

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29090/2010

ACJC/1685/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 16 DECEMBRE 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, appelant d'un jugement rendu par la 9<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 avril 2016, comparant par Me Alain de Mitri et Me Fabio Spirgi, avocats, 4, rue de Rive, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude desquels il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimé, comparant par Me Laurent Marconi, avocat, 14, rue des Deux-Ponts, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 janvier 2017.

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par jugement JTPI/4330/2016 rendu le 4 avril 2016, notifié le 8 avril 2016, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevables les allégués de A\_\_\_\_\_ n<sup>os</sup> 53, 59, 64, 65, 76 et 80 contenus dans ses conclusions après enquêtes (ch. 1 du dispositif), ainsi que ses pièces n<sup>os</sup> 15 et 16 (ch. 2), l'a condamné à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 23'561'701 fr. 85 (ch. 3), les dépens, comprenant une indemnité de procédure de 250'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_ (ch. 5) et les frais d'appel, lesquels avaient été délégués par arrêt de renvoi de la Cour ACJC/1513/2012 du 19 octobre 2012 (ch. 5).

**b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 9 mai 2016, A\_\_\_\_\_ appelle de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut au déboutement de B\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_, qui s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de l'appel, conclut à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

**B. a.** A\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_, qui a succédé à la D\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, ont noué une relation contractuelle notamment en relation avec trois opérations immobilières, à savoir à 1\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), 2\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) et 3\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_).

**b.** L'opération immobilière de 1\_\_\_\_\_ a eu pour but de permettre à A\_\_\_\_\_ d'acquérir à son nom deux parcelles sises sur cette commune, qui allaient être vendues aux enchères forcées. Il était actionnaire des sociétés propriétaires de ces parcelles et codébiteurs des prêts qui les grevaient. Sa situation financière était obérée, ce dont C\_\_\_\_\_ avait connaissance.

Le 25 avril 1994, la C\_\_\_\_\_ a accordé à A\_\_\_\_\_ une "avance ferme" de 19'400'000 fr. en compte n° 4\_\_\_\_\_ pour lui permettre d'acquérir ces parcelles, au taux d'intérêt de 4%.

Cette avance était affectée au désintéressement du créancier gagiste en premier rang lors de la vente aux enchères forcées (11'990'000 fr.), au remboursement d'un prêt hypothécaire de A\_\_\_\_\_ et de E\_\_\_\_\_ (6'678'920 fr. 25) et de leur compte courant (179'505 fr. 20), ainsi qu'au règlement des frais d'achat (551'574 fr. 55).

Au titre des garanties, la C\_\_\_\_\_ avait sollicité la remise en pleine propriété de cédules hypothécaires, la cession des loyers et la conclusion d'un "mandat en matière immobilière".

Ce mandat en matière immobilière avait été précédemment conclu le 19 avril 1994 entre A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Selon son préambule, A\_\_\_\_\_ éprouvait des difficultés à s'acquitter de ses obligations dans le cadre des facilités qui lui avaient

---

été accordées en relation avec les immeubles sis à 1\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ voulait assurer la pérennité de la réalisation immobilière sur ceux-ci. Compte tenu de la position de celle-ci et du tissu de ses relations sur le marché immobilier, elle était susceptible de pouvoir atteindre l'objectif visé. Des pouvoirs exclusifs de décision avaient été conférés à C\_\_\_\_\_, ainsi qu'un complet droit de substitution (art. 1 §4). Elle était relevée de toute obligation de respect du secret bancaire dans le cadre de l'exécution de ce contrat (art. 1 §6), autorisée à entreprendre des travaux de construction et disposait de l'ensemble des prérogatives du maître de l'ouvrage (art. 2). Dans le but de faire de l'immeuble une entité économique nouvelle, elle pouvait déployer l'activité d'un gérant professionnel (art. 3), procéder à tous les actes de gestions usuels du bien immobilier (domaines financiers, locatifs, administratifs et techniques, art. 4 §1), conduire, directement ou par le biais de mandataires professionnels, toutes procédures de recouvrement et actions judiciaires en rapport avec l'immeuble (art. 4 §4), gérer le parc locatif (art. 4 §2), ordonner tous travaux jugés utiles, requérir des autorités compétentes les accords nécessaires à leur exécution (art. 4 §3) et réaliser le bien-fonds, sauf en cas de refus du mandat pour de justes motifs (art. 5). Le mandant était redevable envers C\_\_\_\_\_ du remboursement des frais et débours (art. 6), d'honoraires et d'une commission de courtage de 50% du profit net réalisé de la vente immobilière (art. 7). Le for était prorogé en faveur des juridictions genevoises et le droit suisse avait été élu par les cocontractants (art. 8), ce que ceux-ci ont également prévu dans leurs contrats subséquents.

c. L'opération immobilière de 2\_\_\_\_\_ a eu pour but la restauration de deux bâtiments \_\_\_\_\_.

Le 29 décembre 1994, A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont signé un "*contrat de prêt partiaire*" d'un montant de 14'850'000 fr. en compte n° 5\_\_\_\_\_.

