

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15797/2007

ACJC/1512/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

1ère Section

AUDIENCE DU JEUDI 13 DECEMBRE 2007

Entre

C_____ SA, ayant son siège chemin_____, Grand-Lancy, recourante contre une ordonnance du Président du Tribunal de première instance de ce canton le 4 septembre 2007, comparant par Me Alain Veillet, avocat, place du Port 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

F_____, domicilié rue_____, à Genève, intimé, comparant par Me Damien Blanc, avocat, rue Marignac 9, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2007.

EN FAIT

A. Par acte déposé le 24 septembre 2007 au greffe de la Cour de justice, C_____ SA appelle d'une ordonnance prononcée le 4 septembre 2007, reçue le 13 septembre 2007, aux termes de laquelle le Tribunal de première instance, faisant droit à une requête en reddition de comptes de F_____, lui a ordonné de remettre à celui-ci, dans le délai de 14 jours ouvrables, les comptes circonstanciés finaux concernant la réalisation des quatre villas sises sur les parcelles nos _____, _____, _____ et _____ de la Commune de Chêne-Bougeries, avec suite de dépens, y compris une indemnité de procédure de 1'500 fr.

C_____ SA conclut à l'annulation de l'ordonnance querellée et au déboutement de F_____.

F_____ demande la confirmation de l'ordonnance précitée.

B. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a) F_____ est courtier et promoteur immobilier.

C_____ SA est une société qui a pour but l'étude et l'exécution de travaux de construction et la participation en tant qu'entrepreneur général.

b) Le 10 juin 2002, F_____ et C_____ SA ont conclu une convention de société simple en vue de réaliser un projet immobilier au chemin _____, à Chênes-Bougeries (ci-après : le projet immobilier).

L'objectif de cet accord était de construire et de vendre au minimum quatre villas jumelles, qui devaient être édifiées sur les parcelles nos _____, _____, _____ et _____, obtenues par la division de la parcelle no _____ appartenant aux _____, pour laquelle C_____ SA avait signé une promesse d'achat.

Il était notamment prévu ce qui suit :

- La participation financière initiale de F_____ était de 25%, soit 75'000 fr. et celle de C_____ SA était de 75%, soit 225'000 fr.;
- F_____ devait percevoir une commission de 25'000 fr. par villa pour la vente du lotissement et C_____ SA devait percevoir une rémunération comprise dans le plan financier annexé à la convention pour les prestations qu'elle apporterait en sa qualité d'Entreprise générale;
- En cas de bénéfice, chaque partie devait récupérer son apport initial. Le solde éventuel était à partager à raison de 25% en faveur de F_____ et de 75% en faveur de C_____ SA;

-
- Le bénéfice du projet serait constitué du prix de vente des villas sous imputation des éléments suivants : le prix de revient du terrain (payable selon les termes de la promesse d'achat), le prix de revient des villas, forfaitairement fixé d'entente entre les parties conformément au plan financier susmentionné, comprenant le coût des prestations de C_____ SA, les commissions de vente et les divers frais et taxes;
 - Le contrat devait prendre fin lorsque le projet immobilier aurait été réalisé et que les comptes y relatifs auraient été définitivement bouclés.

c) Les 4 parcelles susvisées ont été vendues le 23 avril 2003.

La parcelle no _____ a été acquise par B_____. Selon F_____, celui-ci est un parent de D_____, administrateur de C_____ SA, ce que cette dernière ne conteste pas.

d) Le 25 juin 2003, F_____ a établi une facture à l'attention de C_____ SA, d'un montant de 172'500 fr. Ce montant est composé comme suit : 2'500 fr. de solde de fonds propres et 170'000 fr. au titre d'honoraires de vente et de participation au bénéfice.

Dans sa rubrique "concerne", ce document se réfère à un accord du 31 mars 2003. Dans les annexes mentionnées au bas du même document, il est fait mention d'un "accord C_____, 31 mars 2003".

Sans que F_____ ne le conteste catégoriquement, C_____ SA a affirmé lui avoir payé 245'000 fr. le 2 juillet 2003, comprenant sa mise de départ, augmentée des commissions et de la participation au bénéfice.

e) Le 16 février 2004, la parcelle no _____ initialement vendue aux époux V_____ a été revendue par ces derniers aux époux L_____.

