâtiment et à le louer Chf. 5'300.- par mois à Mme A_____, si l'autorisation de construire n'est pas accordée. […]".

C_____ a déclaré qu'il avait, avec son associé B_____, prévu de construire un immeuble de dix appartements sur la parcelle concernée. Les marges lors de la construction d'appartements étaient deux fois plus élevées que celles dégagées dans le cadre de la construction de villas, ce qui leur avait permis de proposer à A_____ d'acquérir un appartement à moitié prix.

j. Le 28 août 2008, A_____, d'une part, et B_____ et C_____, d'autre part, ont signé une deuxième convention dont le sujet est "*indemnité de départ pour résiliation du bail du commerce de l'Auberge D_____*" et qui indique ce qui suit:

"*Chère Madame,*

Par la présente, les soussignés, MM B_____ et C_____, en tant que propriétaires du terrain, s'engagent à verser une indemnité de départ pour résiliation anticipée du bail de l'Auberge D_____, sis au no. _____ chemin 2_____ à E_____, à Madame A_____, exploitante, domiciliée au no. _____ place 3_____ à L_____ [GE].

Le montant de l'indemnité se monte à CHF 300'000.- (trois cent mille francs).

Cette convention annule et remplace tout accord passé".

A_____ a déclaré que cette convention servait à prévoir l'indemnité de 300'000 fr. pour la résiliation anticipée du bail. Selon elle, cette convention ne remplaçait pas la convention du 28 août 2007. Elle ignorait ce que signifiait la mention "*cette convention annule et remplace tout accord passé*". Elle "*n'a*[vait] *rien annulé de son côté*". C'était peut-être lié à un autre accord dont ils avaient discuté. Il avait en effet été question qu'elle poursuive l'exploitation du restaurant en payant un loyer de 5'300 fr. C'était peut-être cela qu'il s'agissait d'annuler.

k. B_____ & C_____ SARL a versé le 3 février 2009 un acompte de 100'000 fr. à A_____.

l. Le 5 octobre 2009, A_____, d'une part, ainsi que B_____ et C_____, d'autre part, ont signé une troisième convention, qui mentionne ce qui suit :

"*Concerne: Prime en plus-value selon notre entente en indemnité de départ pour résiliation du bail du commerce de l'Auberge D_____.*

Chère Madame,

Par la présente, les soussignés, MM B_____ et C_____, en tant que propriétaires du terrain, s'engagent à verser une indemnité de départ pour

résiliation anticipée du bail de l'Auberge D_____, sis au no. _____ chemin 2_____ à E_____, à Madame A_____, exploitante, domiciliée au no. _____ place 3_____ à L_____.

Le montant de l'indemnité se monte à CHF 170'000.- (quatre [mot barré à la main avec la signature manuscrite de A_____ et C_____ en-dessous] *cent septante mille francs).*

Cette convention annule et remplace celle du 28 août 2008".

Une mention manuscrite en bas de la convention indique "*A payer à l'autorisation de construire en force*" suivi de la signature de A_____ et C_____.

l.a A_____ a allégué que ce troisième accord visait à annuler l'indemnité de 190'000 fr. (150'000 fr. + 40'000 fr.) due par B_____ & C_____ SARL selon la première convention et d'y substituer une indemnité de 170'000 fr. due par B_____ et C_____ personnellement. Il visait à annuler la convention du 28 août 2007 et non celle du 28 août 2008 comme mentionné erronément dans le texte de l'accord. En outre, le montant total alors dû de 470'000 fr. était mentionné en toutes lettres dans cet accord.

l.b Elle a ensuite déclaré au Tribunal qu'au moment de la signature de cette convention, comme le projet immobilier de construction d'appartement ne se concrétisait pas, elle avait renoncé à acheter l'appartement à moitié prix. C_____ lui avait dit que, sur la vente de ces appartements, il gagnait environ 300'000 fr. On lui avait ainsi proposé, à la place de l'achat de l'appartement, une indemnité de 170'000 fr. qu'elle avait acceptée à la condition que le paiement ait lieu dans l'année. Elle ne savait pas pourquoi la phrase "*cette convention annule et remplace celle du 28 août 2008*" était écrite dans la convention. Celle-ci ne remplaçait aucune autre convention. A_____ n'aurait en particulier pas accepté de réduire à 170'000 fr. l'indemnité de 300'000 fr. prévue dans la précédente convention. S'agissant de la correction manuscrite figurant dans la convention, c'était justement parce que les 170'000 fr. remplaçait l'achat de l'appartement, mais non l'indemnité de 300'000 fr. qui devait être payée en plus.

