



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16321/2020

ACJC/1657/2023

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU JEUDI 14 DECEMBRE 2023**

Entre

A_____ SA (anciennement B_____ SA), sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 12ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 novembre 2022, représentée par Mes Miguel OURAL et Téo GENECAND, avocats, LENZ & STAEHELIN, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6,

et

- 1) **Madame C_____**, domiciliée _____,
- 2) **Madame D_____**, domiciliée _____,
- 3) **Madame E_____**, domiciliée _____,

intimées, toutes trois représentées par Me Jean-Pierre CARERA, avocat, LACHAT, MARCONI & MÜLLER AVOCATS, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 janvier 2024.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTPI/13919/2022 du 17 novembre 2022, notifié aux parties le 8 décembre 2022, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné C_____, D_____ et E_____ (citées également ci-après: les sœurs C_____/D_____/E_____) à verser à B_____ SA (désormais A_____ SA) la somme de 280'000 fr. contre remise de la cédule hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____ [GE], libre de tout engagement (ch. 1 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 24'240 fr. (240 fr. d'émolument de conciliation et 24'000 fr. d'émolument forfaitaire de décision) et compensés avec l'avance de frais fournie par B_____ SA, ont été mis à la charge de cette dernière (ch. 2). B_____ SA a en outre été condamnée à payer à C_____, D_____ et E_____ 24'800 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4).

b. Par acte déposé le 23 janvier 2023 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA a formé appel à l'encontre dudit jugement, concluant à son annulation et, cela fait, à la condamnation des sœurs C_____/D_____/E_____ à lui payer solidairement les sommes de 280'000 fr. à titre de remboursement de prêts accordés et de 70'000 fr., subsidiairement de 21'250 fr., à titre d'intérêts conventionnels avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 30 novembre 2019 et à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à restituer, après paiement des montants précités, la cédule hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____, libre de tout engagement, les sœurs C_____/D_____/E_____ devant être condamnées au paiement des frais de première instance et d'appel.

Subsidiairement, A_____ SA a conclu à la condamnation des sœurs C_____/D_____/E_____ à lui payer solidairement la somme de 280'000 fr. à titre de remboursement de prêts accordés avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 30 novembre 2019, à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à restituer, après paiement de la somme précitée, la cédule hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____, libre de tout engagement, à la fixation des frais judiciaires de première instance à un montant ne dépassant pas 10'000 fr., à leur répartition par moitié entre les parties, à la non-allocation de dépens de première instance et à la condamnation des sœurs C_____/D_____/E_____ au paiement des frais d'appel.

A_____ SA a produit une pièce nouvelle, soit un extrait du Registre du commerce la concernant avec radiations daté du _____ 2023 (pièce C).

c. Dans leur mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour de justice le 8 mars 2023, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont conclu à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A_____ SA aux dépens d'appel. Elles ont également conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles étaient prêtes à payer à A_____ SA la somme de 280'000 fr. dès qu'elles auraient connaissance des coordonnées du compte sur lequel verser ce montant et à ce qu'il soit ordonné à A_____ SA de leur restituer la cédula hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____, libre de tout engagement. Préalablement, elles ont requis qu'un second échange d'écritures soit ordonné.

Elles ont produit une pièce nouvelle, soit un courrier du 8 mars 2023 que leur conseil a adressé à ceux de A_____ SA en vue d'obtenir les coordonnées du compte sur lequel le versement du montant non contesté de 280'000 fr. pouvait être opéré (pièce no 23).

d. A_____ SA a répliqué le 26 avril 2023, persistant dans ses précédentes conclusions.

Elle a produit une pièce nouvelle, soit un courrier du 15 mars 2023 de ses conseils à celui des sœurs C_____/D_____/E_____ communiquant les coordonnées bancaires sollicitées (pièce D).

e. Les sœurs C_____/D_____/E_____ ont dupliqué le 9 juin 2023, persistant dans leurs conclusions en confirmation du jugement, en restitution de la cédula hypothécaire no 1_____ et en condamnation de A_____ SA aux dépens d'appel. Elle ont en outre conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles s'apprêtaient à payer à A_____ SA la somme de 280'000 fr.

f. Aux termes d'une écriture déposée le 19 juin 2023 au greffe de la Cour de justice, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont invoqué un fait nouveau, à savoir qu'elles avaient, en date du 12 juin 2023, procédé au paiement de la somme de 280'000 fr. à A_____ SA, au moyen de deux versements de 93'333 fr. 35 opérés par C_____ respectivement par D_____ et d'un versement de 93'333 fr. 30 effectué par E_____ et ont produit trois pièces nouvelles (pièces nos 24 à 26) attestant des versements précités. Elles ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles avaient payé à A_____ SA la somme de 280'000 fr. le 12 juin 2023 et ont, pour le surplus, persisté dans leurs conclusions en confirmation du jugement, en restitution de la cédula hypothécaire no 1_____ et en condamnation de A_____ SA aux dépens d'appel.