Selon son préambule, le prêteur avait financé le 1<sup>er</sup> juillet 1988 l'acquisition de ces deux \_\_\_\_\_ bâtiments, puis, en 1992, A\_\_\_\_\_ avait éprouvé des difficultés à s'acquitter de ses obligations. La signature d'un mandat en matière immobilière en faveur de C\_\_\_\_\_ avait permis l'exécution d'importantes transformations de ces immeubles et la mise à disposition du financement y relatif. Comme les travaux étaient pratiquement terminés, C\_\_\_\_\_ acceptait de mettre à disposition de A\_\_\_\_\_ une ligne de crédit, destinée en particulier à consolider deux avances fermes et le crédit de construction précédemment octroyés.

Selon les clauses du contrat de prêt partiaire, le taux d'intérêt, de 2% au minimum, pouvait être réadapté rétroactivement en fonction du rendement de l'état locatif net (art. 2 §1). En cas de vente de "*l'opération*", les bénéficiaires devaient rembourser le prêt, puis être répartis à parts égales entre le prêteur et l'emprunteur (art. 3). La perte devait être entièrement supportée par l'emprunteur (art. 5 §1). "*Toutefois, si la revente de l'immeuble est effectuée avec l'accord écrit préalable du prêteur,*

---

*une remise de dette pourra être concédée, pour la partie de la créance en capital excédant la valeur vénale obtenue" (art. 5 §2). L'admission du principe de la prise en charge d'une quote-part de la perte éventuelle ne pouvait constituer un quelconque contrat de société, en particulier de société simple, C\_\_\_\_\_ revêtant exclusivement la qualité de prêteur (art. 14).*

En relation avec cette opération immobilière, A\_\_\_\_\_ et la C\_\_\_\_\_ ont conclu le 31 janvier 1995 un mandat en matière immobilière, conférant à C\_\_\_\_\_ les mêmes droits que ceux stipulés dans le contrat du 19 avril 1994 en relation avec l'opération de 1\_\_\_\_\_.

Par avenant du 18 décembre 1995, le prêt partiaire du 29 décembre 1994 en relation avec l'opération de 2\_\_\_\_\_ a été augmenté une première fois à 15'700'000 fr. (afin de désintéresser les entreprises ayant réalisé les transformations des bâtiments et permettre le règlement partiel d'intérêts), puis à 16'300'000 fr. par la conclusion le 4 mars 1999 d'un contrat de prêt partiaire (notamment afin de permettre le paiement des intérêts arriérés). Le taux d'intérêt d'au minimum 1,25% l'an correspondait à l'état locatif net des bâtiments sis à 2\_\_\_\_\_. Ce contrat a repris les clauses du prêt partiaire du 29 décembre 1994. Les garanties comprenaient la remise de cédules hypothécaires, la cession des loyers et le mandat en matière immobilière.

**d.** Par courrier du 23 janvier 1998 adressé à la C\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ s'est inquiété de la "*situation alarmante*" de ses comptes et prêts et a demandé un rendez-vous afin de déterminer d'un commun accord les solutions aptes à rentabiliser "*nos investissements communs*".

C\_\_\_\_\_ a répondu le 28 janvier 1998 en contestant l'existence d'investissements communs, qu'A\_\_\_\_\_ avait effectué des acquisitions de sa propre initiative, sous son entière responsabilité et qu'elle avait uniquement mis à sa disposition et à sa demande les prêts nécessaires aux réalisations immobilières.

Par courrier du 6 avril 1998, A\_\_\_\_\_ a exposé à C\_\_\_\_\_ son intérêt à l'acquisition d'immeubles à rendement élevé, "*bradés par les grandes banques et caisses de pension, vu que la bourse rapport[ait] beaucoup plus*", et concluait en ces termes : "*En connaissant très bien la stratégie de C\_\_\_\_\_, j'espère que mes propositions pourront vous intéresser, dans le but d'éviter toute perte d'un côté comme de l'autre et de continuer nos relations dans un sens positif*".

C\_\_\_\_\_ a décliné le 15 avril 1998 la proposition de A\_\_\_\_\_ de financer sans fonds propres l'acquisition d'immeubles à rendement élevé dans un seul but spéculatif. Elle était toutefois disposée à lui concéder un financement pour l'acquisition d'un nouvel immeuble au prix de 2'000'000 fr. au maximum.

---

Par courrier du 15 juillet 1998, A\_\_\_\_\_ est revenu sur la problématique de la réduction de son endettement, y compris au moyen de sa mise en faillite volontaire. Il a exposé avoir accepté l'avance de 19'400'000 fr. pour racheter en son nom les immeubles de 1\_\_\_\_\_ à leur valeur de gage, nettement plus élevée que leur valeur de rendement, afin que C\_\_\_\_\_ ne perde pas l'entier du capital investi dans ceux-ci en raison de leur vente aux enchères. Le rendement net des immeubles de 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ avait été versé à C\_\_\_\_\_ et, comme celui-ci était inférieur à celui dû conventionnellement par A\_\_\_\_\_, il avait continué à s'endetter, ce qui n'était pas le but de ces opérations. Il sollicitait de C\_\_\_\_\_ l'adaptation de ses conditions des prêts hypothécaires pour ces immeubles qu'il était d'accord de conserver à son nom, "*rendant ainsi service à la C\_\_\_\_\_*". Il a, en outre, sollicité l'octroi de crédits pour de nouvelles affaires.

e. L'"opération de 3\_\_\_\_\_" a eu pour but l'acquisition d'une parcelle sise sur cette commune.