l.c C_____ a déclaré que, comme l'opération devait leur être profitable, ils avaient pu lui proposer des indemnités de 300'000 fr. et de 170'000 fr. Ensuite, le dossier avait évolué et la commune avait refusé la construction d'un immeuble, de sorte qu'ils avaient dû renoncer au projet initial pour construire, à la place, cinq villas, ce qui était beaucoup moins profitable. Il avait ainsi expliqué à A_____ qu'il n'était plus envisageable de verser 470'000 fr. au total et ils lui avaient proposé une indemnité de 170'000 fr. pour solde de tout compte, ce qu'elle avait accepté. Il ne savait pas pourquoi le mot "*quatre*" était barré dans la convention du 28 août 2008. Il pensait que la secrétaire avait dû écrire "*quatre cent septante*

mille francs suisses" puisqu'il avait été question qu'ils verseraient ce montant à A_____, qu'ils avaient ensuite corrigé lorsque l'immeuble n'avait pas pu être construit et qu'un montant de 170'000 fr. avait été proposé.

m. La quatrième – et dernière – convention, signée le 8 novembre 2010, a été conclue entre A_____, d'une part, et C_____ et B_____, d'autre part, dans le but de "*définir les conditions du départ anticipé de* [A_____] *à la date 1er mai 2008* [sic]" (art. 1).

L'article 2, intitulé "*Indemnité*", stipule que "*Il est convenu que Madame A_____, résilie son bail par anticipation au 1er mai 2008. En compensation,* [C_____ et B_____] *s'engagent à lui verser une indemnité calculée se le* [sic] *détail ci-dessous:*

Montant de l'indemnité	*Chf*	*300'000,00*
Plus TVA 7.6%	*Chf*	*22'800.00*
	Chf	*322'800,00*
Moins: acompte versé le 3 février 2009	*Chf*	*100'000,00*
Solde à payer	*Chf*	*222'800.00*

Le montant restant à payer sera acquitté d'ici au autorisation en force du dossier no. _____ chemin 2_____ à E_____ [sic].

Cette convention annule et remplace tout document signé entre les parties concernant cette affaire".

m.a A_____ a allégué que la quatrième convention du 8 novembre 2010 faisait suite à une problématique de TVA qui n'avait pas été prévue dans la convention du 28 août 2008 et que B_____ et C_____ avaient accepté de supporter à hauteur de 22'800 fr. Si la convention du 5 octobre 2009 avait annulé et remplacé les accords passés, C_____ et B_____ n'auraient pas admis, dans cette quatrième convention, que l'indemnité de 322'800 fr. soit versée sous déduction de l'acompte de 100'000 fr. lorsque les autorisations de construire et de démolir seraient en force.

Elle a ensuite déclaré que cette convention remplaçait celle qui prévoyait le paiement de l'indemnité de 300'000 fr. mais non celle prévoyant le versement de l'indemnité de 170'000 fr. Il était certes mentionné que cette convention annulait et remplaçait tout document signé par les parties concernant cette affaire, mais chaque indemnité avait "*son affaire*". Les parties n'avaient pas abordé les différentes indemnités lors de la conclusion de chaque convention. A_____ ne savait pas exactement qui avait rédigé les conventions mais celles-ci l'avaient été par ses cocontractants.

m.b B_____ a allégué que chaque convention annulait et remplaçait tout accord antérieur, raison pour laquelle seule la convention du 8 novembre 2010 était valable. Selon cette dernière, qui avait le même objet que les précédentes conventions et réglait l'affaire dans son ensemble, A_____ s'était engagée à résilier au 1er mai 2008, de manière anticipée, le bail du restaurant qu'elle exploitait, contre une indemnité de 322'800 fr., soit une indemnité de 300'000 fr. à laquelle s'ajoutait la TVA de 22'800 fr. Cette convention excluait toutes autres prétentions dans le cadre de l'indemnité pour la résiliation anticipée du bail dont il était question. B_____ ne se souvenait plus qui avait écrit les conventions.