g. A_____ SA s'est déterminée le 26 juillet 2023. Elle a admis les nouveaux allégués formulés, relevé que si le montant de 280'000 fr. avait été acquitté, les intérêts moratoires entre le 30 novembre 2019 et le 11 juin 2023, demeuraient dus et a modifié ses conclusions en conséquence. Elle a conclu à ce que les sœurs

C_____/D_____/E_____ soient condamnées solidairement à lui payer, en lieu et place de la somme de 280'000 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 30 novembre 2019, la somme de 49'824 fr. 65 à titre d'intérêts moratoires entre le 30 novembre 2019 et le 11 juin 2023 et a persisté, pour le surplus, dans ses précédentes conclusions.

h. Par plis séparés du 4 septembre 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ SA était une société de droit suisse fondée par G_____ et inscrite au Registre du commerce genevois le _____ 2016. Elle avait pour but l'acquisition, la détention, la construction, la gestion, l'exploitation et la vente d'immeubles commerciaux et résidentiels ainsi que la détention de participations à des sociétés en rapport avec le but social.

G_____, qui était un entrepreneur actif dans le domaine de l'immobilier, a été administrateur de B_____ SA jusqu'au 14 octobre 2021.

b. H_____, également actif sur le plan immobilier, était administrateur de la société I_____ SA.

c. C_____, D_____ et E_____ sont propriétaires en main commune de la parcelle no 2_____ sise sur la commune de F_____ (Genève) héritée de feu leur père, J_____.

Elles sont également propriétaires en main commune avec leurs deux tantes des parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ sises sur la commune de K_____ (Genève) héritées de feu leur mère, L_____.

d. A la fin des années 2000, L_____ et J_____ (ci-après également : les époux J_____/L_____) ont dû faire face à divers problèmes financiers.

e. Les époux J_____/L_____ connaissaient H_____ qui leur a présenté G_____ avec lequel il était en relation professionnelle.

f. H_____ et G_____ ont proposé aux époux J_____/L_____ de les aider financièrement en leur avançant divers montants pour faire face à leurs difficultés financières.

g. Par pacte d'emption du 9 octobre 2007 conclu en la forme authentique, J_____ a concédé à G_____ un droit d'emption sur la parcelle no 2_____ de F_____. Cette parcelle était située en zone agricole et était grevée d'une cédula hypothécaire au porteur de 300'000 fr. inscrite en premier rang et détenue par [la banque] M_____.

Un acompte sur le prix de vente de la parcelle, d'un montant de 160'000 fr., a été payé par G_____ au moment de la conclusion de l'acte. Sur cette somme, 22'657 fr. 80 ont été versés à J_____ et 137'342 fr. 20 à M_____ en remboursement de la dette hypothécaire grevant l'immeuble.

G_____ s'est fait remettre la cédula hypothécaire de 300'000 fr. grevant la parcelle "*pour lui garantir à due concurrence le remboursement de cet acompte [...] en cas de non exercice du présent droit d'emption*".

Le droit d'emption a été consenti pour une durée de dix ans, expirant le 9 octobre 2017. Il était renouvelable d'un commun accord pour une nouvelle durée de dix ans à la demande du bénéficiaire faite six mois au moins avant son échéance.

h. Par acte authentique des 23 et 24 juillet 2008, J_____ a conclu avec G_____ un pacte de préemption portant sur la même parcelle.

i. Par promesse de vente du 29 septembre 2008, passée en la forme authentique, L_____ s'est engagée irrévocablement à vendre à G_____ ses droits de copropriété pour un tiers sur les parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ de la commune de K_____. Ces parcelles étaient situées en zone agricole.

L'acte prévoyait le versement par G_____ en faveur de L_____ d'un acompte de 35'000 fr. sur le prix de vente des droits de copropriété d'ici au 31 octobre 2008. Il était en outre précisé que dans l'hypothèse où G_____ renoncerait à acquérir les droits de copropriété, l'acompte de 35'000 fr. resterait acquis à L_____ à titre d'indemnité d'immobilisation.

La promesse de vente était consentie pour une durée de dix ans, expirant le 29 septembre 2018. Elle était renouvelable d'un commun accord pour une nouvelle durée de dix ans à la demande du bénéficiaire faite six mois au moins avant son échéance.

j. Les articles 14 du pacte d'emption du 9 octobre 2007 et de la promesse de vente du 29 septembre 2008 prévoyaient que les époux J_____/L_____ donnaient tous pouvoirs et procuration à G_____ et à une société (N_____) dont il était l'administrateur président avec signature individuelle, respectivement à G_____ et à I_____ SA, pour entamer et mener à terme auprès des autorités tant cantonales que communales compétentes à cet effet, toutes démarches, procédures et formalités visant à obtenir le déclassement de/s la/les parcelle/s précitée/s en zone constructible, d'une part et par la suite pour requérir une autorisation de construire, d'autre part.

k. L_____ est décédée en _____ 2009.

I. G_____ a déclaré que H_____ et lui-même avaient sauvé les parents des sœurs C_____/D_____/E_____, qui faisaient l'objet d'une procédure en exécution forcée engagée par M_____, de la faillite. Ils s'étaient substitués à eux vis-à-vis de l'Office des poursuites pour assainir leur situation. Les époux J_____/L_____ voulaient sauver leur patrimoine.