A cette fin, le 18 mars 1999, la C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu un prêt hypothécaire n° 6\_\_\_\_\_ de 4'100'000 fr. au taux fixe de 4%.

Cette somme devait être affectée au paiement du prix d'acquisition (3'100'000 fr.), aux frais d'acquisition (estimés à 160'000 fr.) et à la reprise de montants non recouverts après des ventes immobilières intervenues à \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, pour 700'000 fr.) et à 2\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, pour 140'000 fr.).

f. A la suite de la cession de créances intervenue entre C\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ en vertu de \_\_\_\_\_, les trois prêts ont été dénoncés au remboursement pour le 30 septembre 2001 (1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_) et le 31 mars 2002 (3\_\_\_\_\_).

g. Par courrier du 9 novembre 2001, A\_\_\_\_\_, dans le but "*d'arriver à un accord global*" concernant ces trois opérations immobilières, a écrit à F\_\_\_\_\_ que les transactions concernant 2\_\_\_\_\_ et 1\_\_\_\_\_, "*comme vous le savez*" étaient "*100% du portage pour le compte de la C\_\_\_\_\_*".

F\_\_\_\_\_ lui a répondu le 12 mars 2002 qu'il était exclu pour elle d'envisager la reprise des immeubles de 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ au montant de leur engagement respectif, qu'elle sollicitait leur vente au prix du marché et la signature d'une reconnaissance de dette en sa faveur pour les montants non couverts par le produit de réalisation.

h. Par convention du 31 octobre 2002, A\_\_\_\_\_ a reconnu devoir à F\_\_\_\_\_ la somme de 16'497'677 fr. 30, intérêts et frais compris, dans le cadre de l'opération de 2\_\_\_\_\_.

Selon cette convention, le produit net de la vente devait être imputé sur le montant reconnu (art. 6). A l'issue de la vente des trois opérations immobilières, F\_\_\_\_\_

---

examinerait toutes les propositions de "rachat du découvert", en fonction de la situation financière de A\_\_\_\_\_ (art. 9).

Le 31 octobre 2002, A\_\_\_\_\_ a vendu ses parts dans l'opération de 2\_\_\_\_\_, dont le produit net s'est élevé à 5'073'655 fr. 20.

Sur cette base, à la suite de l'imputation du produit net sur le montant de la dette, B\_\_\_\_\_ a élevé une prétention en paiement du solde de 11'424'022 fr. 10.

i. Par convention du 11 juin 2003, A\_\_\_\_\_ a reconnu devoir à F\_\_\_\_\_ la somme de 21'163'070 fr. 50, intérêts et frais compris au 30 juin 2003 dans le cadre de l'opération de 1\_\_\_\_\_, dont le produit net de vente s'est élevé à 9'402'258 fr. 10.

Sur cette base, après imputation de ce montant sur celui de la dette, B\_\_\_\_\_ a élevé une prétention en paiement du solde de 11'760'812 fr. 40.

j. Le 15 mars 2004, F\_\_\_\_\_ a adressé en vain une convention à A\_\_\_\_\_ lui demandant de reconnaître sa dette de 4'057'209 fr. 80 intérêts et frais compris au 31 mars 2004 en relation avec l'opération de 3\_\_\_\_\_. En réponse, A\_\_\_\_\_ a proposé en vain à F\_\_\_\_\_, le 10 mai 2004, de rembourser le prêt en capital et intérêts de l'opération de 3\_\_\_\_\_ contre un abandon de créance total de la somme de 23'184'834 fr. 50 représentant le solde des opérations de 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_.

Par courrier du 20 octobre 2004, A\_\_\_\_\_ a écrit à F\_\_\_\_\_ qu'*"une \_\_\_\_\_ a financé quelqu'un qui en principe est en faillite et cela en signant des documents, laissant croire que l'on développe des nouvelles affaires; avec du recul, et en analysant les faits qui sont plus qu'éloquents, je ne me considère aujourd'hui même plus victime d'un portage involontaire, mais plutôt victime d'une escroquerie, abus de confiance, faux dans les titres, etc."*.

Au 5 novembre 2004, la dette de A\_\_\_\_\_ en relation avec 3\_\_\_\_\_ s'élevait à 4'116'551 fr. 35 (soit à 4'435'706 fr. selon l'extrait de compte du 2 novembre 2004 produit par F\_\_\_\_\_, sous déduction du solde du compte de loyers, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 5 novembre 2004, de 319'154 fr. 65).

Par courrier du 16 novembre 2004, A\_\_\_\_\_ a demandé à C\_\_\_\_\_ de créditer des intérêts complémentaires en relation avec 3\_\_\_\_\_ (soit 90'181 fr. en 2000 et 49'931 fr. en 2002), ce qu'elle a refusé car ils avaient été débités de son compte les 12 septembre 2001 et 26 mars 2003 sans opposition de sa part.