Il n'est pas contesté que des travaux complémentaires ont été effectués sur la villa de B_____.

f) Par courrier adressé à C_____ SA le 26 juin 2006, F_____ a demandé que les comptes détaillés du projet immobilier lui soient envoyés. Il ressort de cette lettre que F_____ cherche à déterminer le bénéfice du projet immobilier et la part qui lui revient au regard de travaux complémentaires exécutés sur le bâtiment conservé par la famille C_____, ainsi que les soldes des honoraires de vente encore dus.

Au mois de mars 2007, C_____ SA a répondu que les travaux complémentaires sur les constructions ne faisaient pas partie de la convention de société simple et que de tels travaux n'engendraient pas un bénéfice, étant facturés selon leur prix de revient, auquel étaient ajoutés les honoraires d'architecte.

g) F_____ affirme ne pas avoir tenu le rôle d'associé gérant dans le cadre du projet immobilier, ce que C_____ SA ne conteste pas.

En sa qualité d'entrepreneur général, C_____ SA a réalisé et géré le chantier des quatre villas susmentionnées.

- C. Le 18 juillet 2007, F_____ a saisi le Tribunal de première instance de la requête susmentionnée (art. 541 CO). Il a conclu à ce que le Tribunal : ordonne à C_____ SA de lui remettre les comptes circonstanciés finaux concernant la réalisation de quatre villas sises sur les parcelles susmentionnées dans un délai de 14 jours; assortisse l'ordonnance du Tribunal de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP; notifie l'ordonnance aux administrateurs de C_____ SA et dise que ceux-ci, à défaut de s'y conformer, encourrent personnellement la peine prévue à l'art. 292 CP.

F_____ a indiqué ne pas connaître le résultat financier du projet immobilier, les comptes n'ayant pas été définitivement bouclés au sens de la convention. Il a soutenu que des travaux complémentaires effectués dans la villa de B_____ avaient apporté une plus-value. Un versement de C_____ SA en 2003 ne pouvait pas être correct au regard de la convention, étant donné que la parcelle no _____ avait été vendue le 16 février 2004.

C_____ SA s'est opposée à cette requête. Les comptes avaient été bouclés et la convention de société simple avait pris fin en juillet 2003. Les travaux supplémentaires effectués des années plus tard échappaient à la convention du 10 juin 2002. Ils n'avaient engendré aucun bénéfice et avaient été calculés selon leur prix de revient. La revente d'une villa échappait également à la convention.

Pour fonder l'ordonnance querellée, le Tribunal a retenu, en substance, que F_____ avait un droit évident de s'assurer que le bénéfice dégagé par le projet immobilier avait été réparti entre les associés conformément aux clauses du contrat de société simple.

- D. Dans son appel, C_____ SA reprend les arguments présentés devant le Tribunal. Toutes les villas avaient, selon elle, été vendues en avril 2003. Il produit un décompte manuscrit intitulé "Conches, 31 mars 2003". Ce décompte, dont le résultat est de 245'000 fr., comporte un calcul du bénéfice du projet immobilier. Or, F_____ se référait lui-même à ce document dans sa facture.

Selon F_____, le contrat de société simple n'était pas terminé en juillet 2003, le projet immobilier n'ayant pas été complètement réalisé à cette date et les comptes n'ayant pas été bouclés. Le prix définitif des villas ne pouvait être connu que lorsque celles-ci étaient achevées. F_____ n'avait jamais connu le prix de vente définitif des villas. Quoi qu'il en soit, le droit de contrôle prévu par l'art. 541 CO

était un droit absolu. Sa requête avait pour but de déterminer s'il avait encore des droits financiers à faire valoir dans le cadre du projet immobilier.

- E. A l'audience de plaidoiries tenue le 8 novembre 2007 devant la Cour, C_____ SA a soutenu que F_____ disposait des renseignements nécessaires pour déterminer quelle part du bénéfice lui revenait en vertu de la convention. Cet accord ne réglait pas la revente d'une villa. Les travaux supplémentaires étaient sans importance car le prix des villas avait été fixé de manière forfaitaire. C_____ SA a persisté dans ses conclusions.

EN DROIT

1. Interjeté dans la forme et le délai prévus par l'article 331 al. 2 LPC, le recours est recevable. Il est instruit en procédure sommaire.

Saisie d'un recours contre une ordonnance de mesures provisionnelles, la Cour statue avec un plein pouvoir de cognition (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 7 ad art. 331 LPC).