m.c C_____ a déclaré qu'une fois que le projet était terminé et que lui et son associé avaient "*bien gagné* [leur] *vie*", il avait proposé à ce dernier d'offrir à A_____, par correction, une indemnité supérieure, soit 300'000 fr., TVA en sus, ce qui avait été prévu dans la dernière convention du 8 novembre 2010. Lors de la signature de cet ultime accord, les parties avaient parlé de l'ensemble du projet qui s'était étendu sur 9 ans. Elles avaient toutes été contentes d'en finir et de "*boucler les comptes*". Leur secrétaire devait avoir rédigé les quatre conventions.

m.d Entendu comme témoin, M_____ a expliqué avoir œuvré comme comptable de A_____ pendant environ 20 ans et s'être occupé de la comptabilité de l'Auberge D_____. Il était notamment intervenu pour récupérer la TVA facturée à tort à A_____ conformément à la convention signée avec B_____ et C_____ le 8 novembre 2010. Il ne pouvait pas dire si les 322'800 fr. dus selon cette dernière convention correspondaient à tout ce qui devait être payé à A_____. Selon ce que celle-ci lui avait dit, elle devait, en plus des sommes qui lui revenaient, pouvoir acquérir un appartement à moitié prix. Il avait vu passer certaines conventions dont il avait eu besoin pour réclamer le remboursement de la TVA et pour les impôts. Il n'avait pas participé aux discussions relatives auxdites conventions.

n. Le 1er septembre 2011, A_____ a fait savoir à B_____ et à C_____ que ceux-ci lui devaient la somme totale de 392'813 fr. (222'800 fr. + 170'000 fr. + 13'600 fr. de TVA).

B_____ et C_____ n'ont pas répondu à ce courriel.

o. Différents courriers ont été échangés entre les parties à ce sujet à la fin de l'année 2012. A_____ a persisté dans sa position alors que C_____ et B_____ ont considéré, pour leur part, que seul 222'800 fr. resteraient dû lorsque l'autorisation de construire serait en force.

p. A_____ a allégué qu'elle comptait, dans le cadre de l'acquisition d'une habitation à L_____, sur les sommes que lui devaient ses cocontractants, soit 322'800 fr. (sous déduction de l'acompte versé) et 170'000 fr. Elle s'est prévalue

d'échanges de correspondance des 8 et 10 janvier 2013 entre elle et N_____, son conseiller en assurance puis conseiller financier, d'une part, et une banque, d'autre part, desquels il ressort qu'elle comptait notamment recevoir 170'000 fr. sur la base du contrat conclu avec B_____ et C_____.

Entendu comme témoin, N_____ a déclaré qu'il avait connu A_____ lorsqu'elle quittait l'Auberge D_____ et mettait en place un nouveau projet. Celle-ci devait utiliser, pour ce nouveau projet, des fonds propres dont faisaient partie plusieurs sommes qu'elle allait recevoir de B_____ et C_____. S'agissant des montants qu'elle devait recevoir de ces derniers, il y en avait eu plusieurs. "*Il y* [avait] *eu 170'000 fr., il y* [avait] *eu 300'000 fr.*". Le témoin et A_____ attendaient des éléments de réponses sur le montant exact des fonds propres.

q. Par lettre du 3 mars 2014, C_____ et B_____ ont informé A_____ de ce que l'autorisation de construire délivrée pour la parcelle n° 1_____ était désormais entrée en force. Par conséquent, ils tenaient à sa disposition les 222'800 fr. correspondant au solde encore dû conformément à la convention du 8 novembre 2010. Cette somme lui serait versée pour autant qu'elle confirme au préalable l'acceptation dudit montant pour solde de tous comptes et de toutes prétentions. A défaut de confirmation d'ici au vendredi 14 mars 2014, le montant précité serait consigné.