Le produit net de l'opération de 3\_\_\_\_\_ s'est élevé à 3'739'684 fr. (3'485'691 fr. 40 selon l'attestation du notaire + 397'800 fr. réservés pour le paiement des impôts, sous déduction de la commission de vente de 143'807 fr. 40 de la G\_\_\_\_\_).

---

Sur cette base, B\_\_\_\_\_ a élevé une prétention pour le solde de 376'867 fr. 35 (4'116'551 fr. 35 – 3'739'684 fr.).

**k.** Par courrier du 1<sup>er</sup> novembre 2006 adressé à F\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ a exposé s'être vu matériellement contraint de signer, pour les trois opérations immobilières, un crédit de construction, respectivement un contrat de prêt partiaire, couplé avec une convention en matière immobilière le liant pieds et mains au bon vouloir de \_\_\_\_\_. Il s'agissait en réalité d'opérations de portage en faveur de \_\_\_\_\_, de sorte qu'il avait agi en son nom mais pour le compte de celle-ci, laquelle devait assumer l'ensemble des conséquences et risques liés à ses décisions.

C\_\_\_\_\_ a sollicité en vain d'A\_\_\_\_\_ des propositions de rachat de son découvert.

**l.** Le 31 décembre 2009, B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, a succédé à F\_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_.

**C.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 15 décembre 2010, B\_\_\_\_\_ a assigné A\_\_\_\_\_ en paiement de la somme de 23'561'701 fr. 85.

A\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ de produire l'intégralité des procès-verbaux des séances du comité et/ou de tous autres organes de la C\_\_\_\_\_ approuvant les crédits octroyés par contrats des 25 avril 1994, 20 décembre 1994 et 18 mars 1999. Au fond, il a conclu au rejet de la demande.

A\_\_\_\_\_ a sollicité en vain la comparution personnelle des parties et des enquêtes.

**D. a.** Par un premier jugement rendu le 29 septembre 2011, le Tribunal a condamné A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 23'561'701 fr. 85, avec suite de dépens comprenant une indemnité de procédure de 10'000 fr. valant participation aux honoraires d'avocat.

**b.** Ce jugement a été annulé par arrêt de la Cour du 19 octobre 2012 et la cause a été renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision. La répartition des frais d'appel et des dépens d'appel, arrêtés respectivement à 10'000 fr. et à 50'000 fr., a été déléguée au Tribunal.

La Cour a retenu une violation du droit à la preuve de A\_\_\_\_\_, parce qu'il avait été privé de la possibilité de démontrer que les causes des deux reconnaissances de dettes n'existaient pas et parce que le Tribunal ne s'était pas prononcé sur les arguments de A\_\_\_\_\_.

**c.** Le Tribunal a repris l'instruction de la cause et a, par ordonnance du 4 mars 2013, ordonné la production des procès-verbaux des séances du comité et/ou des autres organes de C\_\_\_\_\_ ayant approuvé les prêts octroyés par contrats des 25 avril, 29 décembre 1994 et 18 mars 1999.

---

Le 7 mars 2013, B\_\_\_\_\_ a sollicité en vain la remise de ces procès-verbaux de la C\_\_\_\_\_, qui a invoqué le secret d'affaires.

**d.** Le Tribunal a auditionné les parties.

Selon H\_\_\_\_\_, gestionnaire au sein du département des affaires spécifiques de C\_\_\_\_\_, puis directeur de F\_\_\_\_\_, le financement du crédit de construction nécessitait la cession en pleine propriété des cédules hypothécaires à titre de garantie, des loyers futurs et la signature d'un mandat en matière immobilière, sans quoi C\_\_\_\_\_ continuait la poursuite. La restructuration du crédit relatif aux immeubles de I\_\_\_\_\_ avait eu pour but d'augmenter les garanties de C\_\_\_\_\_ et de rendre le crédit "*autoportant*", en ce sens que l'endettement du débiteur n'augmentait plus, car les loyers couvraient le service de la dette.

Il a ajouté que lorsque C\_\_\_\_\_ recourait à l'exécution forcée du débiteur non collaborant, au moment de la vente aux enchères, le bien immobilier était racheté par une société dite de portage, généralement en mains d'une régie immobilière de la place, qui était financée par C\_\_\_\_\_ pour cet achat. La société de portage était totalement étrangère aux prêts initialement accordés par C\_\_\_\_\_ au débiteur. Ce système avait été mis en place du fait que le marché de l'immobilier était totalement déprimé et dans la perspective de sa remontée. L'intérêt pour la société de portage était d'encaisser le loyer. Le contrat de prêt partiaire prévoyait implicitement un abandon de créance à concurrence de la différence entre le prêt et le prix de vente de l'immeuble, sans quoi le contrat de prêt partiaire ne serait jamais venu à chef.

**e.** Le Tribunal a ordonné des enquêtes.

Selon I\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de C\_\_\_\_\_ jusqu'en \_\_\_\_\_, l'opération de portage impliquait une société. Il n'avait pas connaissance d'un débiteur de C\_\_\_\_\_ qui serait devenu son propre porteur. Il a admis que, dans certains cas, des remises de dettes avaient été accordées. C\_\_\_\_\_, si tel était son intérêt, accordait un prêt à une personne dont la situation financière était obérée.

