REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6769/2019 **ACJC/153/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 1ER FEVRIER 2022

Entre

1) Madame A_____, domiciliée _____,

2) Madame B_____, domiciliée _____ Genève,

appelantes d'un jugement rendu par la 15ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 4 août 2021, comparant par Me Guillaume Francioli, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

et

Monsieur C_____, domicilié _____ (GE), comparant par Me Agrippino Renda, avocat, route des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 février 2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/9982/2021 rendu le 4 août 2021, le Tribunal de première instance a constaté que C_____ ne devait pas la somme de 50'000 fr. à A_____ et B_____ (chiffre premier du dispositif), dit que la poursuite no 1_____ n'irait pas sa voie (ch. 2), condamné A_____ et B_____ conjointement et solidairement à payer 1'400 fr. à C_____ (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 3'600 fr., qu'il a compensés avec l'avance de frais fournie par C_____ et mis à la charge de A_____ et B_____, condamné ces dernières conjointement et solidairement à payer à C_____ le montant de 3'600 fr. (ch. 4) ainsi que 8'000 fr. à titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 14 septembre 2021, A_____ et B_____ appellent de ce jugement, qu'elles ont reçu le 9 août 2021. Elles concluent à son annulation et, cela fait, à ce que la Cour rejette les conclusions prises par C_____, confirme la créance contre ce dernier de 50'000 fr., condamne C_____ au paiement de cette somme avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er décembre 2017, prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite no 1_____, dise que la poursuite ira sa voie et déboute C_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, elles concluent à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle décision, sous suite de frais et dépens.

b. C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé, sous suite de frais et dépens. A titre subsidiaire, il demande à la Cour d'admettre ses offres de preuves formulées dans ses écritures du 25 mars 2019 et lors de l'audience du 5 novembre 2019, au déboutement des appelantes et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Par avis du 17 janvier 2021, la Cour a informé les parties que la cause était gardée à juger.

C. **a.** A l'époque des faits litigieux, feu D_____ était propriétaire d'une parcelle de 542m^2 (no 2_____) située dans la commune de E_____.

Sur celle-ci étaient dressés un restaurant, exploité jusqu'en 2000 par feu D_____, ainsi qu'un bâtiment composé d'un atelier et d'un appartement.

Le frère du précité, C_____, occupe cet appartement avec sa famille depuis 1998.

b. C_____ a contracté différents prêts hypothécaires auprès de F_____ SA (ci-après : la banque) sous la référence 3_____, pour lesquels l'immeuble appartenant à son frère a été remis en gage.

c. Le 15 juillet 2013, C_____ et feu D_____ ont conclu une convention sous seing privé (ci-après : la convention).

A teneur du préambule, "*C_____ est seul débiteur du prêt hypothécaire suivant envers F_____ SA : Hypothèque fixe F_____ N° 5_____, prêt d'un montant en capital au 2 mars 2013 de cent soixante-quatre mille huit cents francs (Frs 164'800.--)*".

Selon l'article premier, "*Monsieur C_____ se reconnaît seul débiteur du prêt hypothécaire ci-dessus et prend à ce titre les engagements suivants :*

A concurrence de cent quatorze mille francs (Fr. 114'000.--).

Ce montant a été investi pour des travaux de rénovation dudit immeuble.

Il s'oblige, pour lui ou ses éventuels héritiers, à s'acquitter de la totalité des intérêts et des amortissements dus à F_____ SA. Il renonce à demander un quelconque remboursement de ce chef, étant entendu que ces paiements sont consentis à titre d'indemnité pour l'occupation dudit immeuble sis 4_____ par lui-même, son épouse et ses enfants. Lors de la cessation de cette occupation le solde dû en capital et intérêts sera repris par Monsieur D_____ ou ses ayants droit.