r. A_____ a contesté la position de ses cocontractants en leur expliquant qu'elle n'était pas en demeure et que la consignation à laquelle ceux-ci envisageaient de procéder n'était pas valable. Elle a mis en demeure C_____ et B_____ de verser sur le compte de l'étude de son conseil 222'800 fr. avant le 19 mai 2014.

s. Le Tribunal a, par ordonnance du 22 avril 2014, désigné un lieu de consignation sur lequel B_____ et C_____ pouvaient consigner 222'800 fr., ce qu'ils ont fait le 24 avril 2014.

t. Une procédure judiciaire s'en est suivie entre les parties, laquelle s'est achevée par le prononcé, par le Tribunal, d'un jugement JTPI/7994/2016 le 17 juin 2016, aujourd'hui définitif et exécutoire.

Dans son jugement, le Tribunal a en particulier examiné la question de savoir si B_____ et C_____ s'étaient valablement libérés de leur obligation envers A_____ en consignant les 222'800 fr. Celle-ci avait émis, en 2012, des prétentions complémentaires en paiement de 170'000 fr. à leur égard. B_____ et C_____ avaient insisté pour obtenir une quittance "*pour solde de tout compte*" dans le but de faire échec à toute autre prétention de A_____ que le solde de 222'800 fr. Si la convention du 8 novembre 2010 avait été conclue avec la reconnaissance par A_____ qu'elle n'avait plus d'autres prétentions à faire valoir contre B_____ et C_____, ceux-ci n'auraient pas exigé d'elle, pour le paiement

des 222'800 fr., qu'elle leur signe une quittance "*pour solde de compte*". Il résultait ainsi du comportement de B_____ et de C_____ postérieur à la conclusion de la convention précitée que la réelle et commune intention des parties n'était pas de convenir d'une telle reconnaissance de dette négative par A_____. En subordonnant le paiement de la somme précitée à l'obtention préalable d'une quittance "*pour solde de tous comptes et de toutes prétentions*", B_____ et C_____ avaient unilatéralement subordonné l'exécution de leur obligation, pourtant déjà exigible, à une condition nouvelle. Ce faisant, ils n'avaient pas correctement offert leur prestation, ne pouvant exiger qu'une simple quittance parallèlement – et non préalablement – à l'exécution de leur propre prestation. Les conditions de la consignation n'étaient donc pas remplies.

S'agissant du capital dû, le Tribunal a condamné B_____ et C_____, pris conjointement et solidairement, à payer 222'800 fr. à A_____, avec intérêts à compter du 28 août 2013.

u. Cette dernière somme a été réglée à A_____ à une date inconnue.

v. Aux termes des échanges de correspondances intervenus entre l'été 2018 et la fin de l'année 2020, A_____ a réclamé le paiement de 170'000 fr. à B_____ et C_____, ce que ceux-ci ont refusé.

w. Par demande déposée en conciliation le 4 janvier 2021, déclarée non conciliée le 15 avril 2021 et introduite au fond le 18 juin 2021, A_____ a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que B_____ et C_____ soient condamnés, conjointement et solidairement, à lui payer 170'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 août 2013.

x.a Dans sa réponse, C_____ a indiqué qu'il contestait totalement l'action déposée par A_____ à son encontre et persistait à se prévaloir de la "*validité de la convention du 8 novembre 2010*".

x.b Le 8 novembre 2021, B_____ a également répondu à la demande et conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que A_____ soit déboutée de toutes ses conclusions.

y. Lors de l'audience de débats d'instruction, de débats principaux et de premières plaidoiries du 24 février 2022, C_____ a précisé qu'il se déterminait sur chacun des allégués de la demande de la même manière que B_____ dans sa réponse du 8 novembre 2021.

z. Le Tribunal a entendu les parties et des témoins lors des audiences des 24 février et 11 mai 2022 dont les déclarations ont été intégrées ci-dessus dans la mesure utile.

A l'issue de la seconde audience, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions respectives, et le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

La valeur litigieuse étant, en l'espèce, supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, formé en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), est recevable.