Selon J\_\_\_\_\_, associé de A\_\_\_\_\_ dans le cadre de promotions immobilières, la C\_\_\_\_\_ avait soutenu l'opération de 2\_\_\_\_\_ "*pour sauver les meubles*" pour les investisseurs et les créanciers de A\_\_\_\_\_, dans l'attente d'une détente du marché immobilier pour vendre les "*objets*" et pouvoir rembourser les hypothèques, ainsi que les éventuels travaux. Les biens étaient vendus à la hauteur de l'endettement, voire au-dessous. Dans ces cas, C\_\_\_\_\_ acceptait une remise de dette partielle voire totale pour solde de compte. Elle était à son sens devenue partenaire de l'emprunteur, qui était pieds et poings liés à celle-là.

Selon Me K\_\_\_\_\_, avocat de A\_\_\_\_\_ dans les années 1990, son client voulait trouver une solution à son endettement important envers C\_\_\_\_\_. Celle-ci voulait

---

conclure un nouveau contrat, d'un montant correspondant au montant du prêt initial, additionné des intérêts de retard et des frais pour la revalorisation de l'immeuble. Toutefois, le prix auquel le bien aurait pu être revendu ne couvrirait pas le montant de ce contrat, de sorte que l'endettement persistait. Selon l'avocat, la solution préconisée par C\_\_\_\_\_ conduisait son client dans le "mur".

f. A\_\_\_\_\_ a déposé un bordereau de pièces complémentaires du 5 mai 2015, n<sup>os</sup> 15 et 16, relatif à l'adjudication de deux sociétés immobilières, lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 11 mai 2015. B\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposée à la recevabilité de celui-ci, selon le procès-verbal de cette audience.

- E. Selon le Tribunal, C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de prêt le 25 avril 1994, suivi d'un contrat en matière immobilière dont le but était d'assainir la situation financière du débiteur envers C\_\_\_\_\_, dans l'intérêt bien compris des deux cocontractants. Rien ne permettait de retenir que leur commune et réelle intention était de conclure une convention de fiducie. Le défaut de production des procès-verbaux sollicités par A\_\_\_\_\_ était sans incidence. Ce dernier avait signé les reconnaissances de dettes à la suite du refus de F\_\_\_\_\_ de reprendre les immeubles de 1\_\_\_\_\_ et de 2\_\_\_\_\_ à la hauteur de l'endettement du débiteur. Quant à l'opération de 3\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ n'avait pas contesté la quotité du montant réclamé.
- F. Les arguments des parties en appel seront examinés ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

## **EN DROIT**

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. a CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est, comme en l'espèce, de 10'000 fr. au moins (al. 2). L'appel a été formé le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142, 145, 308 al. 1 let. a, 311 al. 1). Il est ainsi recevable.

La Cour revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 310 CPC).

**1.2** L'appel est dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, de sorte que la présente procédure de recours est régie par le nouveau droit de procédure (art. 405 al. 1 CPC). En revanche, dès lors que la demande du 15 décembre 2010 a été introduite avant cette date, la procédure de première instance a été soumise au droit en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010 (art. 404 al. 1 CPC; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_471/2012 du 2 juillet 2013 consid. 2 et 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1), soit notamment à la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (aLPC).

- 
2. Le Tribunal a écarté les allégués nouveaux de l'appelant contenus dans ses conclusions après enquêtes (n<sup>os</sup> 53, 59, 64, 65, 76 et 80), soit des citations tirées \_\_\_\_\_ en relation avec " \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ ", pour cause de tardiveté, ainsi que ses pièces n<sup>os</sup> 15 et 16, relatives à l'adjudication de deux sociétés immobilières et remises en audience, car elles n'avaient pas été accompagnées d'écritures correspondantes.

Selon l'appelant, le Tribunal a statué *ultra petita* en statuant sur ces points sans être saisi d'un incident de l'intimé.

**2.1** Sauf à prolonger sans fin l'instruction de la cause, on ne saurait reconnaître aux parties, sans de strictes conditions, le droit d'invoquer des faits nouveaux postérieurement à la clôture de l'instruction préalable. A fortiori, on ne saurait leur reconnaître le droit d'invoquer, postérieurement à la clôture des enquêtes, des faits connus dès le début de la procédure (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 4 ad art. 197 LPC).

En l'espèce, les allégués nouveaux de l'appelant tirés \_\_\_\_\_ qui avait déjà été \_\_\_\_\_ avant le début de la procédure étaient irrecevables, y compris en l'absence de contestation de l'intimé.

Le ch. 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

**2.2** Selon l'art. 127 al. 1 let. c aLPC, les écritures contiennent l'indication des pièces dont il est fait usage. Selon l'art. 129 al. 2 aLPC, chaque partie doit communiquer les pièces auxquelles elle se réfère en même temps qu'elle produit l'écriture qui les vise.