D_____ et C_____ ont déclaré que leur mère avait un cancer dès l'année 2007 et que leur père, qui avait des problèmes de hanches, avait été hospitalisé dès 2008. La démarche de leurs parents ne consistait pas à faire une opération immobilière ou à obtenir des appartements mais à pouvoir payer leurs dettes. Si H_____ n'avait pas proposé son aide à leur père, il aurait probablement perdu le terrain de F_____. En revanche, s'agissant des parcelles de K_____ que possédait leur mère en hoirie, elles ne savaient pas ce qu'il se serait produit.

- C. a. Le 1^{er} décembre 2009, G_____ et I_____ SA, représentée par H_____, d'une part et les sœurs C_____/D_____/E_____, d'autre part, ont signé une Convention de promesse de paiement relative au remboursement des "avances financières" consenties à la famille J___/C___/D___/E_____. Ce document prévoyait que les sœurs C_____/D_____/E_____ s'engageaient irrévocablement à rembourser l'intégralité des sommes versées lors de la vente de la parcelle de F_____ ou des parcelles de K_____.

Un relevé détaillant les avances opérées par G_____ et I_____ SA à la famille J___/C___/D___/E_____ était annexé à la convention. A teneur de ce relevé, les sommes suivantes ont été versées par le seul G_____ et reconnues par les sœurs C_____/D_____/E_____ :

"F_____ , parcelle no 2

De janvier 2007 à novembre 2009:

Versement à la banque et à J_____ : 165'000 fr.

De novembre 2009 à janvier 2011:

Versements à l'Office des Poursuites: 75'000 fr.

Total sommes versées F_____ : 240'000 fr.

K_____ , parcelles nos 3 , 4 et 5

Le 29 septembre 2008

Versement à J_____ : 40'000 fr.

TOTAL GENERAL: 280'000 fr."

- b. Par acte authentique du 15 janvier 2010, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont conclu une promesse de paiement ou de dation à titre de paiement en faveur de

H_____ par laquelle elles se sont irrévocablement engagées à lui payer, ou à lui céder à titre de paiement, pour solde de tous comptes, à titre de rémunération forfaitaire pour l'activité déployée dans le cadre de la procédure de déclassement des parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ de la commune de K_____, l'équivalent de 15% des surfaces brutes de plancher hors d'eau correspondant aux droits à bâtir sur les parcelles précitées.

Un second acte, d'une teneur similaire, a été conclu en date du 23 octobre 2018 afin d'ajouter I_____ SA en qualité de bénéficiaire aux côtés de H_____.

c. J_____ est décédé en novembre 2010.

d. Le 24 mai 2012 une nouvelle cédula hypothécaire au porteur a été émise en remplacement de l'ancienne cédula hypothécaire grevant la parcelle no 2_____ de la commune de F_____ et remise à G_____.

e. Par acte du 10 juin 2016, l'ensemble des créances de G_____ en lien avec la parcelle no 2_____ de la commune de F_____ et les parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ de la commune de K_____ ont été cédées à B_____ SA.

f. A l'échéance du pacte d'emption et de la promesse de vente, les terrains n'étaient toujours pas déclassés.

B_____ SA a ainsi demandé aux sœurs C_____/D_____/E_____ la prolongation de ces deux documents.

g. En date du 21 novembre 2017, un projet d'avenant a été élaboré prévoyant de prolonger d'une durée de dix ans les effets de la promesse de vente du 29 septembre 2008 portant sur les parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ de la commune de K_____.

Ce document impliquait que les sœurs C_____/D_____/E_____ s'engagent irrévocablement, à première réquisition de B_____ SA, à demander le partage des parcelles considérées en agissant contre leurs tantes aux fins de dissoudre la communauté héréditaire.

Le projet prévoyait par ailleurs une diminution du prix de vente de 22% par rapport au prix maximum accepté par l'Etat de Genève en zone de développement, soit une réduction du prix fixé par l'Etat de 1'227'719 fr.

Les sœurs C_____/D_____/E_____ ont refusé de signer le projet d'avenant au motif qu'elles estimaient la proposition inéquitable.

h. Des discussions entre les parties se sont poursuivies durant l'année 2018, sans que les divers échanges n'aboutissent.

G_____ a déclaré que la promesse de vente devait être renouvelée aux mêmes conditions. Toutefois, comme l'Etat avait modifié les plafonds de prix du terrain en zone de développement, il avait été d'accord d'augmenter le prix mais avec un rabais de 22%. Il avait soumis une autre proposition en s'alignant sur les prix de l'Etat. Pour lui, la promesse de vente devait être renouvelée et les sœurs n'avaient pas tenu leur engagement résultant de la succession.

i. Dans un courrier adressé aux sœurs C_____/D_____/E_____ le 21 août 2018, H_____, représentant la société I_____ SA, a déclaré renoncer à demander le remboursement des fonds avancés en vue du déclassement des parcelles nos 4_____, 5_____ et 3_____ à K_____ pour un montant total de 200'312 fr.

j. Par courrier du 2 avril 2019, G_____ et B_____ SA ont relancé les sœurs C_____/D_____/E_____ relativement à la conclusion d'une nouvelle promesse de vente des parcelles de la commune de K_____. Ils précisait qu'à défaut de réponse, ils partiraient du principe qu'elles n'entendaient pas exécuter leurs engagements contractuels et agiraient par toute voie de droit utile pour recouvrer les avances reconnues dues, avec les intérêts courus, ainsi que leur manque à gagner.

k. Par acte authentique du 8 avril 2019, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont conclu avec I_____ SA, représentée par [le couple] H_____ et O_____, une promesse de vente et d'achat portant sur les parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ de la commune de K_____.

