REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4205/2020 **ACJC/1590/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU JEUDI 1ER DECEMBRE 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 5 novembre 2021, comparant par Me Raphaël QUINODOZ, avocat, Banna & Quinodoz, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel il fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Marc-Ariel ZACHARIA, avocat, Lemania Law Avocats, rue de Hesse 16, 1204 Genève, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 6 décembre 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/14104/2021 du 5 novembre 2021, reçu par A_____ le 10 novembre 2021, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a déclaré recevable l'action en libération de dette formée par B_____ le 27 février 2020 (chiffre 1 du dispositif), constaté que la précitée ne devait pas à A_____ la somme de 200'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2017, objet du prononcé de la mainlevée provisoire du 10 janvier 2020 (ch. 2), dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 11'000 fr., compensés avec les avances effectuées par les parties et mis à la charge de A_____, condamné celui-ci à verser le montant de 10'800 fr. à B_____ (ch. 4), ainsi que le montant de 16'000 fr. TTC à titre de dépens (ch. 5), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. **a.** Par acte déposé devant la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 9 décembre 2021, A_____ a conclu à l'annulation de ce jugement, sous suite de frais et dépens de première et seconde instances. Cela fait, il a conclu, principalement, au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 200'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er septembre 2017, à ce qu'il soit dit en conséquence que ladite poursuite irait sa voie à due concurrence, et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b.a Par avis de la Cour du 22 décembre 2021, reçu le 23 décembre 2021, un délai de 30 jours a été imparti à B_____ pour répondre à l'appel.

b.b Par pli du 31 janvier 2022, le conseil de la précitée a sollicité la prolongation du délai pour répondre au 25 février 2022, invoquant une surcharge de travail.

b.c Par décision du 1er février 2022, la Cour a informé le conseil de B_____ que les délais légaux, tels que le délai de réponse de l'art. 312 al. 2 CPC, n'étaient pas prolongeables (art. 144 al. 1 CPC), de sorte qu'il ne pouvait être donné suite à sa requête du 31 janvier 2022.

b.d Le 14 février 2022, B_____ a formé une requête en restitution du délai pour répondre à l'appel formé par A_____. Elle a fait valoir qu'en sollicitant la prolongation du délai pour répondre, son conseil avait appliqué erronément et dans la précipitation l'art. 144 al. 2 CPC, communément utilisé en première instance, en "*perdant de vue*" la règle de l'art. 312 al. 2 CPC. Il s'agissait "*objectivement d'une erreur grossière commise typiquement en accomplissant trop vite les tâches durant une surcharge de travail*".

A_____ a conclu au rejet de cette requête, sous suite de frais et dépens.

b.e Par arrêt ACJC/487/2022 du 6 avril 2022, la Cour a rejeté la requête en restitution de délai formée par B_____, arrêté les frais judicaires de la procédure en restitution à 500 fr., mis à la charge de la précitée et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève, et condamné B_____ à verser à A_____ la somme de 500 fr. à titre de dépens.

En substance, la Cour a retenu qu'il était établi que B_____, soit pour elle son conseil, avait ignoré la teneur de l'art. 144 al. 1 CPC, selon lequel les délais légaux ne pouvaient être prolongés. Comme l'intéressée l'avait admis elle-même, il s'agissait là d'une erreur grossière, qui ne saurait être considérée comme une faute légère, dès lors que l'on pouvait attendre d'un avocat qu'il connaisse et applique le code de procédure civile.

c. La cause a été gardée à juger le 9 juin 2022, ce dont les parties ont été avisées le jour même.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ était la propriétaire de la parcelle n° 2_____ située sur la commune de C_____ [GE], à l'adresse chemin 3_____ no. _____, sur laquelle était érigée une maison (ci-après : la parcelle n° 2_____).

b. D_____, apporteur d'affaires pour E_____, courtier immobilier, a mis en contact F_____, fille de B_____, avec A_____, actif en tant que promoteur immobilier.

c. A_____ a développé le projet de construire trois villas sur la parcelle n° 2_____, celle-ci devant faire l'objet d'une division parcellaire. Selon ce projet, deux des villas seraient vendues à des tiers (lots B et C) et la troisième serait conservée par B_____ (lot A). Devant le Tribunal, A_____ a déclaré qu'une fois l'autorisation de construire entrée en force, il était prévu que les futurs acquéreurs des villas signeraient les contrats - de vente et d'entreprise générale - "*directement avec le vendeur*".

B_____ et F_____ souhaitaient financer la construction de leur villa par la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____. Entendue comme témoin par le Tribunal, F_____ a déclaré qu'elle vivait dans la maison de sa mère, dans un appartement indépendant, depuis 1965. Il s'agissait d'une maison ancienne, mal isolée, où "*[i]l y avait de l'eau qui ruisselait*". Elle-même et sa mère n'avaient "*pas d'argent*". C'était dans ce contexte que D_____, un ami d'enfance, lui avait présenté E_____, qui lui avait à son tour présenté A_____. Avant le projet de construction développé par ce dernier, la parcelle n° 2_____était hypothéquée à hauteur de 365'000 fr., dont environ 225'000 fr. pour le compte du frère de F_____, G_____. Celui-ci ne payait pas sa part des intérêts et H_____ (ci-

après : la banque), créancière hypothécaire, l'avait menacé de résilier le prêt hypothécaire.

d. Le 14 mai 2014, B_____, en tant que "*promettant-vendeur*", et A_____, en tant que "*promettant-acquéreur*", ont signé une promesse de vente et d'achat, instrumentée par Me I_____, notaire à Genève (ci-après : Me I_____ ou la notaire). Aux termes de cet acte, B_____ s'engageait à vendre à A_____, ou à toute autre personne ou société que celui-ci pourrait désigner, les lots B (251 m2) et C (336 m2), que A_____ s'engageait à lui acheter, provenant de la future division de la parcelle n° 2_____ en trois lots, B_____ demeurant propriétaire du lot A (395 m2). Cet acte prévoyait notamment ce qui suit :

- l'échéance de la promesse de vente et d'achat était fixée au 14 janvier 2016, date à laquelle le promettant-vendeur devait obtenir l'autorisation définitive de construire les trois villas susmentionnées (condition résolutoire; art. 2);

- A_____ prenait en charge tous les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif (art. 1), à la demande d'autorisation de construire (art. 2) et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier (art. 3);

- le prix de vente était fixé à 1'000'000 fr.; un montant de 50'000 fr. avait été versé par le promettant-acquéreur sur le compte de la notaire et le solde devait être versé le jour de la signature de l'acte définitif de vente (art. 9);

- un montant de 4'444 fr. 40 serait prélevé par la notaire sur l'acompte de 50'000 fr., pour le compte du promettant-vendeur, aux fins de régler les intérêts échus au 31 mars 2014 et dus sur le prêt hypothécaire; le solde de 45'555 fr. 60 demeurerait consigné en mains de la notaire jusqu'à la signature de l'acte définitif de vente (art. 9);

- le promettant-vendeur autorisait la notaire, lors de la signature de l'acte définitif de vente, "*à prélever sur le montant du prix de vente la somme nécessaire, de telle façon que les parcelles présentement promise[s]-vendue[s] puissent être dégrevées de toute inscription hypothécaire quelconque pour le jour de la signature de l'acte de vente définitif*", étant spécifié que la parcelle n° 2_____ était grevée de deux cédules hypothécaires au porteur, en premier rang et en concours, d'un montant de respectivement 300'000 fr. et 192'000 fr. (art. 10).

e. Le 26 janvier 2015, H_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____, portant sur les sommes de 300'000 fr. et 192'000 fr., intérêts en sus, réclamées au titre du capital des cédules hypothécaires grevant la parcelle n° 2_____.

f. Le 14 janvier 2016, l'échéance de la promesse de vente et d'achat a été prolongée au 29 avril 2016.

g. Le 18 mars 2016, B_____ a vendu les villas à construire sur les lots B et C issus de la parcelle n° 2_____ aux époux J_____ et K_____, respectivement aux époux L_____ et M_____.