1.3 L'appelante conclut à l'irrecevabilité des réponses à appel.

1.3.1 Si l'appel n'est pas (suffisamment) motivé, le CPC ne permet pas à l'instance d'appel de décider sur la base du dossier. Il en va autrement de la réponse à l'appel, qui sert en premier lieu à donner à l'intimé l'occasion de se déterminer. Pour autant qu'il n'exerce pas d'appel joint (art. 313 CPC), il n'a plus aucune influence sur l'objet du litige. Il n'est dès lors pas obligé de se déterminer sur l'appel. S'il ne dépose pas de réponse, l'instance d'appel peut en principe statuer sur la base du dossier ou assigner des débats (ATF 144 III 394 consid. 4.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3; 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.4). Le juge d'appel n'est en principe lié ni par les arguments, ni par l'exposé de l'intimé (ATF 144 III 394 consid. 4.1.2 et 4.1.3, note BASTONS BULLETTI *in* CPC Online (newsletter du 13.09.2018)). Si toutefois il dépose une réponse, celle-ci doit répondre aux mêmes exigences que l'appel. Ainsi, si l'intimé, dans sa réponse, n'a pas critiqué un constat de fait du premier juge, le juge d'appel n'est pas tenu de revoir de lui-même l'appréciation de l'état de fait à cet égard; il peut au contraire considérer ce point comme acquis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_496/2016 du 8 décembre 2016 consid. 2.2.2).

1.3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, les réponses des intimés sont recevables. Les intimés ne contestent ni l'état de fait retenu par le premier juge ni le raisonnement juridique, de sorte qu'ils se rallient au jugement querellé. Une telle prise de position est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle 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). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

1.5 Par souci de clarté, B_____ sera désigné ci-après l'intimé n° 1 et C_____ l'intimé n° 2.

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits sur plusieurs points. Pour tenir compte de ces griefs, l'état de fait présenté ci-dessus a été rectifié et complété dans la mesure nécessaire, sur la base des actes et pièces de la procédure.

3. Le Tribunal a considéré qu'aucune volonté commune ne pouvait être dégagée au sujet de la question de savoir si la convention du 8 novembre 2010 avait remplacé ou s'était superposée à celle du 5 octobre 2009. Il y avait donc lieu d'interpréter les accords conclus par les parties en application du principe de la confiance. Les termes employés dans les trois dernières conventions laissaient comprendre que celles-ci portaient sur le même objet et la dernière convention mentionnait qu'elle se substituait à tout accord signé par les parties dans cette affaire. Il ne se justifiait pas de s'écarter du sens littéral du texte de la convention du 8 novembre 2010 signée par les parties, texte qui était clair et sans ambiguïté. Les termes de l'accord devaient être objectivement compris comme signifiant que celui-ci se substituait à toute autre convention signée par les parties s'agissant du départ anticipé de l'appelante des locaux concernés. Cette dernière convention, qui avait été exécutée, avait remplacé l'accord du 5 octobre 2009 dont l'appelante ne pouvait plus tirer aucune prétention à l'égard des intimés.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'aucune volonté commune ne pouvait être dégagée concernant le cumul de l'indemnité pour la résiliation anticipée de son contrat de bail avec l'indemnité de 170'000 fr. en compensation de l'impossibilité d'acheter un appartement à moitié prix. En outre, elle fait grief au Tribunal d'avoir erré dans l'interprétation selon le principe de la confiance, celle-ci menant également au cumul des deux indemnités.

3.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

Pour déterminer l'objet et le contenu d'un contrat, le juge doit – en vertu de l'art. 18 al. 1 CO – rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes.

L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune 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 – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, 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. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi 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. La détermination de la volonté objective des parties est une question de droit. Pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, et non les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2).

Ainsi, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective. Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu. Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2).

3.2 En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de déterminer si les parties ont manifesté une réelle et commune intention s'agissant du contenu des quatre conventions qu'elles ont conclu.

3.2.1 L'appelante soutient, à bien la comprendre, que la troisième convention remplaçait la première et que la quatrième convention remplaçait la deuxième, de sorte qu'elle pouvait prétendre à une indemnité de 300'000 fr., TVA en sus et sous déduction d'un acompte de 100'000 fr., soit au total 222'800 fr. – montant qu'elle a perçu suite à la procédure ayant abouti au jugement JTPI/7994/2016 du 17 juin 2016 – ainsi qu'à une indemnité de 170'000 fr.