Le même jour, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont convenu d'une reprise de dette avec I_____ SA, représentée par H_____ et O_____. Ladite société a déclaré reprendre la dette de 280'000 fr. des sœurs C_____/D_____/E_____ envers G_____.

l. Par courrier du 23 septembre 2019, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont informé B_____ SA et G_____ de leur décision de renoncer à conclure une nouvelle promesse de vente relative à leurs droits de propriété sur les parcelles de la commune de K_____ au motif que les conditions proposées ne les satisfaisaient pas. Elles reconnaissaient que cette décision impliquait le remboursement d'un montant de 275'000 fr. à G_____, qu'elles étaient prêtes à opérer moyennant communication des coordonnées du compte sur lequel le versement devait être effectué et restitution de la cédula hypothécaire de 300'000 fr. grevant la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____ détenue par G_____. Elles précisait par ailleurs que la somme de 275'000 fr. ne portait pas intérêts, dès lors que les documents relatifs aux avances consenties ne mentionnaient pas le paiement d'intérêts.

m. Le 29 novembre 2019, B_____ SA a formé une poursuite en réalisation du gage immobilier à l'encontre de chacune des sœurs C_____/D_____/E_____ pour un montant de 448'087 fr. 65, avec intérêts à 5% dès le 30 novembre 2019.

n. Par courrier du 2 décembre 2019, B_____ SA et G_____ ont notamment rappelé aux sœurs C_____/D_____/E_____ les sommes et les efforts conséquents qu'ils avaient engagés pour, d'une part, sauver les parcelles familiales de la réalisation forcée qui les menaçait et, d'autre part, procéder au déclassement de ces parcelles afin de leur permettre de faire une importante plus-value. Ils ont par ailleurs indiqué que si elles persistaient à ne pas vouloir signer la promesse de vente, ils réclameraient le remboursement de l'acompte sur le prix de vente de 280'000 fr. avec intérêts à 5%, le prêt accordé étant de nature commerciale, ce qui représentait, au 29 novembre 2019, un montant de 448'087 fr. 65.

o. Par courrier du 13 décembre 2019, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont confirmé qu'elles n'entendaient pas conclure une promesse de vente avec B_____ SA. Elles ont reconnu devoir un montant de 280'000 fr. (et non 275'000 fr.) et se sont déclarées prêtes à le payer moyennant restitution de la cédule hypothécaire, une fois que les coordonnées du compte sur lequel le versement devait être opéré leur auraient été communiquées. Elles ont en revanche refusé de s'acquitter des intérêts demandés.

p. Le 10 janvier 2020, les sœurs C_____/D_____/E_____ se sont vu notifier les commandements de payer relatifs à la poursuite en réalisation du gage formée par B_____ SA, auxquels elles ont fait opposition.

q. H_____ est décédé accidentellement en été 2020.

Son décès est survenu avant toute intervention de sa part auprès de G_____ en lien avec la reprise de dette du 8 avril 2019.

r. Par courrier du 22 juin 2021, les sœurs C_____/D_____/E_____ ont notifié l'acte de reprise de dette du 8 avril 2019 à B_____ SA afin d'obtenir son accord à leur substitution par I_____ SA en qualité de débitrice du montant de 280'000 fr.

B_____ SA a refusé la reprise de dette.

D. a. Par acte déposé le 19 août 2020 en vue de conciliation puis introduit le 18 mars 2021 auprès du Tribunal, B_____ SA a déposé une demande en paiement à l'encontre de C_____, D_____ et E_____ (les sœurs C_____/D_____/E_____), concluant, sous suite de frais, à ce que celles-ci soient condamnées solidairement à lui payer la somme de 448'087 fr. 65 avec intérêts à 5% l'an dès le 30 novembre 2019.