L'art. 129 aLPC signifie que les pièces nouvelles ne peuvent être produites qu'à l'occasion de la communication d'une écriture autorisée par le juge sous peine d'irrecevabilité. Si ce principe s'impose aux parties dans le déroulement ordinaire du procès, il peut exceptionnellement souffrir une exception : le juge peut, en effet, dans son souci de simplifier le déroulement de la procédure tout en respectant la loyauté et l'efficacité des débats, ordonner qu'une pièce soit produite indépendamment de la signification d'une écriture (ACJC/1053/2008 du 19 septembre 2008 consid. 2.1; BERTOSSA et alii, op. cit., n. 3 ad art. 129 aLPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles n<sup>os</sup> 15 et 16 de l'appelant étaient *a priori* irrecevables, puisqu'elles n'étaient pas visées par les écritures de l'appelant et leur production n'avait pas été ordonnée par le Tribunal. Cependant, l'intimé a accepté leur production à l'audience du 11 mai 2015, raison pour laquelle le Tribunal aurait dû les déclarer recevables.

Le ch. 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé, étant précisé que leur recevabilité est toutefois sans incidence sur l'issue du litige.

3. L'appelant invoque une violation de l'art. 186 al. 2 aLPC en relation avec l'absence de remise des procès-verbaux de C\_\_\_\_\_ et reproche au Tribunal de n'avoir pas tenu pour avérés les faits qu'ils auraient permis de démontrer, à savoir l'existence d'un rapport de droit relevant du contrat de fiducie pour les trois opérations immobilières en cause.

**3.1** Selon l'art. 186 al. 2 aLPC, le juge peut ordonner à la partie qui détient une pièce utile à la solution du litige de la produire, même si le fardeau de la preuve ne lui incombe pas. En cas de refus sans motif légitime, le fait allégué par la partie adverse peut être tenu pour avéré.

L'application de cette disposition est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- il doit s'agir d'une pièce "*utile à la solution du litige*", ce qui suppose que sans l'apport de cette pièce, la preuve soit rendue difficile ou aléatoire;
- la partie qui assume le fardeau de la preuve doit démontrer qu'elle ne la détient pas et ne dispose d'aucun moyen pour se la procurer;
- la partie interpellée possède effectivement la pièce en cause, ou elle est seule à même de se la procurer;
- la partie interpellée ne peut invoquer aucun motif légitime de refuser la production qui lui est réclamée; sera notamment considérée comme légitime l'obligation de respecter un secret professionnel, un secret de fonction ou un secret d'affaires sur des faits qui ne concernent pas le litige (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 5 ad art. 186 aLPC).

**3.2** En l'espèce, l'intimé a sollicité la remise des procès-verbaux en question de C\_\_\_\_\_, laquelle lui a adressé une fin de non-recevoir en se prévalant du secret des affaires.

Or, le refus de C\_\_\_\_\_, qu'il soit ou non fondé, n'est en tout état de cause pas imputable à l'intimé, qui se prévaut d'un motif invoqué par un tiers à l'appui du défaut de production. Par conséquent, l'application de l'art. 186 al. 2 aLPC est exclue, avec pour conséquence qu'aucune opération de fiducie, respectivement de portage ne peut être tenue pour avérée du seul fait du défaut de production de ces pièces.

Au surplus, les procès-verbaux litigieux n'étaient pas susceptibles d'établir une relation de portage entre C\_\_\_\_\_ et l'appelant, pour les motifs qui seront développés ci-dessous (consid. 4.2). Il s'ensuit qu'ils ne sont pas, *in fine*, des pièces utiles au litige.

Partant, l'art. 186 al. 2 aLPC ne trouve pas application.

Le grief de l'appelant n'est pas fondé.

- 
4. L'appelant expose qu'en raison de sa situation financière obérée, C\_\_\_\_\_ avait requis à son encontre une poursuite en réalisation de gage immobilier, puis avait changé d'attitude en lui proposant le maintien des avances concédées moyennant la signature d'un mandat en matière immobilière. Ce prétendu assainissement de sa situation financière avait conduit à l'aggravation de son endettement. Il soutient qu'une relation de fiducie est à la base des reconnaissances de dettes et des contrats conclus, dont le but était le portage de ces "*créances toxiques*" au seul bénéfice de C\_\_\_\_\_, afin de lui éviter la comptabilisation des pertes encourues. C\_\_\_\_\_ s'étant comportée comme fiduciante et "*en parfait propriétaire économique*" des opérations immobilières en cause, il lui incombait d'assumer les conséquences de ses propres décisions.

**4.1.1** En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer 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 (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.2).

Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_302/2008 du 20 novembre 2008 consid. 4.2).

**4.1.2** La reconnaissance de dette est valable, même si elle n'énonce pas la cause de l'obligation (art. 17 CO). Elle a pour effet de renverser le fardeau de la preuve en ce sens qu'il appartient au débiteur qui conteste la dette d'établir que la créance n'existe pas ou qu'elle n'est pas exigible (ATF 131 III 268 consid. 3.2).

Le prêt partiaire est un prêt de consommation dont la rémunération est calculée pour tout ou partie en fonction du profit réalisé par l'emprunteur : le prêteur a en conséquence droit au remboursement de sa créance ainsi que, s'il est stipulé, à un intérêt fixe, auquel vient alors s'ajouter la rémunération partiaire. Le prêteur se distingue d'un associé par le fait qu'il ne se mêle en principe pas de la conduite de l'affaire, ni dans les rapports internes ni dans les rapports externes (BOVET/RICHA, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 6 ad art. 312 CO).