A concurrence de cinquante mille francs (Fr. 50'000.--). Monsieur C_____ reconnaît que ce montant a été affecté à l'acquisition à son nom d'un bien immobilier en Colombie de sorte qu'il restera dû par lui dans tous les cas".

d. Tous les trois mois, F_____ SA a prélevé sur le compte de C_____ les sommes dues par ce dernier selon le prêt hypothécaire.

e. D_____ est décédé le _____ 2013.

Ses héritiers légaux étaient son épouse A_____, ainsi que ses enfants B_____ et G_____.

f. Entre le 15 juillet 2013 et le 30 juin 2017, C_____ s'est acquitté de 63'000 fr. en mains de F_____ SA en rapport avec le prêt hypothécaire accordé.

g. Le 4 juillet 2017, les héritiers de feu D_____ ont vendu le bien immobilier précité. Ils ont soldé la dette hypothécaire de C_____, garantie par ce bien immobilier et dont le solde s'élevait alors à 101'800 fr.

h. Par lettre du 20 octobre 2017, l'exécuteur testamentaire de feu D_____ a imparti un délai à C_____ pour s'acquitter de la somme de 50'000 fr. due selon la convention.

Ce dernier a répondu "*en accord avec mon frère, malheureusement décédé, nous avions convenu que la somme de 50'000 fr. était incluse dans le cadre du prêt hypothécaire, souscrit pour la rénovation de la villa que j'occupe. Pour ce prêt hypothécaire souscrit en 2009, j'ai déjà remboursé en capital un montant supérieur à 100'000 fr.; j'ai supporté chaque année les intérêts hypothécaires et en plus j'ai fait des travaux très importants dans la maison et autour, vous trouverez en annexe tous les détails*".

Les parties ont continué d'échanger sans se mettre d'accord. C_____ a réclamé que les montants qu'il avait payés pour des travaux de rénovation du bien immobilier soient pris en compte, estimant que la convention ne traitait pas des travaux qu'il avait payés.

i. A_____, B_____ et G_____ ont fait notifier un commandement de payer, poursuite n° 1_____ à C_____ pour le montant de 50'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017, lequel a été frappé d'opposition.

j. Par jugement du 15 février 2019, le Tribunal a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au commandement de payer.

D. **a.** Par acte reçu le 27 mars 2019 au greffe du Tribunal de première instance, C_____ a agi en libération de dette à l'encontre de A_____, B_____ et G_____. Il a conclu à ce qu'il soit dit qu'il ne devait pas les sommes de 50'000 fr. plus intérêts moratoires et de 1'400 fr. qu'il avait été condamné à payer au titre de frais et dépens dans la procédure de mainlevée et à l'annulation du commandement de payer, poursuite n° 1_____, sous suite de frais.

Il a allégué avoir déjà remboursé à la banque la somme de 50'000 fr. en lien avec l'acquisition de son bien-fonds en Colombie, ainsi que la somme de 13'000 fr. liée au reste de la dette.

b. A_____, B_____ et G_____ ont conclu au rejet de la demande, à la condamnation de C_____ au versement de la somme de 50'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017 et au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer notifié à C_____ dans la poursuite n° 1_____, sous suite de frais.

Ils ont exposé qu'en vertu de la convention, C_____ s'était engagé à assumer le montant de 50'000 fr. en tous les cas.

c. G_____ est décédé le _____ 2020, laissant pour seule héritière sa mère A_____, déjà partie à la présente procédure.

d. C_____ a notamment sollicité l'audition des témoins H_____, I_____ et J_____ à l'appui des allégués de sa demande.

Le Tribunal n'a pas donné suite à ces réquisitions de preuve.

e. Le Tribunal a procédé à l'audition des parties.

C_____ a déclaré avoir cessé de s'acquitter personnellement des amortissements auprès de F_____ SA après avoir été informé de la vente de l'immeuble. Une fois l'immeuble vendu, il avait payé un loyer.