B_____ SA a expliqué que la dette de 280'000 fr. correspondait à différents prêts que G_____ avait consentis en faveur de la famille J___/C___/D___/E_____ dans le contexte de son activité commerciale et d'une potentielle opération immobilière. Ces prêts avaient permis à la famille J___/C___/D___/E_____ de procéder au remboursement de différentes dettes, évitant ainsi la réalisation forcée des parcelles familiales de F_____ et K_____. Le pacte d'emption du 9 octobre 2007 et la promesse de vente du 29 septembre 2008 avaient été conclus en contrepartie de l'engagement de G_____ d'œuvrer en vue du déclassement et du développement desdites parcelles. L'importante plus-value que réaliserait la famille lors du déclassement des parcelles contribuait en outre à garantir à G_____ le remboursement des montants prêtés ainsi que des intérêts. Les relations entretenues avec la famille J___/C___/D___/E_____ s'inscrivaient directement dans l'activité de prospection, de prêt, de démarchage auprès des autorités et d'élaboration de projets immobiliers que G_____ exerçait directement ou par le biais de ses sociétés. Selon B_____ SA, dans la mesure où il s'agissait d'un prêt commercial, il convenait d'ajouter au capital de 280'000 fr. des intérêts conventionnels de 5% l'an sur 240'000 fr. du 10 octobre 2007 au 29 novembre 2019, soit 145'742 fr. 45, et 5% l'an sur 40'000 fr. du 29 septembre 2008 au 29 novembre 2019, soit 22'345 fr. 20.

b. C_____, D_____ et E_____ ont conclu à ce que le Tribunal leur donne acte, sous suite de frais, de ce qu'elles ne contestaient pas la créance en capital de 280'000 fr. revendiquée par B_____ SA et s'engageaient à lui payer cette somme contre remise de la cédule hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____, libre de tout engagement, B_____ SA devant pour le surplus être déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Elles ont fait valoir que les montants versés constituaient, en majeure partie, des acomptes remis au titre d'avance sur le futur prix de vente des parcelles de F_____ et K_____, qui n'avaient en définitive pas été acquises par G_____. J_____ n'avait jamais envisagé de participer à une opération commerciale, voire à une promotion immobilière. Il avait exclusivement utilisé les fonds remis pour faire face à ses obligations financières, en particulier pour rembourser ses dettes auprès de la banque. Entre 2010 et 2018, elles avaient rencontré une unique fois G_____ qui leur avait indiqué avoir entrepris une étude avec l'aide d'un architecte en vue de valoriser les parcelles de K_____. Pour sa part, H_____, à travers sa société I_____ SA, avait œuvré activement au déclassement des parcelles nos 3_____, 4_____ et 5_____ sises sur la commune de K_____ et les avait tenues informées de l'évolution du dossier. Elles ne contestaient pas devoir à B_____ SA le capital de 280'000 fr., mais elles demeuraient dans l'attente de la restitution de la cédule hypothécaire avant de procéder au règlement. Dans l'intervalle, cette somme n'était pas exigible. S'agissant des intérêts, ceux-ci n'étaient pas dus car ils n'avaient jamais été convenus. En tout

état, tous les intérêts antérieurs au 29 novembre 2019 étaient atteints par la prescription.

c. Les sœurs C_____/D_____/E_____ ont également formé un appel en cause contre I_____ SA, qui a été déclaré irrecevable par le Tribunal par jugement du 20 janvier 2022, faute de contenir des conclusions chiffrées.

d. Une audience a eu lieu le 30 septembre 2022 lors de laquelle le Tribunal a procédé à l'audition de G_____ en qualité de témoin, dans la mesure où celui-ci n'était plus administrateur de la société B_____ SA, et des parties D_____ et C_____.

G_____ a confirmé que le père des sœurs C_____/D_____/E_____ lui avait remis une cédule sur la parcelle de F_____ et a déclaré s'engager à la restituer s'il était intégralement remboursé.

Les déclarations des concernés ont, pour le surplus, été reportées ci-dessus dans la mesure de leur pertinence à la solution du litige.

e. Une audience de plaidoiries finales a eu lieu le 4 novembre 2022 lors de laquelle les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives. A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les versements opérés par G_____ en faveur de la famille J___/C___/D___/E_____ ne constituaient pas des prêts mais des arrhes, soit des acomptes versés à titre d'avance sur le prix de vente des parcelles de F_____ et K_____. Le pacte d'emption du 9 octobre 2007 et la promesse de vente du 29 septembre 2008 mentionnaient en effet expressément que les montants versés étaient des acomptes, de même que la convention de promesse de paiement du 1^{er} décembre 2009, qui se référait aux avances financières consenties à la famille J___/C___/D___/E_____. Aucun document au dossier ne faisait référence à des prêts ni ne permettait de conclure à l'existence d'un tel contrat. Partant, dans la mesure où la vente ne s'était pas réalisée et où le pacte d'emption du 9 octobre 2007 ainsi que la promesse de vente du 29 septembre 2008 n'avaient pas été renouvelés, les acomptes perçus devaient être remboursés par les intimées, sans paiement d'intérêts conventionnels, aucun des documents signés par les parties ne prévoyant explicitement le paiement de tels intérêts.

En tout état, même à admettre l'existence de prêts, il ne s'agirait pas de prêts commerciaux, pour lesquels une présomption d'intérêts conventionnels existait. Il ressortait en effet de la procédure que les montants versés l'avaient été dans le but d'éviter la saisie des biens des époux J_____/L_____ qui étaient endettés. Il n'était ainsi pas établi que la famille J___/C___/D___/E_____ aurait été intéressée ou souhaitait participer à une quelconque opération immobilière ou

commerciale. Pour sa part, G_____ n'offrait pas des prêts à titre professionnel, comme cela pouvait être le cas d'une banque. Il ne pouvait ainsi être considéré que les versements avaient été effectués à titre commercial. Un prêt en matière civile était présumé accordé à titre gratuit et cette présomption n'avait pas été renversée par B_____ SA.