Les actes de vente - instrumentés par Me I_____ - stipulent, à leur article 3, que les acquéreurs ont versé en mains de la notaire, pour le compte de la société N_____ SA, à titre d'honoraires forfaitaires pour la mise en valeur des villas vendues, les sommes de 120'000 fr. (époux J_____/K_____) et de 218'280 fr. (époux L_____/M_____), dites sommes étant tenues à disposition de N_____ SA dans les dix jours suivants l'inscription des actes au Registre foncier.

h. Dans l'intervalle, par pli du 9 mars 2016 adressé à Me I_____, H_____ a confirmé avoir pris bonne note de l'engagement de la notaire à rembourser l'entier des créances de la banque à l'encontre de B_____ et G_____ d'ici le 18 mars 2016. H_____ acceptait de restituer les cédules hypothécaires contre le paiement de 362'211 fr. 40 (solde des prêts et des intérêts encourus jusqu'au 18 mars 2016) et de donner contrordre à la poursuite une fois l'intégralité du prix de vente des villas versée en mains de la notaire.

i. Le 14 mars 2016, Me I_____ a établi un "*décompte de vente en faveur de (...) B_____*", faisant état d'un prix de vente total de 1'000'000 fr. (568'500 fr. ["*Prix de vente époux J_____/K_____*"] + 431'500 fr. ["*Prix de vente époux L_____/M_____*"]), dont il convenait de déduire différents frais, notamment le paiement des intérêts échus versés à H_____ (4'444 fr. 40) et le remboursement des prêts à H_____ (362'211 fr. 40). Il en résultait un solde de 623'733 fr. 20 en faveur de B_____, auquel s'ajoutait "*un versement exigé par la banque*" de 13'266 fr. 80, étant précisé que le montant de 637'000 fr. (623'733 fr. 20 + 13'266 fr. 80) resterait consigné en mains de la notaire "*jusqu'à la remise des clés*".

j. Le même jour, Me I_____ a informé O_____, employé de H_____, qu'elle s'engageait, "*sous réserve de la signature des actes et de la réception des fonds*", à bloquer la somme de 637'000 fr. en sa comptabilité. Cette somme serait libérée sur le compte ouvert dans les livres de H_____ au nom de P_____ SA (ci-après : P_____ SA) - soit l'entreprise générale mandatée pour la construction des villas (lots A, B et C) - au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction de la villa sur la parcelle n° 5_____ de la commune de C_____ (issue de la division de la parcelle n° 2_____ et correspondant au lot A; ci-après : la parcelle n° 5_____), propriété de B_____.

k. Le 18 mars 2016, Me I_____ a transféré la somme de 362'211 fr. 40 en faveur de H_____.

l. Le même jour, A_____, d'une part, et B_____ et F_____, agissant conjointement et solidairement, d'autre part, ont conclu une "*Convention de prêt*" instrumentée par Me I_____. Cet acte stipulait notamment les éléments suivants :

- le but de ce prêt était de permettre à B_____ de construire une maison sur la parcelle n° 5_____;

- A_____ déclarait expressément prêter à B_____ la somme de 200'000 fr., somme que B_____ et F_____ reconnaissaient expressément lui devoir;

- le prêt ne portait pas d'intérêts (art. 1);

- le prêt devait être remboursé au plus tard le jour de la remise des clés de la villa à construire sur la parcelle n° 5_____; à cette date, B_____ et F_____, devraient rembourser à A_____ "*le capital et les intérêts courus, étant précisé qu'aucun acte de mise en demeure ne ser[ait] nécessaire, la somme en question étant immédiatement exigible à cette date*" (art. 2);

- en garantie du prêt, une garantie réelle serait inscrite sous forme d'une cédule hypothécaire au porteur de premier rang, d'un montant de 200'000 fr., sur la parcelle n° 5_____ (art. 3);

- les droits et frais du présent acte étaient à la charge de A_____ (art. 4),

- une élection de for était prévue à Genève.

m. Par pli du 18 mars 2016, Me I_____, s'est adressée en ces termes à A_____ :

"*Pour faire suite au contrat de prêt hypothécaire intervenu ce jour, entre Madame B_____ et Madame F_____ et vous-même, je m'engage par la présente à vous remettre, aussitôt que le Registre foncier me l'aura délivrée, une cédule hypothécaire au porteur au montant de [200'000 fr.] grevant en premier rang et sans concours, la parcelle n° 5_____de la Commune de C_____, propriété de Madame B_____.*

Toutefois, le présent engagement déploiera ses effets pour autant seulement que vous teniez le prêt hypothécaire directement à la libre disposition de nos clientes communes.

Je ne manquerai pas de vous communiquer dès que possible la date de dépôt de l'acte susvisé au Registre foncier".

n. Le 23 mars 2016, la cédule hypothécaire au porteur n° 7_____, grevant la parcelle n° 5_____ en premier rang à hauteur de 200'000 fr., avec un taux d'intérêts maximal de 12%, a été inscrite au Registre foncier. Elle a ensuite été remise à A_____ à titre de garantie.

o. A une date non spécifiée, B_____ a mis fin au contrat d'entreprise la liant à P_____ SA. Entendue par le Tribunal le 10 février 2021, F_____ a précisé que sa mère faisait l'objet d'une procédure initiée par P_____ SA qui lui réclamait de l'argent "*pour ce qui n'avait pas été fait*".

p.a Les parties divergent sur les modalités d'exécution du prêt de 200'000 fr. octroyé par A_____ à B_____.

Celle-ci allègue qu'H_____ exigeait d'elle un apport minimum de 835'000 fr. pour ouvrir un compte de construction afin de financer les travaux sur sa villa. Or, le solde issu de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____, soit le montant de 637'000 fr. bloqué en mains de la notaire, était insuffisant pour répondre aux exigences de la banque. H_____ refusait d'entrer en matière si la différence de 200'000 fr. n'était pas comblée. Afin de débloquer la situation, A_____ avait accepté de lui prêter cette somme. A la seule vue de la convention de prêt, H_____ avait accepté d'ouvrir un compte de construction. L'intervention de l'entreprise générale en charge des travaux (i.e. P_____ SA) s'était arrêtée en cours de chantier. Du fait de l'arrêt des travaux, B_____ n'avait pas eu besoin de faire appel au montant censé être mis à sa disposition par A_____, que celui-ci n'avait jamais versé en mains de la notaire.

A_____ allègue quant à lui que le prêt de 200'000 fr. n'était pas destiné à couvrir le financement du coût de construction de la villa, mais l'ensemble des frais annexes qu'il avait accepté de prendre en charge, à titre d'avances, pour le compte de B_____, laquelle ne disposait pas des liquidités nécessaires. Le prêt de 200'000 fr. comprenait les factures que A_____ s'engageait à payer à la place de B_____ dans le cadre de la promotion immobilière (frais d'architecte et de courtier), ainsi qu'une compensation relative à l'activité conséquente qu'il avait déployée tout au long du projet (honoraires de promoteur), de même qu'une partie du bénéfice lié à la mise en valeur de la parcelle. Les frais annexes qu'il avait assumés s'étaient élevés à un montant total de 223'000 fr., arrêté forfaitairement et à bien plaire à 200'000 fr. Cette somme ayant été mise à disposition de l'intéressée sous forme d'avances, il n'avait jamais été question qu'elle soit versée en mains de la notaire.

p.b Devant le Tribunal, B_____ a déclaré confirmer ses allégués. Elle ne s'est pas exprimée plus avant, ayant été victime d'un malaise à l'audience de débats principaux du 10 février 2021.