Interrogé sur la convention, il a exposé ce qui suit : "*La dynamique qui m'a amené à faire cette convention avec mon frère est la suivante. Sachant que la fin était prochaine pour lui et que le tout allait être vendu, le but de la convention était de séparer les deux choses, à savoir les 50'000 fr. pour la Colombie et l'amortissement de la dette. Sur les 164'800 fr. de la dette initiale, il était important pour mon frère que je rembourse les 50'000 fr. pour le bien en Colombie, ce que j'ai fait".* Entre le 2 mars 2013 et le 28 juin 2017, il avait payé 63'000 fr. en mains de F_____ SA. Il remboursait la banque parce que c'était la banque qui lui avait prêté cet argent, ce n'était pas son frère.

A_____ a déclaré qu'il était important pour son mari de signer la convention avec son frère avant que la maladie ne l'emporte. Si elle n'avait pas discuté avec son mari de la convention en l'ayant sous les yeux, il la lui avait donnée après l'avoir signée en lui disant que c'était un document important qui précisait que 50'000 fr. concernaient l'achat d'un bien en Colombie qui n'avait rien à voir avec l'amortissement de la dette.

f. Dans le cadre des plaidoiries finales tenues le 18 mai 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que selon le texte clair de la convention, C_____ avait contracté un prêt hypothécaire auprès de la banque dont le capital résiduel, au jour de la signature de la convention, était de 164'800 fr. Indépendamment des engagements pris entre les deux frères C/D_____, le prêt avait été accordé par F_____ SA et c'était à elle qu'il convenait de le rembourser. La convention ne prévoyait pas que C_____ devait 50'000 fr. à son frère. Il n'y avait pas d'autre interprétation possible au vu du texte clair de la convention.

EN DROIT

1. **1.1** Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142, 143 et 311 al. 1 CPC) à l'encontre d'une décision finale de première instance, rendue dans un litige dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

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

2. **2.1.1** L'action en libération de dette est une action négatoire de droit matériel, qui tend à la constatation de l'inexistence ou de l'inexigibilité de la créance invoquée par le poursuivant (ATF 131 III 268, consid. 3.1). Le débiteur peut, de manière générale, 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 268, consid. 3.2).

Il incombe au défendeur (i.e. le poursuivant) d'alléguer et de prouver les faits dont il déduit l'existence et l'exigibilité de sa créance. Quant au demandeur (i.e. le poursuivi), il tentera de démontrer qu'il ne doit pas la somme qu'on lui réclame, constatée par le titre de mainlevée provisoire (ATF 131 III 268, consid. 3.1; 130 III 286, consid. 5.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_460/2010 du 2 novembre 2010 consid. 3.1).

2.1.2 Le propriétaire qui n'est pas personnellement tenu de la dette hypothécaire peut dégrever son immeuble aux mêmes conditions que celles faites au débiteur pour éteindre la créance; il est subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse (art. 827 al. 1 et 2 CC).

La subrogation intervient dès l'instant où le propriétaire désintéresse le créancier (EIGENMANN, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, no. 26 ad 827).

Les créances qui résultent de la relation interne entre le propriétaire gagiste et le débiteur et les créances que le propriétaire gagiste a obtenu par subrogation du créancier sont en relation de concurrence spéciale. Cette relation n'est pas simplement caractérisée par le fait que le propriétaire ne peut pas cumuler les deux différentes créances mais aussi par le fait que, sur la base de la créance garantie par le gage, il ne peut pas revendiquer plus que ce que la relation juridique existant entre lui et le débiteur ne le permet (EIGENMANN, op. cit., ZOGG, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2019, n. 22 ad 827).

2.1.3 Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou

dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pour déterminer le contenu d'une clause contractuelle, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 144 III 93, consid. 5.2 ; ATF 132 III 268, consid. 2.3.2 ; ATF 131 III 606, consid. 4.1).

2.2.1 En l'espèce, il est vrai que la convention litigieuse ne contient aucun engagement de l'intimé de verser la somme de 50'000 fr. à son frère feu D_____ ou à ses ayants droit. Il ressort toutefois des faits allégués et établis par les parties que les héritiers de D_____ ont procédé au remboursement du solde de la dette contractée par l'intimé lorsqu'ils ont vendu l'immeuble hypothéqué le 4 juillet 2017. Les appelantes sont ainsi subrogées aux droits de la banque en application des articles 827 CC et disposent, partant, d'une créance en remboursement de la dette à l'égard de l'intimé.