La première indemnité visait à la dédommager pour la résiliation anticipée de son bail et la perte de son fonds de commerce. S'agissant du but de la seconde indemnité, l'appelante a varié dans les versions présentées au premier juge. Elle a d'abord allégué que cette indemnité visait à remplacer le montant de 190'000 fr. initialement prévu, puis a déclaré qu'elle servait à compenser l'impossibilité d'acheter un appartement à moitié prix. Cela étant, ces deux explications ne remettent pas en cause sa thèse selon laquelle la troisième convention remplaçait la première puisque les deux options précitées (les 190'000 fr. et l'achat d'un appartement à moitié prix) figuraient dans la première convention.

Dans sa perception interne, sa volonté était donc de prévoir deux indemnités distinctes. Ceci est corroboré par le fait qu'elle a adressé le 1er septembre 2011 – soit avant toute procédure – un courriel aux intimés par lequel elle réclamait le paiement des deux indemnités et par le fait qu'elle avait indiqué en 2013, dans le cadre d'un projet d'acquisition d'habitation, à son conseiller en assurance et conseiller financier ainsi qu'à une banque qu'elle devait percevoir les deux indemnités – ce que le témoin N_____ a confirmé, tout en précisant qu'ils attendaient des éléments de réponse sur le montant exact des fonds propres. Selon le témoin M_____, l'appelante lui avait indiqué qu'en sus des 322'800 fr., elle devait pouvoir acquérir un appartement à moitié prix, ce qui confirme l'explication précitée de l'appelante selon laquelle la quatrième convention et la première convention coexistaient dans sa perception interne.

3.2.2 Cette double indemnité existait également durant une certaine période dans l'esprit des intimés. En effet, l'intimé n° 2 a déclaré, en parlant de la troisième convention, qu'il avait pu, avec son associé, proposer à l'appelante des indemnités de 300'000 fr. et de 170'000 fr. mais qu'au vu de l'évolution du dossier, il n'était ensuite plus envisageable de verser 470'000 fr. au total, raison pour laquelle les intimés avaient proposé à l'appelante une indemnité de 170'000 fr. pour solde de tout compte. Cette explication est également corroborée par le fait qu'initialement, la convention indiquait en toutes lettres "*quatre cent septante mille francs suisses*" et ensuite le "*quatre*" a été raturé par les parties. A cela s'ajoute que la convention indique également qu'elle annule et remplace la convention du 28 août 2008, soit la deuxième convention, ou, en d'autres termes, celle qui prévoyait une indemnité de 300'000 fr. Ainsi, cette troisième convention servait, selon les intimés, à convenir d'une seule et unique indemnité de 170'000 fr. en faveur de l'appelante.

La quatrième convention a ensuite permis aux intimés, selon leur perception, d'augmenter l'indemnité globale allouée à l'appelante à 300'000 fr., TVA en sus, puisqu'aux dires de l'intimé n° 2, ils avaient "*bien gagné* [leur] *vie*" une fois le projet terminé. Or, l'autorisation de construire n'a été délivrée qu'en 2013, soit trois ans après la signature de la quatrième convention, de sorte que l'explication donnée par l'intimé n° 2 pour l'augmentation de l'indemnité due à l'appelante n'est pas crédible. Cela étant, cette incohérence est sans conséquence et ne signifie pas forcément que la perception interne des intimés a changé à ce moment-là. Il en va de même de l'absence de réponse des intimés au courriel de l'appelante du 1er septembre 2011. Le silence des intimés sur la mise en demeure de l'appelante ne valant pas forcément acceptation ou reconnaissance de dette. En revanche, le fait que les intimés aient souhaité conditionner en 2014 le paiement des 222'800 fr. (soit les 300'000 fr. d'indemnité + 22'800 fr. de TVA – 100'000 fr. d'acompte) à la signature par l'appelante d'un solde de tout compte confirme que la perception interne des intimés n'a pas changé. En effet, cette condition supplémentaire imposée par les intimés est compréhensible et cohérente dans leur perception interne puisque dès 2011, l'appelante a requis des intimés le paiement de 170'000 fr. en sus des 222'800 fr. La volonté des intimés de s'assurer que l'appelante ne viendrait pas leur réclamer de montant supplémentaire après paiement des 222'800 fr. démontre, au contraire, que, dans leur perception, seule la convention du 8 novembre 2010 les liait à l'appelante. Enfin, le fait que le jugement JTPI/7994/2016 du 17 juin 2016 ait statué différemment sur cette question dans un contexte différent ne lie pas la Cour de céans. En tout état, ce n'est pas parce que les intimés n'avaient pas le droit, selon ce jugement, de subordonner le paiement de l'indemnité à la signature d'une quittance pour "*solde de compte*", que les intimés n'avaient pas la volonté, au moment de signer la quatrième convention, de remplacer le montant prévu dans la troisième convention comme cela ressort d'ailleurs du texte de la quatrième convention.