Lors de cette audience, A_____ a déclaré qu'à l'époque de sa rencontre avec B_____, la maison de cette dernière était hypothéquée et que les intérêts n'étaient plus payés depuis longtemps, de sorte qu'elle s'exposait à la réalisation forcée de sa parcelle. Lui-même s'était arrangé avec H_____ pour payer les intérêts de retard et ceux à venir jusqu'à la vente. Le montant de 637'000 fr. qui était bloqué

en mains de la notaire n'était pas suffisant pour financer l'ensemble des frais annexes liés à la construction de la villa de B_____ (honoraires de l'architecte et de l'apporteur d'affaires, frais de mise en valeur, ses propres honoraires, etc.). A_____ avait suggéré à cette dernière de s'adresser à H_____ afin de constituer une hypothèque sur la maison pour couvrir ces frais. Dans la mesure où la maison aurait une valeur de 1'000'000 fr. à 1'500'000 fr. une fois terminée, il était tout à fait envisageable de constituer une hypothèque de 200'000 fr. Malheureusement, H_____ ne "*voulait plus entendre parler de*" B_____. Il avait effectué la même démarche auprès du Q_____, qui avait "*accepté l'idée d'une hypothèque*", mais pas tant que la maison n'était pas construite. Il avait finalement consenti à mettre l'argent à disposition de B_____, sous forme d'avances, moyennant que celle-ci lui remette une cédule hypothécaire en premier rang sur la parcelle n° 5_____. La notaire s'était occupée de "*mettre cela sur le papier*".

Il avait avancé le montant de 200'000 fr. sous la forme du paiement de différentes factures. "*Ces factures arrivaient chez [lui]. En effet, le contrat d'entreprise générale [conclu avec P_____ SA] ne couvrait pas ce genre de frais (honoraires d'architecte, courtier, etc.). Les factures étaient [libellées] à son nom [à lui]. C'était entendu avec B_____*". En réalité, les factures qu'il avait prises en charge étaient supérieures à 200'000 fr., mais les parties s'étaient mises d'accord sur ce montant forfaitaire. Avant d'en fixer la quotité, il avait "*fait le tour des différents protagonistes*". Il avait facturé ses propres honoraires de promoteur à hauteur de 40'000 fr. Les honoraires de l'architecte s'étaient élevés à 53'850 fr. et ceux du courtier à 10'000 fr. Le solde représentait les frais de mise en valeur, ce qui correspondait au bénéfice brut de l'opération immobilière pour le promoteur (soit la différence entre l'ensemble des dépenses liées à la construction des villas et le prix de vente final). Il s'agissait de la rémunération qui lui était due compte tenu du risque qu'il avait assumé en investissant dans ce projet immobilier. En l'occurrence, trois villas avaient été construites. Pour la vente des villas des lots B et C, il avait encaissé une mise en valeur de 120'000 fr et 220'000 fr. (une des villas ayant été vendue plus cher). Il avait arrêté les frais de mise en valeur de la villa de B_____ à 120'000 fr., soit le montant le plus faible obtenu sur la vente des deux autres maisons. A_____ a ajouté que B_____ n'avait assumé aucun frais dans cette opération. Elle n'avait pas payé ses honoraires. Elle était à l'époque très contente du travail qu'il avait effectué. En effet, avant son intervention, "*elle était dans une situation financière difficile et dans une maison en ruine et, à la fin, elle [s'était] retrouvée avec une belle maison neuve*", tout en ayant soldé ses dettes vis-à-vis de H_____. A_____ a relevé que s'il n'ajoutait aucune mise en valeur sur la villa de B_____, c'était "*comme [s'il] ne faisait aucun bénéfice sur cette maison et que [son] risque initial [d'investissement] n'était pas récompensé*".

Concernant le prêt de 200'000 fr., les parties étaient convenues que A_____ disposerait de cet argent pour payer les différents frais annexes qu'il avait assumés

pour le compte de B_____. "*Il n'y avait rien dans [la convention] qui prévoyait que le montant devait être versé chez le notaire*".

p.c Entendue comme témoin, F_____ a déclaré que le contrat de base avec l'entreprise générale s'élevait à 835'000 fr., alors qu'elle-même et sa mère n'avaient que 635'000 fr. à disposition (à savoir le prix de vente des lots B et C, sous déduction des hypothèques). H_____ avait refusé d'octroyer le crédit de construction pour les trois villas puisqu'il manquait un montant de 200'000 fr. En outre, la banque avait refusé de prêter cet argent à sa mère "*via une hypothèque*". A_____ avait alors proposé "*de garantir la somme de 200'000 fr. pour que H_____ accepte*", sans qu'il soit question de payer ses honoraires de promoteur. Elle-même avait compris que cet argent devait être versé "*sur [leur] compte de construction auprès de la notaire pour que H_____ débloque le crédit pour les 3 maisons*". Cette somme devait permettre au projet immobilier "*d'aller au bout*".

F_____ et sa mère n'étaient "*pas contre le fait*" de rembourser la somme de 200'000 fr. à A_____, mais elles voulaient savoir si cet argent était dû et "*où*" celui-ci l'avait versé. Elle ignorait qu'il y avait des frais complémentaires à couvrir. Selon sa compréhension, si sa mère vendait une partie de son terrain, celle-ci pourrait obtenir une "*maison clé en main*". Ni elle ni sa mère n'avaient jamais reçu de factures de la part de A_____, du courtier et/ou des architectes. Le paiement de ces factures n'avait pas été réclamé ni même évoqué. Finalement, le coût de construction de leur villa avait totalisé 635'000 fr. Ce montant n'incluait pas les honoraires du promoteur ni ceux de l'architecte; ces honoraires n'avaient fait l'objet d'aucune discussion entre les parties. Il en allait de même pour la commission du courtier. Elle supposait que A_____ s'était "*payé*" sur la vente des deux autres villas. F_____ habitait actuellement dans la maison de sa mère, comme c'était déjà le cas avant le projet immobilier.

p.d Entendue comme témoin, Me I_____ a confirmé avoir instrumenté la convention de prêt, sur la base des instructions données par A_____. Celui-ci lui avait expliqué avoir effectué des avances en faveur de B_____ sur les frais de mise en valeur de la parcelle n° 5_____. Il s'agissait de la "*cause du prêt*", laquelle n'était pas mentionnée dans la convention. Elle n'avait pas de souvenir précis quant aux explications qu'elle avait fournies à B_____ à ce sujet. Toutefois, elle exerçait son métier avec sérieux, de sorte qu'elle avait dû lui en parler. B_____ avait reconnu devoir le montant de 200'000 fr. à A_____. Aucune question particulière n'avait été posée lorsque la convention de prêt avait été signée en son étude par A_____, B_____ et F_____.

Interrogée sur la teneur de son courrier du 18 mars 2016 (cf. *supra* let. m), la notaire a confirmé l'avoir rédigé. A ce sujet, elle devait reconnaître que le deuxième paragraphe de ce courrier ("*Toutefois, le présent engagement déploiera ses effets pour autant seulement que vous teniez le prêt hypothécaire directement*

à la libre disposition de nos clientes communes") - qui était "*une phrase type qu'on envoie au créancier hypothécaire*" - n'avait aucun sens dans le contexte de la convention de prêt signée par les parties. En effet, A_____ lui avait expliqué que "*le montant du prêt correspondait au montant de la mise en valeur*", que B_____ reconnaissait lui devoir 200'000 fr. et que la cédule hypothécaire avait été créée "*dans ce but*". La notaire n'avait pas vérifié si l'argent avait été mis à disposition de B_____. En effet, dans la mesure "*où il s'agissait d'avances*", elle ne pouvait pas le vérifier. Elle a ajouté qu'"*il n'[était] pas usuel de ne pas vérifier que l'argent a[vait] bien été mis à disposition*".

q. Par pli de son conseil du 1er septembre 2017, A_____ a dénoncé le prêt au remboursement intégral auprès de B_____ et F_____, d'une part, et de Me I_____, d'autre part. Il a relevé que selon la convention signée par les parties, le prêt était remboursable au plus tard le jour de la remise des clés de la villa construite sur la parcelle n° 5_____. Or, il avait appris par le biais de P_____ SA que B_____ avait mis un terme au contrat d'entreprise la liant à cette société. En agissant de la sorte, la précitée ne respectait pas le timing prévu pour les travaux de construction de sa villa et, incidemment, l'échéance à laquelle le prêt devait être remboursé. Ainsi, la condition à laquelle était subordonné le remboursement du prêt était réputée accomplie (art. 156 CO), puisque B_____ en avait volontairement empêché l'avènement. Partant, il exigeait le remboursement intégral du prêt consenti.