Reste ainsi à en déterminer la quotité, au regard des rapports internes liant l'intimé, débiteur de la dette, à feu D_____ ou ses ayants droit, en leur qualité de propriétaires du bien hypothéqué.

En concluant la convention du 15 juillet 2013, les frères C/D_____ ont réglé leurs rapports internes en lien avec la dette contractée par le seul intimé auprès de la banque. Dans ce cadre, ils ont distingué deux montants, l'un de 114'000 fr. destiné à financer des travaux de réfection de l'immeuble appartenant à feu D_____, l'autre de 50'000 fr. destiné à l'acquisition par le seul intimé d'un bien immobilier en Colombie. S'agissant du montant de 114'000 fr. destiné aux travaux de réfection, les frères C/D_____ ont précisé que l'intimé s'acquitterait de la totalité des intérêts et des amortissements dus à la banque et qu'il renonçait à demander un quelconque remboursement de ce chef, ces paiements étant consentis à titre d'indemnité pour l'occupation de l'immeuble. Le solde dû en capital et intérêts serait repris par D_____ ou ses ayants droit lors de la cessation de l'occupation. En ce qui concerne la seconde part de 50'000 fr., C_____ a reconnu que ce montant avait été affecté à l'acquisition à son nom d'un bien immobilier en Colombie et qu'il resterait ainsi dû par lui dans tous les cas.

L'intimé se prévaut de la convention pour s'opposer au versement de la somme de 50'000 fr. qui lui est réclamée, arguant de ce qu'il s'en en déjà acquitté puisqu'il a versé un montant de 63'000 fr. à la banque. Les appelantes, quant à elles, soutiennent que l'intimé reste leur devoir la somme de 50'000 fr. utilisée pour l'acquisition du bien en Colombie indépendamment de ce qu'il a versé à la banque.

Il s'agit ainsi de déterminer comment les versements effectués par l'intimé auprès de la banque de juillet 2013 à juillet 2017 doivent être imputés dans le cadre des rapports internes réglés par la convention.

2.2.2 Il ressort de cette convention que la dette hypothécaire reprise par l'intimé s'élevait à 164'800 fr. en capital au 2 mars 2013; il n'est pas contesté qu'elle était de 101'800 fr. lorsque les héritiers de D_____ l'ont remboursée à la banque lors de la vente de l'immeuble en juillet 2017. L'intimé a ainsi amorti la dette globale contractée auprès de la banque à raison de la différence entre ces montants, soit 63'000 fr. au total.

Depuis la signature de la convention le 15 juillet 2013 jusqu'à la vente de l'immeuble grevé le 4 juillet 2017, l'intimé s'est acquitté des intérêts et amortissements portant sur l'intégralité de la dette à l'égard de l'établissement bancaire. L'amortissement effectué par l'intimé auprès de la banque se rapporte ainsi à l'entier de la dette contractée, comprenant les deux parts de la dette que les frères C/D_____ ont distinguées dans leur convention. L'amortissement opéré sur l'intégralité de la dette contractée est en conséquence à imputer sur les deux parts de la dette, proportionnellement aux montants qu'elles représentent au regard de l'intégralité de la dette. Lors de la conclusion de la convention, la part destinée au financement des travaux sur l'immeuble grevé était de 114'000 fr. et celle relative à l'acquisition d'un bien immobilier en Colombie de 50'000 fr. sur un montant total de la dette contractée de 164'800 fr. La part destinée au financement des travaux sur l'immeuble grevé représentait ainsi 69.17% de la dette, celle visant l'achat du bien immobilier en Colombie 30.33%.