Le Tribunal a également retenu que la cédule hypothécaire de 300'000 fr. remise à G_____ en garantie du remboursement des avances consenties devait être restituée aux sœurs C_____/D_____/E_____ simultanément au remboursement, faute de convention entre les parties à ce sujet. Le refus de B_____ SA de restituer la cédule hypothécaire si le montant de 280'000 fr. majoré d'intérêts ne lui était pas intégralement remboursé étant injustifié, les intimées étant en droit de refuser leur prestation tant que B_____ SA n'avait pas exécuté ou offert d'exécuter la sienne. Les sœurs C_____/D_____/E_____ n'étaient ainsi pas en demeure, de sorte qu'aucun intérêt moratoire n'était dû.

EN DROIT

1. L'appelante ayant modifié sa raison sociale au mois d'octobre 2022, la rectification de sa désignation de partie en A_____ SA sera ordonnée à titre préalable.
2. **2.1** 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 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés par l'appelante aux intimées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

Le mémoire de réponse, déposé dans les formes et délais prescrits (art. 312 CPC), est également recevable, de même que les écritures subséquentes des parties (art. 316 al. 2 CPC). Les intimées ont toutefois pris des conclusions allant au-delà de la confirmation du jugement. Elles ont en effet conclu, en dernier lieu, ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'elles ont payé à l'appelante la somme de 280'000 fr. en date du 12 juin 2023 et à ce qu'il soit ordonné à celle-ci de leur restituer la cédule hypothécaire no 1_____ de 300'000 fr. grevant en premier rang la parcelle no 2_____ du cadastre de F_____, libre de tout engagement. La question de savoir si, en prenant ces conclusions, les intimées ont formé un appel joint peut demeurer indécise, dès lors qu'elles sont en tout état irrecevables, faute d'intérêt digne de protection. En effet, le paiement opéré en date du 12 juin 2023 n'est pas contesté et le dispositif du jugement entrepris mentionne déjà expressément que la cédule hypothécaire concernée devra leur être restituée en contrepartie du versement de la somme de 280'000 fr.

2.2 La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique.

- 3.** La Cour de céans ayant fixé aux parties un délai pour répliquer, respectivement pour dupliquer, la conclusion préalable des intimées tendant à ce qu'un second échange d'écritures soit ordonné est devenue sans objet.
- 4.** **4.1** La Cour examine d'office la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3ème éd., 2016, n. 26 ad art. 317 CPC).

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Ainsi, s'agissant des vrais nova, soit des faits et moyens de preuve qui se sont produits après le début des délibérations de première instance, soit après la fin des débats principaux, respectivement après que la cause a été gardée à juger (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2), ils sont en principe toujours admissibles en appel, pourvu qu'ils soient invoqués sans retard dès leur découverte (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2).

En règle générale, les nova doivent être introduits en appel dans le cadre du premier échange d'écritures (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; 142 III 695 consid. 4.1.4). Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés. Constituent notamment de tels faits les inscriptions au Registre du commerce, accessibles au public par Internet (art. 151 CPC; ATF 138 II 557 consid. 6; 135 III 88 consid. 4.1).

4.2 En l'espèce, la pièce C, produite par l'appelante, qui consiste en un extrait du Registre du commerce, est recevable dès lors qu'elle atteste de faits notoires.

S'agissant des autres pièces produites par les parties, dès lors qu'elles concernent des faits survenus après le prononcé du jugement entrepris, qu'elles ont été

présentées sans retard et qu'elles ont été déposées avant que la cause ait été gardée à juger, leur recevabilité sera également admise.

5. Les intimées ne contestent pas être débitrices à l'égard de l'appelante d'une somme de 280'000 fr., dont elles se sont d'ailleurs acquittées en date du 12 juin 2023. Demeurent uniquement litigieuses en appel la nature juridique des versements effectués (cf. consid. 6) ainsi que la soumission desdits versements à des intérêts conventionnels (cf. consid. 7) et moratoires (cf. consid. 8).
6. L'appelante reproche au premier juge d'avoir violé les "art. 1 et ss CO" en qualifiant les avances consenties d'arrhes et non de prêts. Elle soutient que si le jugement entrepris retient à juste titre que G_____ et H_____ ont proposé aux époux J_____/L_____ de les aider financièrement en leur avançant divers montants, il omet en revanche de tenir compte du fait que ceux-ci avaient accepté la proposition et que G_____ et H_____ leur avaient prêté certaines sommes, alors que ces faits avaient été admis par les intimées. Or, le fait d'avancer une somme à charge de remboursement est la définition même du contrat de prêt. La première relation juridique nouée entre G_____ et les époux J_____/L_____ était ainsi un contrat de prêt. Les acomptes de 160'000 fr. et 35'000 fr. versés en lien avec le pacte d'emption du 9 octobre 2007 et la promesse de vente du 29 septembre 2008 constituaient une mise à disposition de montants dans le cadre du contrat de prêt chapeautant la relation entre les parties. Les autres versements, totalisant 85'000 fr., étaient aussi intervenus dans le cadre dudit contrat de prêt, n'ayant pas fait l'objet d'un acte authentique ou d'un contrat écrit séparé. Le texte de la convention de promesse de paiement du 1^{er} décembre 2009 prouvait l'existence d'une relation de prêt entre G_____ et les époux J_____/L_____ puisque les intimées s'engageaient à rembourser l'intégralité des avances financières lors de la vente de la parcelle de F_____ ou de celles de K_____. Un tel engagement ne découlait pas du pacte d'emption ou de la promesse de vente, ce qui démontrait que ces actes avaient été conclus "*en marge de la relation globale de prêt conclue entre les parties*". Les intimées avaient par ailleurs elles-mêmes allégué que la cédule hypothécaire grevant la parcelle de F_____ avait été remise en garantie de l'ensemble des montants avancés par G_____, ce qui découlait nécessairement d'un contrat de sûretés conclu entre ce dernier et les époux J_____/L_____, à l'instar du contrat de prêt global, ni le pacte d'emption ni la promesse de vente ne le prévoyant.