Par courriel du 11 septembre 2017, Me I_____ a répondu au conseil de A_____ qu'elle ne pouvait pas opérer le versement requis par celui-ci, n'ayant reçu aucun montant de sa part pour le compte de B_____.

Le même jour, F_____ a adressé un courriel au conseil de A_____, exposant qu'elle-même et sa mère ne refusaient pas de rembourser le prêt accordé, mais qu'elles souhaitaient savoir ce que représentaient les "*honoraires et autres frais de mises en valeur des biens*", qui, selon les explications reçues de la notaire, correspondaient à "*une partie*" des 200'000 fr. visés par la convention de prêt.

r. Le 3 février 2018, A_____ a fait notifier à B_____ un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 6_____, portant sur la somme de 200'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2017, réclamée sur la base du titre de créance suivant : "*Convention de prêt du 18.03.2016 (...). Cédule hypothécaire sur papier au porteur de premier rang n° 7_____ établie le 23.03.2016 avec le n° ID 8_____ et portant sur l'immeuble 5_____ (...) sis sur la commune de C_____*".

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

s. Par pli de son conseil du 29 mars 2018, B_____ a sollicité de A_____ qu'il fournisse la preuve de l'exécution de la convention de prêt signée par les parties,

étant précisé qu'elle ne trouvait pas trace du versement du montant de 200'000 fr. visé par cette convention.

t. Par jugement JTPI/15255/2018 du 28 septembre 2018, le Tribunal a débouté A_____ des fins de sa requête en mainlevée de l'opposition formée à la poursuite n° 6_____, au motif que l'exigibilité de la créance invoquée en poursuite n'avait pas été démontrée.

u. Par plis recommandés du 22 octobre 2018 adressés à B_____ et à F_____, A_____ a dénoncé pour le 30 avril 2019 la cédule hypothécaire au porteur d'un montant en capital de 200'000 fr. grevant la parcelle n° 5_____, qui lui avait été remise en garantie du prêt consenti le 18 mars 2016.

v. Le 16 mai 2019, A_____ a fait notifier à B_____ un nouveau commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, portant sur la somme de 200'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2017, réclamée sur la base du même titre de créance que celui invoqué dans la poursuite n° 6_____.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

Par requête formée devant le Tribunal le 8 août 2019, A_____ a sollicité le prononcé la mainlevée provisoire de cette opposition. A l'appui de sa requête, il a produit un constat d'huissier, dont il ressortait que la villa construite sur la parcelle n° 5_____ était habitée par la famille "*F_____/R_____*" et que plusieurs véhicules étaient parqués devant la villa.

Lors de l'audience du Tribunal du 25 novembre 2019, B_____ a conclu au rejet de la requête, exposant que A_____ ne lui avait pas versé le montant de 200'000 fr., de sorte qu'elle excipait d'inexécution selon l'art. 82 CO.

Par jugement JTPI/899/2020 du 10 janvier 2020, notifié à B_____ le 7 février 2020, le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, au motif que les titres produits valaient reconnaissance de dette. L'argument soulevé par la poursuivie, à savoir l'*exceptio non adimpleti contractus*, était inopérant à cet égard.

w. Par acte expédié au Tribunal le 27 février 2020, B_____ a formé une action en libération de dette dirigée contre A_____. Elle a conclu, sous suite de frais, à ce qu'il soit dit qu'elle ne devait pas la somme de 200'000 fr., ni aucune autre somme, à A_____, à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 1_____ n'irait pas sa voie. Elle a également conclu à l'annulation de cette poursuite.

Elle a fait valoir que le montant de 200'000 fr. visé par la convention de prêt n'avait jamais été mis à sa disposition par A_____, sous quelque forme que ce

soit. Dans ces conditions, elle excipait de la non-exécution de la convention de prêt par l'intéressé, conformément à l'art. 82 CO. Elle devait dès lors être libérée de toute obligation de paiement envers A_____.

x. Dans sa réponse du 18 septembre 2020, A_____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande de B_____, au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de la somme de 200'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2017, et à ce qu'il soit dit que cette poursuite irait sa voie à due concurrence.

Il a fait valoir que les parties s'étaient mises d'accord sur le fait que la somme de 200'000 fr. ne serait pas directement versée à B_____, mais qu'il prendrait en charge, pour le compte de celle-ci, diverses factures en lien avec la parcelle faisant l'objet de la promotion immobilière, et qu'il renoncerait, dans un premier temps, à lui facturer les honoraires et frais auxquels il avait droit dans le cadre de cette promotion. Le montant avancé pour un total de 223'000 fr., arrêté forfaitairement à 200'000 fr., se décomposait comme suit :

(i) 53'850 fr. pour les honoraires d'architecte, selon facture du 14 mars 2016 établie par S_____[SA] et adressée à A_____ c/o N_____ SA (cette facture portant sur les "*honoraires d'architectes*" relatifs aux prestations fournies sur le "*Lot A - villa F_____*", à l'adresse chemin 3_____ no. _____ à C_____);

(ii) 10'000 fr. pour les honoraires du courtier, soit le tiers de la facture de 30'000 fr. établie le 23 mars 2016 par D_____ à l'attention de N_____ SA;

(iii) 120'000 fr. de frais de mise en valeur de la parcelle;

(iv) 40'000 fr. pour ses propres honoraires de promoteur, selon facture du 26 mai 2016, concernant le "*Terrain Mme B_____ et Mme F_____*" et faisant état des prestations suivantes : "*Pilotage et prestations comprises depuis le 1er rendez-vous avec Mme F_____ jusqu'à la signature chez le notaire, suivi avec H_____, divers contacts avec les tiers (courtiers, financiers, etc.), divers rendez-vous avec la cliente, développement et valorisation de la parcelle*".

A_____ a par ailleurs allégué que la société N_____ SA, qui détenait des droits en lien avec la promotion immobilière qu'il avait développée sur la parcelle n° 2_____, lui avait cédé l'ensemble des créances dont elle était titulaire envers B_____. Il a produit à cet égard un acte de "*cession de créances*" signé le 30 octobre 2017 par lui-même et N_____ SA, aux termes de laquelle la société déclarait "*céder irrévocablement et sans condition à Monsieur A_____ toutes les créances dont elle [était] titulaire à l'encontre de Madame B_____ concernant la promotion immobilière développée sur la parcelle n° 2_____ (...), à savoir en particulier mais non exclusivement les créances qu'elle [détenait] contre cette dernière suite aux factures acquittées envers des tiers (courtiers, architectes, etc.)*

pour le compte de Madame B_____, ainsi que pour les frais non facturés de mise en valeur de la parcelle n° 2_____".