La convention de fiducie, qui est soumise aux règles du mandat, est un contrat par lequel le fiduciaire transfère un droit - la propriété d'un droit ou d'une créance - au fiduciaire, qui doit gérer ce droit dans l'intérêt du fiduciaire et le rétrocéder à la fin du contrat ou au terme convenu (ATF 112 III 90 consid. 4b; 108 Ib 186 consid. 5a; WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 34 ad art. 394 CO). L'acquisition et l'exercice du droit, seuls actes apparents, sont voulus par les deux parties; leurs effets s'accomplissent dans la personne du fiduciaire, qui est parfois tenu de les transmettre à son mandant (ATF 85 II 97).

L'opération de portage consiste dans l'octroi d'un prêt à une société constituée de professionnels de l'immobilier, afin de permettre à cette dernière d'acquérir l'immeuble remis en gage par le débiteur défaillant, dans l'attente d'une augmentation future de la valeur du bien; le montant du prêt octroyé à la société de portage correspond souvent au montant dû par le débiteur défaillant et les intérêts sont limités au rendement de l'immeuble, un éventuel bénéfice en cas de revente est partagé entre le porteur et la banque, alors qu'une perte éventuelle est supportée par la seule banque (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_792/2011 du 14 janvier 2013 A.e).

**4.2** En l'espèce, les reconnaissances de dettes signées par l'appelant les 31 octobre 2002 et 11 juin 2003 pour 16'497'677 fr. 30 et 21'163'070 fr. 50 en relation avec les opérations immobilières de 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sont *a priori* valables, même si elles n'énoncent pas leur cause.

Leurs causes résident dans l'avance ferme du 25 avril 1994 (1\_\_\_\_\_), d'une part, et du contrat de prêt partiaire du 29 décembre 1994 (2\_\_\_\_\_), son avenant du 18 décembre 1995 et le contrat de prêt partiaire du 4 mars 1999, d'autre part, dont il s'agit de déterminer s'ils reflètent ou non la réelle et commune intention des cocontractants ou s'ils sont simulés. Le prêt hypothécaire en relation avec l'opération de 3\_\_\_\_\_ n'est pas concerné par ces reconnaissances de dettes, puisque l'appelant a refusé d'y souscrire.

La volonté réelle de l'appelant, selon les déclarations des témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_, était d'éviter la réalisation forcée de ses immeubles au prix d'un marché à la baisse, ce qui lui aurait fait subir des pertes importantes et, par conséquent, d'être privé des moyens financiers pour rembourser intégralement ses dettes

envers C\_\_\_\_\_. Les financements supplémentaires concédés par celle-ci devaient lui permettre de mener à terme ses opérations immobilières, de vendre ses immeubles à un prix plus élevé et rembourser ses dettes dans l'expectative d'un marché à la hausse.

Pour C\_\_\_\_\_, il s'agissait également d'éviter de comptabiliser des pertes importantes à la suite de réalisations forcées des immeubles de l'appelant dans un marché à la baisse, de financer leur valorisation et d'obtenir le remboursement de son financement lors de leur aliénation, dans l'expectative d'un marché à la hausse.

Ainsi, la réelle et commune intention des parties était d'éviter de subir une perte immédiate dans l'expectative d'une réalisation future bénéficiaire lors de la reprise du marché immobilier.

Dès lors, les contrats d'avance ferme du 25 avril 1994 et les prêts partiaires des 29 décembre 1994 et 4 mars 1999, ainsi que l'avenant du 18 décembre 1995 reflètent la réelle et commune intention des cocontractants, ne sont pas simulés et il n'y a pas lieu de s'écarter de leur sens littéral.

Les constructions juridiques de la fiducie et du portage sont invoquées en vain par l'appelant, parce qu'elles n'auraient pas conduit à sa libération. En effet, quand bien même certaines clauses des contrats de mandat en matière immobilière des 19 avril 1994 (1\_\_\_\_\_) et 31 mai 1995 (2\_\_\_\_\_) ont permis à C\_\_\_\_\_ de prendre le contrôle économique de ses immeubles, il n'en demeure pas moins que la fiducie aurait impliqué un transfert juridique de la propriété de ceux-ci, qui n'a pas eu lieu et qu'à l'issue de leur vente, la perte se serait matérialisée dans le patrimoine de l'appelant lors de la rétrocession des droits immobiliers.

De même, certaines clauses des prêts partiaires des 29 décembre 1994 et 4 mars 1999, en relation avec les seuls immeubles de 2\_\_\_\_\_, s'apparentent à une opération de portage, en raison du taux d'intérêt fixé en fonction du rendement de l'immeuble, du partage des bénéfices mais non de la perte et du report de celle-ci. Toutefois, elles ne prévoient aucune obligation de C\_\_\_\_\_ de concéder un abandon total de créances, élément nécessaire à une opération de portage, sans quoi le porteur n'a aucun intérêt à s'y engager. Il ressort en effet explicitement de celles-ci que la perte devait entièrement être supportée par l'emprunteur (art. 5 §1, respectivement 7 §1) et que C\_\_\_\_\_ pouvait concéder un abandon de créances, sans y être obligée (art. 5 §2, respectivement 7 §2), ce qui confirme la relation de prêt nouée entre l'appelant et C\_\_\_\_\_. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'apport des procès-verbaux susindiqué se révèle *in fine* inutile, puisque les parties ont convenu de contrats de prêts et non pas d'opérations de portage.