6.1 Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer notamment la propriété d'une somme d'argent à l'emprunteur, à charge pour ce dernier de lui en rendre autant de même espèce (art. 312 CO). La restitution du prêt est soumise à deux conditions: premièrement, la remise des fonds à l'emprunteur et, deuxièmement, l'obligation de restitution stipulée à charge de celui-ci. L'obligation de restitution de l'emprunteur est un élément essentiel du contrat. Elle résulte non pas du paiement fait par le prêteur, mais de la

promesse de restitution qu'implique le contrat de prêt (ATF 144 III 93 consid. 5.1.1; 83 II 209 consid. 2). La conclusion d'un contrat de prêt peut intervenir de manière expresse ou tacite, aucune forme spéciale n'étant exigée (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5^{ème} éd., 2016, p. 338).

Une avance ne constitue pas un prêt, mais l'exécution anticipée d'une créance pas encore exigible et portant sur une (contre)prestation exécutée ou en passe de l'être (BOVET/RICHA, *Commentaire romand CO I*, 3^{ème} éd., 2021, n. 7a ad art. 312 CO).

6.2 Selon l'art. 158 al. 1 CO, celui qui donne des arrhes est présumé les donner en signe de la conclusion du contrat. Pour qu'il soit question d'arrhes, il faut qu'elles aient été remises au moment même de la conclusion du contrat (ATF 133 III 43 consid. 3.2.1). Les arrhes peuvent également être données en exécution d'un précontrat, afin de garantir la conclusion du contrat principal (*arrha pacto imperfecto data*; MOOSER, *Commentaire romand CO I*, 3^{ème} éd., 2021, note de bas de page no 2 ad Intro. art. 158-163 CO).

L'al. 2 de l'art. 158 CO présume que les arrhes ont été versées à titre probatoire, en ce sens que celui qui les reçoit les garde et n'a pas à les imputer sur sa prétention, qui reste entière (*Draufgeld*). Il peut toutefois résulter d'une convention contraire ou de l'usage local que les arrhes versées doivent être déduites de la créance de celui qui les a reçues. Il s'agit alors d'arrhes valant acompte (*Angeld*; arrêt du Tribunal fédéral 4C_374/2006 du 15 mars 2007 consid. 2.2.5.1).

Si le débiteur n'exécute pas sa prestation, le créancier doit en principe rembourser les arrhes versées. Mais si la remise d'arrhes comportait la conclusion d'une clause pénale, le créancier n'est pas tenu à restitution (MOOSER, *op. cit.*, n. 5 ad art. 158 CO).

Lorsque le contrat n'est pas exécuté par le destinataire des arrhes, la partie qui les a versées peut en exiger la restitution sur la base des art. 62 et ss CO ou de l'art. 109 CO (WIDMER / COSTANTINI / EHRAT, *Commentaire bâlois CO I*, 7^{ème} éd., 2020, n. 8 ad art. 158 CO; MOOSER, *op. cit.*, n. 5 et 5a ad art. 158 CO).

6.3 Savoir si les versements opérés par G_____ en faveur de la famille J___/C___/D___/E_____, d'un montant total de 280'000 fr., constituent des arrhes remis à titre d'acompte comme le soutiennent les intimées ou des prêts comme le fait valoir l'appelante, est un affaire d'interprétation de leurs manifestations de volonté.

6.3.1 Le juge doit - en vertu de l'art. 18 al. 1 CO - rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la

volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

6.3.2 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. La détermination de la volonté objective des parties est une question de droit. Pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, et non les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités; 130 III 417 consid. 3.2).

L'interprétation de la volonté subjective a la priorité sur l'interprétation de la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et l'arrêt cité).

6.3.3 Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a toutefois pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés 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).