A_____ a encore fait valoir que B_____ avait mandaté une autre entreprise que P_____ SA pour terminer les travaux de construction, que ces travaux étaient achevés et la villa habitée, ce qui démontrait qu'il y avait eu remise des clés et que le remboursement du prêt était exigible.

y.a Lors des audiences des 10 mai, 16 juin et 27 septembre 2021, le Tribunal a entendu plusieurs témoins, dont les déclarations ont été reprises ci-avant dans la mesure utile.

y.b R_____ a déclaré qu'il était le compagnon de F_____. Ils vivaient ensemble depuis presque sept ans. En signant la convention de prêt, A_____ s'était porté garant à hauteur de 200'000 fr. vis-à-vis de la banque, qui ne voulait pas octroyer un prêt hypothécaire directement à B_____. Le chantier devait coûter 835'000 fr. et il manquait 200'000 fr. Le prêt devait permettre de combler ce manque pour que la construction des trois villas puisse commencer. Lui-même avait travaillé sur le chantier de la maison de B_____. Il s'était occupé du chauffage, de la ventilation et des sanitaires, ce qui avait permis de diminuer le coût des travaux. Il n'avait donc pas été nécessaire d'utiliser le prêt consenti par A_____.

y.c E_____ a déclaré avoir accompagné B_____ dans les différentes démarches chez la notaire, le développement du projet, la vente des deux autres villas et la construction de sa propre maison. Elle était au courant qu'il était au bénéfice d'un contrat de courtage sur les trois villas, sans toutefois connaître le montant des commissions convenues. Il avait perçu une commission totale de l'ordre de 100'000 fr. pour les trois villas, soit 80'000 fr. pour les villas des lots B et C (2 x 40'000 fr.) et 19'000 fr. pour celle de B_____. A_____ avait payé l'ensemble de ces commissions. D_____, qui était un apporteur d'affaires pour la société de E_____, avait également touché une commission de 30'000 fr., soit 10'000 fr. par villa.

Même si la maison construite sur le lot A n'avait pas été vendue, la moitié du travail effectué par E_____ concernait cette maison. En particulier, il s'était chargé de présenter la promotion immobilière à la banque (avec des images de synthèse, un dossier de vente et un dossier publicitaire). Le processus de promotion nécessitait diverses démarches auprès des notaires, des banques, des architectes et des entreprises générales. Dans le cadre d'une promotion, le promoteur avançait "*plusieurs frais pour que le projet avance*". En l'occurrence, A_____ avait payé les intérêts hypothécaires en retard auprès de H_____, la commission de D_____ et sa propre commission, les frais d'architectes, de géomètre, ainsi que diverses taxes. Dès la signature de la promesse de vente, A_____ avait assisté à tous les rendez-vous "*dans ce dossier*". Le témoin pouvait

confirmer "*qu'il y avait une avance de 200'000 fr.*". Il était au courant du prêt conclu entre A_____, B_____ et F_____, mais il n'avait pas été présent lorsque le contrat de prêt avait été signé.

y.d D_____ a confirmé avoir perçu une commission qui avait été "*payée par la société de A_____*". Il était l'auteur de la facture du 23 mars 2016 adressée à N_____ SA pour une commission de 30'000 fr. TTC (cf. *supra* let. x).

y.e O_____, employé de H_____ depuis 1990, a déclaré qu'il travaillait au "*département des promotions*" en 2016. Il se souvenait de la promotion relative au chemin 3_____ no. _____, qui portait sur la construction de trois villas. Il n'avait pas suivi les travaux de construction des villas, car il n'y avait pas de financement de la part de la banque ("*les clients étaient en fonds propres*"). Le produit de la vente des deux villas avait permis de rembourser les hypothèques et de financer la construction de la troisième villa. La banque s'était assurée "*qu'il y avait les fonds nécessaires pour financer le contrat d'entreprise générale*". A la connaissance du témoin, le financement de la villa de B_____ portait sur 637'000 fr. "*et pas plus*". Le dossier de la précitée était suivi par le "*service recovery*", soit le service en charge des "*financements problématiques*" au sein de la banque. C'était le même service qui s'était occupé de la procédure de poursuite en réalisation de gage immobilier n° 4_____ (cf. *supra* let. e).

z. Lors de l'audience du 27 septembre 2021, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, après quoi le Tribunal a gardé à juger.

D. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a retenu, en substance, que la convention de prêt avait été signée car il manquait 200'000 fr. à B_____ pour financer la construction de sa villa (le coût de construction étant de 835'000 fr. alors qu'elle ne disposait que d'une somme de 637'000 fr.). Tant que ce financement n'était pas garanti, la promotion immobilière était bloquée, de sorte que les deux parties avaient intérêt à trouver une solution pour garantir ce financement.

Dans la convention de prêt, B_____ et sa fille reconnaissaient devoir 200'000 fr. à A_____. Elles alléguaient toutefois n'avoir jamais bénéficié de cet argent. Il ressortait des enquêtes qu'elles avaient limité les frais de la construction de leur villa afin d'avoir à emprunter une somme moins importante à la banque. De son côté, A_____ n'expliquait pas comment B_____ avait pu financer sa villa puisque le montant de 200'000 fr. en souffrance n'avait pas été déposé en garantie. A cet égard, il ne démontrait pas que l'intéressée avait obtenu un prêt d'un montant de 835'000 fr. En outre, il n'était pas établi que B_____ aurait accepté de prendre en charge les frais annexes dont se prévalait A_____ (honoraires pour son activité de promoteur, honoraires d'architecte, commission de courtage, frais de mise en valeur de la parcelle). Il n'y avait ainsi pas de volonté commune des parties quant au paiement de ces frais par B_____, de sorte que celle-ci

n'assumait aucune obligation à cet égard. A_____ avait d'ailleurs admis que B_____ souhaitait financer la construction de sa villa avec la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____. Il était donc vraisemblable que celle-ci avait compris qu'elle n'aurait pas à s'acquitter de montants supplémentaires, ce d'autant que A_____ s'était engagé à prendre en charge les frais de notaire relatifs à la promesse de vente et d'achat, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier. Au demeurant, A_____ n'avait pas travaillé gratuitement sur cette promotion, puisqu'il avait perçu un montant d'environ 340'000 fr. pour les frais de mise en valeur des villas construites sur les lots B et C. Dans ces circonstances, il n'avait pas établi l'existence de sa créance en remboursement du prêt octroyé à B_____.

Dans la mesure où la créance de base n'existait pas, A_____ ne pouvait pas se fonder sur la cédule hypothécaire grevant la parcelle n° 5_____ pour obtenir le paiement du montant recherché en 200'000 fr., intérêts en sus. Il s'ensuivait que ce montant n'était pas dû, ce qu'il y avait lieu de constater.

EN DROIT

1. **1.1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance rendue dans une affaire de nature pécuniaire, qui statue sur des conclusions dont la valeur litigieuse, compte tenu de l'ensemble des prétentions demeurées litigieuses en première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

1.1.2 A défaut de réponse déposée dans le délai imparti, la procédure d'appel suit son cours en l'état du dossier (art. 147 al. 2 CPC), sans que l'instance d'appel n'ait à impartir un bref délai supplémentaire à la partie intimée pour produire son écriture dès lors que, contrairement à ce qui prévaut en première instance pour le défendeur (art. 223 al. 1 CPC), la loi ne le prévoit pas. Le délai de réponse à l'appel est en effet un délai légal qui n'est pas susceptible d'être prolongé (art. 312 al. 2 et 314 al. 1 CPC, en lien avec l'art. 144 al. 1 CPC; ATF 141 III 554 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_37/2017 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.2). Le juge peut toutefois accorder un délai supplémentaire lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al. 1 CPC).

En l'occurrence, l'intimé n'a pas répondu à l'appel dans le délai de 30 jours imparti par la Cour et sa requête en restitution de délai a été rejetée par arrêt ACJC/487/2022 du 6 avril 2022.

1.2 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les réf. citées). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Les éléments de fait que l'appelant considérait comme inexactement retranscrits par le premier juge ont ainsi été directement intégrés dans l'état de fait dressé ci-avant, sur la base des actes et pièces de la procédure.

1.3 Le présent litige est soumis à la procédure ordinaire (art. 219 ss CPC). Les maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC) sont applicables (ATF 143 III 425 consid. 4.7; 130 III 550 consid. 2 et 2.1.3).

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'existence de sa créance en remboursement du prêt consenti à l'intimée n'avait pas été démontrée. Il lui fait grief d'avoir établi les faits de manière incomplète et d'avoir apprécié les preuves de manière arbitraire.