2. **2.1.** Le juge peut ordonner les mesures conservatoires ou provisionnelles prévues par les lois fédérales ou cantonales (art. 324 al. 1 LPC). Il peut autoriser toute autre mesure justifiée par les circonstances et l'urgence destinée notamment à obtenir la reddition de comptes lorsque le droit du requérant est évident ou reconnu (al. 2 lettre b).

La reddition de comptes est une voie de procédure atypique. Le requérant peut former sa prétention en reddition de comptes par la voie de mesures provisionnelles sans exigence de la condition d'urgence, ni de la nécessité de valider la mesure (art. 330 al. 3 let. b LPC; JACQUEMOUD-ROSSARI, Reddition de comptes et droit aux renseignements, in SJ 2006 II p. 23; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la procédure civile genevoise, n. 5 ad art. 324 LPC).

Son droit doit toutefois être évident ou reconnu. Un droit est évident lorsqu'il ne souffre aucune discussion, c'est-à-dire qu'il "saute aux yeux" ou qu'il "s'impose à l'esprit par un caractère de certitude facile à saisir" (SJ 2001 I p. 517). Il est reconnu lorsqu'il n'est pas contesté. Il ne saurait être vraisemblable et, de surcroît, comme la mesure est prise dans une procédure sommaire soumise aux exigences de rapidité et de simplicité, le droit invoqué doit être d'emblée manifeste sur la base des pièces produites avec la requête et des explications des parties - en l'absence de tout probatoire possible -, ce d'autant plus que la mesure ordonnée n'appelle pas de validation et est définitive (SJ 2000 I p. 592).

Le droit à la reddition de comptes peut se fonder sur le contrat ou sur la loi (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 5 ad art. 324 LPC).

2.2. Dans le cadre d'une société simple, la loi prévoit que tout associé a le droit de se renseigner personnellement sur la marche des affaires sociales, de consulter les livres et les papiers de la société, ainsi que de dresser, pour son usage personnel, un état sommaire de la situation financière (art. 541 al. 1 CO).

Ce droit individuel de contrôle constitue l'une de caractéristiques fondamentales de la société simple (HANDSCHIN, Commentaire bâlois, n. 9 ad art. 541 CO). Il sert notamment à permettre aux associés de vérifier l'exactitude de la répartition entre eux des bénéfices et des pertes de la société (MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 2007, p. 322 no 59).

La consultation des documents nécessaires peut être ordonnée par le biais de mesures provisionnelles (SJ 1988 p. 30 consid. 5, SJ 1977 p. 584 consid. 2b).

- 3.** En l'espèce, l'intimé souhaite manifestement s'assurer que tous les montants qui lui reviennent en vertu de la convention de société simple lui ont été versés. En particulier, il entend vérifier s'il a droit à un paiement en rapport avec les travaux supplémentaires effectués dans la villa de B_____ et dans le cadre de la revente de la villa des époux V_____ aux époux L_____.

La question de savoir si et comment lesdits travaux et la revente d'une villa sont régies par la convention est sans importance, s'agissant d'une requête de reddition de comptes. En effet, conformément aux principes rappelés ci-dessus, le droit de contrôle de l'associé de la société simple est absolu. L'intimé dispose ainsi d'un droit de consulter les documents sollicités, indépendamment de paiements déjà effectués en sa faveur et de l'éventuelle fin des rapports contractuels entre les parties. Tout comme le droit de contrôle perdure à la sortie d'un membre de la société pour des renseignements relatifs à la période où il était associé (SJ 1988 p. 30 consid. 1), le droit de l'intimé perdure, le cas échéant, après la fin des rapports contractuels.

Le droit à la reddition de comptes de l'intimé est, en l'espèce, évident. Par conséquent, l'appel sera rejeté et l'ordonnance entreprise sera confirmée.

- 4.** L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux dépens du recours, comprenant une indemnité de procédure en faveur de l'intimé (art. 176 al. 1 LPC).

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par C_____ SA contre l'ordonnance OTPI/510/2007 rendue le 4 septembre 2007 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15797/2007-1 SP.

Au fond :

Le rejette.

Condamne C_____ SA aux dépens du recours, y compris une indemnité de procédure de 900 fr. valant participation aux honoraires d'avocat de F_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Mme Marguerite JACOT-DES-COMBES, présidente; M. François CHAIX et M. Pierre CURTIN, juges; Mme Fatina SCHAERER, greffier.

La présidente :

Marguerite JACOT-DES-COMBES

Le greffier :

Fatina SCHAERER

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est indéterminée.