L'appelant connaissait les risques auxquels il s'exposait en l'absence de reprise du marché immobilier, en sa qualité de professionnel expérimenté de celui-ci, qui

---

s'était prévalu de connaître "*très bien la stratégie*" de C\_\_\_\_\_ et avait été dissuadé en vain par son conseil de l'époque d'accroître son endettement.

Les causes des reconnaissances de dettes sont ainsi valables. L'appelant a reconnu devoir 16'497'677 fr. 30 et 21'163'070 fr. 50 à F\_\_\_\_\_, à la suite des opérations de 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, montants desquels ont été déduits les produits nets de ces opérations immobilières (5'073'655 fr. 20 et 9'402'258 fr. 10), soit des soldes de 11'424'022 fr. 10 et à 11'760'812 fr. 40 dus à l'intimé.

S'agissant de l'opération de 3\_\_\_\_\_, l'appelant a uniquement élevé une contestation en relation avec le montant des intérêts complémentaires, que F\_\_\_\_\_ a valablement écartée en démontrant au moyen des relevés de comptes qu'elle avait déjà débité ceux-ci par le passé, sans opposition de l'appelant. Le solde de la dette en relation avec l'opération de 3\_\_\_\_\_ s'élève à 376'867 fr. 35 (dette de 4'116'551 fr. 35 – produit net de 3'739'684 fr.).

La prétention totale de l'intimé en 23'561'701 fr. 85 est ainsi justifiée.

Le ch. 3 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

- 5. 5.1** L'appelant conteste le montant de l'indemnité de procédure en 250'000 fr. mis à sa charge, tandis que le précédent jugement du 29 septembre 2011 avait fixé celle-ci à 10'000 fr.

Cette question s'examine selon l'ancien droit de procédure applicable (aLPC), puisque la procédure en première instance a été régie par celui-ci jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC). Selon l'art. 176 al. 1 aLPC, tout jugement doit condamner aux dépens la partie qui succombe. Il s'agit d'indemniser la partie qui obtient gain de cause pour les frais qu'elle a dû engager judiciairement afin de faire valoir les droits qui lui sont reconnus (BERTOSSA et alii, op. cit., n. 6 ad art. 176 aLPC). Selon l'art. 181 al. 3 aLPC, l'indemnité de procédure est fixée en équité par le juge, en tenant compte notamment de l'importance de la cause, de ses difficultés et de l'ampleur de la procédure.

**5.2** En l'espèce, l'activité du conseil de l'intimé en première instance a consisté en la rédaction de trois écritures (une demande en paiement, de 18 pages, une réplique, de 15 pages, et des conclusions après enquêtes, de 29 pages) et à la participation à sept audiences, dont deux de comparution personnelle, et cinq d'enquêtes, au cours desquelles huit témoins ont été entendus. L'activité déployée est partant d'une importance moyenne. La cause n'est en outre pas particulièrement complexe, puisque l'intimé a déduit ses droits des trois contrats de prêts. Enfin, la valeur litigieuse, particulièrement importante, ne justifiait pas à elle seule l'octroi d'une indemnité de 250'000 fr. Compte tenu de l'ampleur du travail exigé par la présente cause et des intérêts en jeu, cette indemnité sera arrêtée à 100'000 fr., auxquels s'ajoutent les 50'000 fr. de dépens d'appel fixés par

arrêt de la Cour ACJC/1513/ 2012 du 19 octobre 2012 et mis à la charge de l'appelant.

6. L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais judiciaires d'appel (art. 95 al. 1 CPC et 106 al. 1 CPC), arrêtés à 100'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC, art. 17 et 35 RTFMC), qui seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat de Genève, l'appelant plaidant au bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC).

L'assistance judiciaire ne dispensant pas du versement des dépens à la partie adverse (art. 118 al. 3 CPC), l'appelant sera condamné aux dépens d'appel de l'intimé, arrêtés à 100'000 fr., débours et TVA compris (art. 95 al. 3, art. 96 CPC, art. 84, 85, 90 RTFMC, art. 23, 25, 26 al. 1 LaCC).

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 9 mai 2016 contre le jugement JTPI/4330/2016 rendu le 4 avril 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/29090/2010-9.

**Au fond :**

Annule les ch. 2 et 4 du dispositif du jugement entrepris.

Condamne A\_\_\_\_\_ aux dépens de première instance, qui comprennent une indemnité de procédure de 100'000 fr. à titre de participation aux honoraires d'avocat de B\_\_\_\_\_, ainsi qu'aux dépens d'appel de 50'000 fr. fixés par l'arrêt de la cour de justice ACJC/1513/ 2012 du 19 octobre 2012.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 100'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ 100'000 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.