2.1.1 L'action en libération de dette prévue à l'art. 83 al. 2 LP est une action négatoire de droit matériel, qui tend à faire constater l'inexistence ou l'inexigibilité de la créance invoquée par le poursuivant. Elle aboutit à un jugement revêtu de l'autorité de la chose jugée en dehors de la poursuite en cours quant à l'existence de la créance litigieuse; elle est le pendant de l'action en reconnaissance de dette, au sens de l'art. 79 LP, dont elle ne se distingue que par le renversement du rôle procédural des parties. En effet, le créancier est défendeur au lieu d'être demandeur. La répartition du fardeau de la preuve est en revanche inchangée. Il incombe donc au défendeur (i.e. le poursuivant) d'établir que la créance litigieuse a pris naissance, par exemple en produisant une reconnaissance de dette. Quant au demandeur (i.e. le poursuivi), il devra établir la non-existence ou le défaut d'exigibilité de la dette constatée par le titre de mainlevée provisoire (ATF 131 III 268 consid. 3.1, SJ 2005 I 401; 130 III 285 consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.2).

La reconnaissance de dette est une déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe. Elle peut être causale, lorsque la cause de l'obligation y est mentionnée, ou abstraite à ce défaut; dans les deux cas, elle est valable (art. 17 CO). Toutefois, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse (ATF
119 II 452 consid. 1d; 105 II 183 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3). L'art. 17 CO n'a pas d'incidence sur l'existence matérielle de l'obligation du débiteur. La reconnaissance de dette

entraîne cependant un renversement du fardeau de la preuve. Le créancier n'a pas à prouver la cause de sa créance, ni la réalisation d'autres conditions que celles qui sont indiquées dans l'acte. Le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation (en cas de reconnaissance abstraite), respectivement démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO) (ATF 131 III 268 consid. 3.1 et 3.2, SJ 2005 I 401; 105 II 183 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2018 du 12 février 2019 consid. 5.1; 4A_344/2015 du 10 décembre 2015 consid. 3.1). Plus généralement, le procès en libération de dette étant instruit en la forme ordinaire (cf. art. 83 al. 2 LP), le débiteur peut se prévaloir de toutes les objections et exceptions (exécution, remise de dette, exception de l'inexécution, prescription, etc.) qui sont dirigées contre la dette reconnue (ATF 131 III cité consid. 3.1; 124 III 207 consid. 3b, JdT 1999 II p. 55; arrêt du Tribunal fédéral 4A_69/2018 du 12 février 2019 consid. 5.1; SCHMIDT, in CR LP, 2005, n. 12 ad art. 83 LP).

Le sort de l'action en libération de dette a des effets immédiats sur celui de la poursuite : si le débiteur obtient gain de cause, la poursuite ne peut pas être continuée; si, au contraire, le débiteur succombe, la mainlevée devient définitive et permet la continuation de la poursuite (art. 83 al. 3 LP; SCHMIDT, op. cit., n. 11 ad art. 83 LP).

2.1.2 La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 al. 1 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire (ATF 140 III 180 consid. 5.1).

Sauf convention contraire, la créance résultant de la cédule hypothécaire (créance abstraite) coexiste, le cas échéant, avec la créance à garantir issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur (créance de base ou causale) (art. 842 al. 2 CC). Cette disposition établit une présomption en faveur de la garantie fiduciaire, le créancier devenant titulaire de la cédule aux fins de sûreté tout en conservant la créance de base, le plus souvent un prêt (bancaire) fait au propriétaire de l'immeuble grevé (STEINAUER/FORNAGE, in CR CC II, 2016, n. 7-8 ad intro art. 842-865 CC). Ces deux créances sont indépendantes l'une de l'autre. La créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire et garantie par gage immobilier doit faire l'objet d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l'objet d'une poursuite ordinaire (ATF 136 III 288 consid. 3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2.1).

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier pour la créance abstraite, la cédule hypothécaire au porteur est une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82

al. 1 LP et vaut titre de mainlevée pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 134 III 71 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_226/2007 du 20 novembre 2007 consid. 5.1 et les références citées). Le créancier n'a donc pas à produire une reconnaissance de dette pour la créance garantie (arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 précité consid. 4.2.2).

Le débiteur reste cependant libre, s'agissant de la créance qui résulte de la cédule, de faire valoir les exceptions personnelles issues du rapport de base à l'égard du créancier et de ses successeurs, s'ils ne sont pas de bonne foi (art. 842 al. 3 CC).

Le créancier doit établir par pièce que la créance abstraite a été valablement dénoncée et qu'elle était exigible lors de la notification du commandement de payer (VEUILLET, La mainlevée provisoire, 2017, n. 231 ad art. 82 LP). Lorsque la créance causale et la créance abstraite coexistent, la créance causale doit également être exigible puisque la cédule hypothécaire a une fonction de garantie de la créance causale et que cette fonction ne saurait déployer d'effets lorsque la créance causale n'est pas exigible. Pour ce faire, il faut se référer aux conditions de dénonciation fixées dans le contrat de prêt, ou dans les conditions générales auxquelles il se réfère. Le poursuivi pourra invoquer l'inexigibilité de la créance causale comme moyen libératoire (AEBI, Poursuite en réalisation de gage et procédure de mainlevée, JdT 2012 II 24, p. 39).

2.1.3 Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou d'autres choses fongibles à l'emprunteur, à charge pour ce dernier de lui en rendre autant de même espèce et qualité (art. 312 CO). A la fin du contrat, l'emprunteur doit rendre au prêteur la propriété d'autant de choses de même espèce et qualité. Les dispositions régissant le contrat de prêt de consommation ne sont pas de nature impérative, de sorte que les parties peuvent en principe aménager librement leur relation contractuelle (art. 1 et 19 CO) (ATF 145 III 241 consid. 3.1 et les références citées).

La notion de prêt de consommation se compose d'éléments intimement liés les uns aux autres, puisque ce contrat vise (i) le transfert de la propriété (ii) d'une chose fongible, (iii) du prêteur à l'emprunteur, (iv) pour une certaine durée, (v) à charge pour l'emprunteur de la restituer. Le transfert de la propriété, non de la possession, permet de distinguer le prêt de consommation du prêt à usage et du bail. C'est aussi en grande partie la nature des choses, objets du contrat, qui conditionne ce transfert : alors que le prêt à usage porte sur des choses déterminées, le prêt de consommation vise des choses fongibles. Par choses fongibles, on entend celles qui peuvent être mesurées, comptées ou pesées; celles-ci sont aussi généralement consomptibles : leur utilisation conduit à leur disparition. Une somme d'argent (expressément visée par l'art. 312 CO) est une chose fongible, de même que des titres intermédiés. Des jetons inscrits dans un registre distribué ("*token*") sont également susceptibles d'être des choses fongibles au sens de l'art. 312 CO. Les

parties peuvent par ailleurs convenir que le prêteur exécute son obligation de manière "*indirecte*" en opérant un paiement en mains d'un tiers, tel un créancier de l'emprunteur (BOVET/RICHA, in CR CO I, 3ème éd. 2021, n. 2 ad art. 312 CO).

Le prêt de consommation joue un rôle économique important puisqu'il constitue la relation contractuelle de base dans la plupart des opérations de crédit bancaire. Celles-ci peuvent prendre de nombreuses formes, parmi lesquelles : le prêt en espèces, le crédit en blanc ou, au contraire, garanti par des sûretés mobilières (par ex. des papiers-valeurs : crédit lombard) ou immobilières (crédit hypothécaire); le crédit d'exploitation (besoins courants de liquidités, généralement passagers ou saisonniers) ou d'investissement (par ex. acquisition d'un équipement ou financement d'une construction) (BOVET/RICHA, op. cit., n. 17 ad art. 312 CO).

La loi ne soumet pas le contrat de prêt à une forme particulière (cf. art. 11 CO ainsi que 312 ss CO *a contrario*), sauf dans l'hypothèse où la loi fédérale sur le crédit à la consommation est applicable (ce qui n'est pas le cas lorsque le crédit est garanti directement ou indirectement par des gages immobiliers ou s'il est octroyé pour un montant supérieur à 80'000 fr.; cf. art. 7 al. 1 let. a et e LCC).