L'amortissement de 63'000 fr. effectué par l'intimé à la banque entre juillet 2013 et juillet 2017 sera en conséquence réparti selon cette même proportion, de sorte qu'il y a lieu d'imputer un montant de 43'577 fr. (63'000 fr. x 69.17%) sur la part utilisée pour financer les travaux sur l'immeuble hypothéqué, et une somme de 19'108 fr. (63'000 fr. x 30.33%) sur la part de 50'000 fr. utilisée pour l'acquisition d'un bien immobilier en Colombie.

Conformément à la convention réglant les rapports internes, D_____ et ses ayants droit assument le solde de la dette dès la vente de l'immeuble, de sorte que la somme de 70'423 fr. est à leur charge (114'000 fr. correspondant à la valeur de la part lors de la signature de la convention, sous déduction de 43'577 fr. correspondant à l'amortissement effectué par l'intimé en lien avec cette part).

De son côté, l'intimé, qui s'est engagé, selon la convention, à assumer dans tous les cas le montant de 50'000 fr. affecté à l'acquisition à son nom d'un bien immobilier en Colombie, en assume le solde après imputation de l'amortissement affecté à cette part (50'000 fr. – 19'108 fr.).

En définitive, les appelantes sont subrogées dans les droits de la banque en remboursement du solde de la dette contractée par l'intimé, de 101'800 fr. en juillet 2017. En vertu des rapports internes réglés par la convention, la somme de de 70'423 fr. correspondant au solde de la part de la dette affectée aux travaux de

l'immeuble grevé lors de la vente de celui-ci reste à leur charge, de sorte que leur créance à l'égard de l'intimé s'élève à 31'377 fr. (101'800 fr. – 70'423 fr.).

Le jugement entrepris sera en conséquence annulé. Il sera fait droit aux conclusions en paiement dirigées par les appelantes contre l'intimé à concurrence de 31'377 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017 et la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer notifié à C_____ dans la poursuite n° 1_____ sera prononcée à concurrence de cette somme. Les parties seront déboutées de leurs conclusions respectives en libération de dette et en paiement pour le surplus.

3. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner suite aux offres de preuve requises par l'intimé à titre subsidiaire, qui demeurent sans incidence sur l'issue du litige.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'300 fr. et compensés avec l'avance fournie par les appelantes, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 95, 104 et 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC).

Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés par le premier juge à 3'600 fr. et leur quotité n'a pas été remise en cause en appel; ils seront compensés avec l'avance fournie par l'intimé, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 95, 104 et 111 al. 1 et 318 al. 3 CPC; art. 17 RTFMC).

L'intimé succombant pour l'essentiel, il se justifie de mettre les frais judiciaires des deux instances, de 6'900 fr. au total, à raison des trois quarts à sa charge, le solde étant à la charge des appelantes, solidairement entre elles (art. 106 al. 2 CPC; art. 318 al. 3 CPC). L'intimé sera en conséquence condamné à verser 1'575 fr. aux appelantes, créancières solidaires, à titre de frais judiciaires.

Il sera également condamné au versement de dépens réduits à 3'000 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 14 septembre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTPI/9982/2021 rendu le 4 août 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6769/2019-15.

Au fond :

Annule ce jugement et, cela fait, statuant à nouveau :

Condamne C_____ à verser à A_____ et B_____, créancières solidaires, la somme de 31'377 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par C_____ au commandement de payer qui lui a été notifié le 4 juillet dans la poursuite n° 1_____ à concurrence de 31'377 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2017.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'300 fr. et les compense avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Arrête les frais judiciaires de première instance à 3'600 fr. et les compense avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Met les frais judiciaires de première instance et d'appel à raison des trois quarts à la charge de C_____ et le solde à la charge de A_____ et B_____, solidairement entre elles.

Condamne C_____ à verser 1'575 fr. à A_____ et B_____, créancières solidaires, à titre de frais judiciaires.

Condamne C_____ à verser 3'000 fr. à A_____ et B_____, créancières solidaires, à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Jean REYMOND, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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

La présente décision, qui ne constitue pas une décision finale, peut être portée, dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF), devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.

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.