3.2.3 Force est ainsi de constater que, lorsque les parties ont signé la troisième et la quatrième convention, elles n'avaient pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes au moment de la signature de ces conventions. Il y a ainsi un désaccord latent et ces deux conventions ont été conclues dans le sens objectif que l'on peut donner aux déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance, comme l'a retenu le premier juge.

3.3 A ce propos, contrairement à ce que prétend l'appelante, son courriel du 1er septembre 2011, l'absence de réaction des intimés à ce courriel ou ses échanges de 2013 avec des tiers, soit des évènements postérieurs à la conclusion du contrat, sont sans pertinence dans le cadre d'une interprétation selon le principe de la confiance. Seules les circonstances qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté sont déterminantes à ce stade du raisonnement.

A ce propos, les textes des conventions sont clairs et sans équivoque sur le fait que chacune des conventions se substituait à la précédente. A défaut de clauses ambiguës, l'appelante ne peut prétendre à ce que les conventions soient interprétées en défaveur de leurs auteurs. Ainsi, l'appelante pouvait et devait raisonnablement comprendre que l'indemnité prévue dans la troisième convention remplaçait les indemnités prévues précédemment entre les parties et que celle prévue dans la quatrième convention remplaçait l'indemnité prévue dans la troisième convention. Les intimés pouvaient en outre se fier à l'attitude de l'appelante, laquelle a signé lesdites conventions sans préciser qu'elle entendait toujours réclamer deux indemnités. Ceci d'autant plus que l'appelante a apposé sa signature à trois reprises sur la troisième convention – une fois à proximité du "*quatre*" barré, une fois vers son nom et une fois à proximité de la mention manuscrite indiquant "*A payer à l'autorisation de construire en force*" – mais n'a pas fait rectifier la date prétendument erronée du 28 août 2008 ou n'a pas ajouté qu'elle entendait réclamer plus que ce qui était prévu dans cette troisième convention.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a retenu que le principe de la confiance permettait d'imputer à l'appelante le sens objectif de sa déclaration et de son comportement précité, même si ceux-ci ne correspondaient pas à sa volonté intime, et l'a déboutée de ses conclusions.

Le jugement querellé sera donc confirmé.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1, 1ère phrase CPC) et compensés avec l'avance de frais fournie par elle, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens d'appel seront arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA inclus (art. 95 al. 1 let. b et al. 3, 96 et 105 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC). L'appelante, qui succombe intégralement, sera en conséquence condamnée à verser ce montant à l'intimé n° 1 à titre de dépens d'appel (art. 106 al. 1, 1ère phrase et 111 al. 2 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens d'appel à l'intimé n° 2, celui-ci n'ayant pas eu recours à une représentation professionnelle et n'ayant pas allégué avoir engagé de frais susceptibles de justifier une indemnité équitable (cf. art. 95 al. 3 let. c CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2022 par A_____ contre le jugement JTPI/11098/2022 rendu le 26 septembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/28/2021-17.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 6'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant qu'elle a versée et qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 6'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Dit qu'il n'est pas alloué de dépens d'appel à C_____.

Siégeant :

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

Le président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	Sandra CARRIER

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.