2.1.4 Aux termes de l'art. 82 CO, celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat.

L'art. 82 CO accorde au débiteur une exception dilatoire, que l'on appelle exception d'inexécution *(exceptio non adimpleti contractus*), qui lui permet de ne pas exécuter sa prestation tant que son cocontractant n'a pas exécuté ou offert d'exécuter la sienne. Il appartient au débiteur de soulever cette exception. Une fois qu'il l'a invoquée, il incombe au créancier de prouver qu'il a exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation, conformément à la règle qui veut que celui qui se prévaut de son exécution l'établisse (ATF 127 III 199 consid. 3a; 123 III 16 consid. 2b et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2018 du 18 avril 2019 consid. 4.1). Dans l'action en libération de dette, l'exception d'inexécution du débiteur et sa demande seront admises si le créancier n'établit pas avoir exécuté ou consigné, avant la notification du commandement de payer, sa propre contre-prestation (HOHL, in CR CC I, 2ème éd. 2012, n. 14 ad art. 82 CO).

2.1.5 Selon l'art. 102 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (al. 1). Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour (al. 2).

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an, même si un taux inférieur avait été fixé pour l'intérêt conventionnel (art. 104 al. 1 CO).

2.1.6 Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). En présence d'un litige sur le contenu d'un contrat, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 131 III 606, cons. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2017 du 12 octobre 2017, consid. 2.3).

Conformément à l'art. 18 al. 1 CO, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1; 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_508/2016 déjà cité consid. 6.2 et les références; 4A_98/2016 déjà cité consid. 5.1). 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 (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

Il découle de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est par conséquent 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 la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cela étant, il n'y a 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 136 III 186 consid. 3.2.1 et les références citées; 131 III 606 consid. 4.2; 129 III 118 consid. 2.5).

2.2.1 En l'espèce, les parties divergent sur les modalités d'exécution de la convention de prêt signée le 18 mars 2016.

L'intimée soutient qu'il lui manquait la somme de 200'000 fr. pour financer le coût des travaux de construction de sa villa, qui se montait à 835'000 fr. selon le contrat d'entreprise générale, dans la mesure où le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____ n'était que de 637'000 fr. Dans la mesure où H_____ avait exigé d'elle un apport de 835'000 fr. au minimum pour ouvrir un compte de construction, l'appelant lui avait proposé de lui prêter la différence de 200'000 fr. A la seule vue de la convention de prêt, H_____ avait accepté d'ouvrir un compte de construction. Le financement du coût de construction de la villa étant assuré, la banque avait donné son feu vert pour que la promotion immobilière puisse aller de l'avant.

De son côté, l'appelant soutient que le montant de 200'000 fr. n'était pas destiné à couvrir le coût de construction de la villa, mais à couvrir tous les frais annexes qu'il avait accepté de prendre en charge à titre d'avances, pour le compte de l'intimée (honoraires des architectes et des courtiers, ses propres honoraires pour son activité de promoteur, frais de mise en valeur de la villa à construire sur le lot A), et dont la quotité avait été fixée forfaitairement d'entente entre les parties. L'intimée ne disposait pas des liquidités suffisantes pour couvrir ces frais annexes, tandis que H_____ avait refusé de constituer dans ce but une nouvelle hypothèque sur la parcelle n° 5_____.

2.2.2 Ainsi que le plaide l'appelant, de nombreux indices confirment sa version des faits, d'une part, et contredisent la thèse soutenue par l'intimée, d'autre part.

Il est constant que la convention de prêt signée le 18 mars 2016 - qui vaut reconnaissance de dette au sens évoqué *supra* - a été instrumentée par une notaire, soit une professionnelle rompue à ce type d'exercice. Aux termes de cette convention, l'appelant a déclaré prêter la somme de 200'000 fr. à l'intimée, somme que cette dernière et sa fille ont expressément reconnu lui devoir. La convention ne contient aucune clause stipulant que la somme prêtée devait être versée en mains de la notaire ou sur un quelconque compte bancaire en faveur de l'intimée (ou de sa fille). Dans la mesure où il est usuel, dans un contrat de prêt, de prévoir que l'argent prêté sera versé en faveur de l'emprunteur dans un certain délai, l'absence d'une telle clause tend à confirmer que la somme de 200'000 fr. avait

déjà été mise à disposition de l'intimée, sous forme d'avances, ainsi que le plaide l'appelant.

Les déclarations de l'appelant à ce sujet ont été confirmées par la notaire. Lors de son audition, celle-ci a déclaré que la cause de l'obligation ("*la cause du prêt*") résidait dans les avances que l'appelant avait concédées à l'intimée sur les frais de mise en valeur de la parcelle n° 5_____. La notaire a en outre affirmé que, même si elle n'avait pas un souvenir précis quant aux explications qu'elle avait données à l'intimée, elle pouvait confirmer en avoir parlé à cette dernière, dès lors qu'elle exerçait son métier avec sérieux. Par ailleurs, dans la mesure où l'argent avait été mis à disposition de l'intimée sous forme d'avances, elle n'avait, par définition, pas pu procéder aux vérifications usuelles pour s'assurer que l'argent prêté avait été remis à l'emprunteur. De son côté, l'intimée avait reconnu devoir cette somme à l'appelant. Ce témoignage - de même que la teneur explicite de la convention, qui ne mentionne aucune obligation à charge du prêteur de transférer la somme de 200'000 fr. sur un compte à disposition de l'emprunteur - corrobore la version de l'appelant, à savoir que le motif du prêt consistait dans la prise en charge par lui-même de divers frais et factures incombant à l'intimée dans le cadre du projet immobilier et, partant, que l'argent n'avait pas à être versé dans la comptabilité de la notaire, respectivement sur le compte bancaire de l'intimée ou de sa fille.

S'agissant du montant de 200'000 fr. que l'appelant soutient avoir avancé à l'intimée, les témoins E_____ et D_____ ont confirmé que celui-là avait pris en charge différents frais pour le compte de celle-ci dans le cadre du projet immobilier développé sur la parcelle n° 2_____. Le témoin E_____ a exposé que le travail déployé dans le cadre de cette promotion - qui avait nécessité, comme pour toute promotion, diverses démarches auprès des notaires, des banques, des architectes et des entreprises générales - avait porté sur la mise en valeur de l'ensemble du terrain propriété de l'intimée (soit l'ancienne parcelle n° 2_____) et, en grande partie, sur la villa à construire sur le lot A, même si ce bien n'avait pas été vendu à un tiers. Le témoin a en outre déclaré que dans le cadre d'une promotion immobilière, il était usuel que le promoteur avance "*plusieurs frais pour que le projet [aille de l'avant]*". Dans le cas d'espèce, l'appelant - qui s'était investi personnellement dans le projet dès la signature de la promesse de vente, en assistant à "*tous les rendez-vous dans ce dossier*" - avait payé les intérêts hypothécaires en retard auprès de H_____, l'ensemble des commissions de courtage, les honoraires d'architectes, les frais de géomètre, ainsi que diverses taxes. Si le témoin n'avait pas assisté à la signature de la convention de prêt entre les parties, il pouvait confirmer "*qu'il y avait [eu] une avance de 200'000 fr.*". Les montants articulés par l'appelant sont en outre étayés par les factures et pièces produites, s'agissant des honoraires d'architectes, de la commission de courtage versée au témoin D_____, des honoraires de l'appelant pour son activité de promoteur et des frais de mise en valeur de la villa (le montant de 120'000 fr. correspondant aux frais de mise en valeur encaissés par

N_____ SA pour la vente d'une des villas, soit celle vendue aux époux J_____/K_____; cf. *supra* EN FAIT, let. C.g).

L'intimée et sa fille n'ignoraient du reste pas que le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____, destiné à payer l'entreprise générale, ne suffirait pas à couvrir les frais annexes usuels lors d'une opération immobilière impliquant la construction de trois villas (frais d'architectes, commission de courtage, frais du promoteur pour les démarches et négociations menées auprès des différents intervenants, etc.). Le témoin F_____ a reconnu à cet égard que le coût de construction de la villa (acquitté au moyen des 637'000 fr. bloqués en mains de la notaire) ne comprenait pas les honoraires d'architecte, les commissions de courtage et les honoraires de l'appelant. Elle a en outre admis qu'en 2016, sa mère n'avait pas d'argent et se trouvait dans une situation financière critique. A cette époque, en effet, l'intimée, qui habitait dans une maison vétuste et mal isolée, ne parvenait plus à payer les intérêts hypothécaires et s'exposait à la réalisation forcée de son bien, H_____ ayant dénoncé les prêts hypothécaires et initié une poursuite en réalisation de gage immobilier. A l'issue de la promotion immobilière, l'intimée a été en mesure de solder ses dettes vis-à-vis de la banque et d'emménager dans une maison neuve, étant relevé qu'à teneur de la promesse de vente et d'achat du 14 mai 2014, l'appelant s'engageait à prendre à sa charge - sans contrepartie - les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier, à l'exclusion d'autres frais. L'intimée ne pouvait dès lors pas inférer des circonstances entourant la signature de la convention de prêt qu'elle était dispensée de participer aux frais annexes assumés par l'appelant en lien avec la construction de sa villa. Il ressort au contraire de l'économie des conventions signées par les parties que l'intimée a reconnu devoir le montant de 200'000 fr à l'appelant au titre des dépenses et du risque que celui-ci avait assumés afin de permettre au projet immobilier d'aboutir, certes dans son intérêt, mais également dans celui de l'intimée et de sa fille.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'intimée n'a pas établi que la convention de prêt aurait été contractée pour lui permettre de financer le coût de construction de sa villa, ni que H_____ aurait exigé d'elle un apport minimal de 835'000 fr. sous peine de bloquer le projet immobilier. En particulier, l'intimée n'a pas démontré que le coût de construction de la villa se montait à 835'000 fr. Si ce chiffre a été évoqué par les témoins F_____ et R_____ - dont les déclarations doivent être appréciées avec circonspection compte tenu de leur implication personnelle dans le litige -, il ne ressort pas des pièces produites, l'intimée s'étant abstenue de produire le contrat d'entreprise générale signé entre elle-même et P_____ SA. Le témoin O_____ a, quant à lui, affirmé qu'il n'y avait pas eu de financement des travaux de construction des villas par H_____ ("*les clients étaient en fonds propres*"). Le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° 2_____ avait permis de rembourser les hypothèques et de financer la

construction de la troisième villa (i.e. celle de l'intimée). La banque s'était assurée "*qu'il y avait les fonds nécessaires pour financer le contrat d'entreprise générale*" et, selon le témoin, le coût de construction de la villa de l'intimée portait sur un montant de 637'000 fr. "*et pas plus*". A cela s'ajoute qu'à teneur du courrier que la notaire a adressé à H_____ le 14 mars 2016 (cf. *supra*, EN FAIT, let. C.j), la banque avait - déjà à cette date - ouvert un compte de construction en ses livres au nom de P_____ SA pour financer les travaux sur la villa de la parcelle n° 5_____. Ainsi, l'allégation de l'intimée, selon laquelle H_____ aurait accepté d'ouvrir un compte de construction uniquement sur le vu de la convention de prêt signée le 18 mars 2016, est contredite par les pièces figurant au dossier.

Finalement, l'attitude de l'intimée et de sa fille au moment de la signature de la convention de prêt, mais également dans les mois qui ont suivi, n'est pas compatible avec la thèse soutenue par celles-ci. Selon le témoignage de la notaire, lors de la signature de l'acte, l'intimée et sa fille n'ont posé aucune question sur les modalités de paiement de la somme prêtée de 200'000 fr. Par la suite, elles ne se sont pas inquiétées de savoir si l'argent avait effectivement été versé en mains de la notaire - alors que selon leurs dires, elles avaient besoin d'en disposer pour pouvoir payer l'entreprise générale -, respectivement sur un compte bancaire en faveur de l'intimée. En particulier, elles n'ont procédé à aucune vérification sur ce point lorsque la cédule hypothécaire au porteur n° 7_____ a été constituée sur la parcelle n° 5_____, puis remise à l'appelant à titre de garantie. Ce n'est que par pli de son conseil du 29 mars 2018 - soit plus de deux ans après la signature de la convention - que l'intimée s'est, pour la première fois, « étonnée » de ne pas trouver trace du versement des 200'000 fr. visés par la convention. Or, le fait que l'intimée et sa fille ont reconnu, devant la notaire, être débitrices de cette somme envers l'appelant, sans que leur obligation de rembourser ce dernier ne soit subordonnée à la réalisation d'une quelconque condition, confirme que, selon leur compréhension, cette somme avait déjà été mise à leur disposition sous la forme d'avances.

Il résulte des considérations qui précèdent que le texte clair de la convention de prêt reflétait la volonté réelle et concordante des parties, à savoir que l'intimée reconnaissait devoir la somme de 200'000 fr. à l'appelant et s'engageait à la lui rembourser au plus tard à la remise des clés de sa villa. La cause de cette obligation était de permettre à l'appelant de couvrir les frais annexes de la promotion immobilière (honoraires d'architectes, commission de courtage, frais de mise en valeur, etc.) qu'il avait accepté d'assumer dans un premier temps, pour le compte de l'intimée (dans le but de construire sa villa sur la parcelle n° 5_____), et dont le principe et la quotité avaient été arrêtés forfaitairement entre les parties. L'exception d'inexécution invoquée par l'intimée est dès lors inopérante, l'appelant ayant démontré avoir exécuté sa propre contre-prestation.

Pour le surplus, il n'est pas contesté qu'à la date de notification du commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, la créance de base (i.e. le remboursement de la somme de 200'000 fr., intérêts moratoires en sus) était exigible et que la cédule hypothécaire avait été valablement dénoncée au remboursement.

2.2.3 Il suit de là que l'appelant a établi l'existence de sa créance, tandis que l'intimée a échoué à apporter la preuve de sa libération.

En conséquence, le jugement attaqué sera annulé et il sera statué à nouveau, en ce sens que l'intimée sera déboutée des fins de son action en libération de dette et que la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, sera prononcée.

3. **3.1** Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le montant des frais judiciaires de première instance, arrêté à 11'000 fr. par le Tribunal, n'est pas contesté en appel. Fixé en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière (art. 95 al. 1 let. a et al. 2, 105 al. 1 CPC; art. 5, 15 et 17 RTFMC), il sera confirmé. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties (10'800 fr. pour l'intimée; 200 fr. pour l'appelant), qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser 200 fr. à l'appelant, au titre du remboursement de son avance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera également condamnée à verser à l'appelant 16'000 fr., débours et TVA inclus, à titre de dépens de première instance (art. 95 al. 1 let. b et al. 3, 105 al. 2 CPC; art. 85 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

3.2 Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 9'000 fr. (art. 95 al. 1 let. a et al. 2 et 105 al. 1 CPC; art. 13, 17 et 35 RTFMC), compensés avec l'avance fournie par l'appelant, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci sera condamnée à verser 9'000 fr. à l'appelant au titre du remboursement de son avance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée sera également condamnée à payer à l'appelant la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 décembre 2021 par A_____ contre le jugement JTPI/14140/2021 rendu le 5 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4205/2020.

Au fond :

Annule ce jugement.

Déboute B_____ des fins de son action en libération de dette du 27 février 2020.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 11'000 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 200 fr., à titre de remboursement de son avance.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 16'000 fr., à titre de dépens de première instance.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr., les compense avec l'avance fournie par A_____ et les met à la charge de B_____.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'000 fr., à titre de remboursement de son avance.

Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

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.