6.3.4 L'interprétation d'un acte authentique s'effectue conformément à l'art. 18 CO. Il est donc possible, même pour ce type d'acte, que ce qui a été déclaré ne corresponde pas à la volonté réelle et commune des parties (art. 18 al. 1 CO; ATF 127 III 248 consid. 3c; 122 III 361 consid. 4; 121 III 118 consid. 4b/bb).

6.4 En l'espèce, la somme de 280'000 fr. a été remise à la famille J___/C___/D___/E_____ en plusieurs versements effectués entre les mois de janvier 2007 et janvier 2011.

Il résulte des actes authentiques des 9 octobre 2007 (pacte d'emption) et 29 septembre 2008 (promesse de vente) que les versements de 160'000 fr., respectivement de 35'000 fr., effectués par G_____ au moment de la conclusion des actes, sont intervenus en contrepartie de l'octroi d'un droit d'emption, respectivement d'un engagement de vendre des droits de copropriété. Aucune obligation de restituer n'est ainsi stipulée en cas d'exécution des clauses prévues. En outre, comme le relève à juste titre le premier juge, il est expressément mentionné que les versements concernés correspondent à des acomptes sur le prix de vente des parcelles de F_____ et de K_____.

Ainsi, le texte des actes authentiques des 9 octobre 2007 et 29 septembre 2008 ne permet pas de retenir que les versements de 160'000 fr. et 35'000 fr. effectués par G_____ constitueraient des prêts.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'existe aucun élément suffisamment concluant au dossier permettant de considérer que ce texte ne correspondrait pas à la réelle et commune volonté des parties auxdits actes authentiques.

Il ne saurait en particulier être déduit du fait que les intimées ont acquiescé, en première instance, à l'allégué de l'appelante selon lequel G_____ et H_____ ont prêté certaines sommes à la famille J___/C___/D___/E_____ afin de les aider à faire face à des difficultés financières que les acomptes prévus dans les actes authentiques des 9 octobre 2007 et 29 septembre 2008 auraient été versés à titre de prêt. En effet, ces acomptes ne constituent qu'une partie des sommes versées par G_____ et H_____ et les intimées ont expressément allégué, dans leur mémoire de réponse de première instance, que les versements de 160'000 fr. et 35'000 fr. opérés en lien avec les actes authentiques précités constituaient des acomptes sur le prix de vente des parcelles de F_____ et de K_____ (cf. page 15).

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, la convention de promesse de paiement du 1^{er} décembre 2009 ne permet pas de retenir que le texte des actes authentiques des 9 octobre 2007 et 29 septembre 2008 ne reflèterait pas le sens réel de l'accord passé. En effet, comme le relève à juste titre le premier juge, cette convention tend à régler le remboursement d'avances financières et non de prêts. En outre, elle ne concerne pas uniquement les versements prévus dans lesdits actes mais l'ensemble des avances consenties par G_____ et H_____. La formulation employée est ainsi manifestement générale afin de s'appliquer à l'intégralité des rapports économiques noués entre les différents intéressés. Il n'est ainsi pas déterminant que la convention prévoie le remboursement des sommes versées lors de la vente de la parcelle de F_____ ou des parcelles de K_____, ce d'autant que cela demeure conciliable avec ce qui était prévu dans les actes authentiques, à savoir qu'en cas de vente des parcelles l'acompte devait être porté

en déduction du prix de vente. Au demeurant, le fait qu'un acompte doit être remboursé à certaines conditions ne signifie pas encore qu'il s'agit d'un prêt.

Enfin, le fait qu'un contrat de sûretés aurait été conclu entre les époux J_____/L_____ et G_____ pour l'ensemble des avances consenties n'est pas pertinent. Il est en effet possible d'assortir le versement d'un acompte de sûretés afin de garantir son éventuelle restitution en cas d'inexécution du contrat principal. L'acte authentique du 9 octobre 2007 prévoit d'ailleurs une telle clause.

C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a considéré que les versements de 160'000 fr. et de 35'000 fr. opérés par G_____ en exécution des actes authentiques des 9 octobre 2007 et 29 septembre 2008 constituaient des acomptes sur le prix de vente des parcelles à F_____ et à K_____.

En revanche, comme le soutient avec raison l'appelante, l'autorité précédente a erré en retenant que les autres sommes versées par G_____, totalisant 85'000 fr. (5'000 fr. entre janvier 2007 et novembre 2009, 5'000 fr. le 29 septembre 2008 et 75'000 fr. de novembre 2009 à janvier 2011), devaient également être qualifiées d'arrhes. En effet, le seul document qui fait état de ces versements est la convention de promesse de paiement du 1^{er} décembre 2009. Or, il ne résulte pas de cette convention, et cela n'est allégué par aucune des parties, que le montant de 85'000 fr. aurait été remis à la famille J___/C___/D___/E_____ en contrepartie d'une prestation. Une obligation de remboursement est en outre expressément prévue. Les éléments caractéristiques du contrat de prêt étant en conséquence réunis, c'est à bon droit que l'appelante fait valoir que les paiements concernés devaient être qualifiés de prêts. Le grief de l'appelante à cet égard est en conséquence fondé.

7. Il n'est à juste titre pas contesté par les parties que, s'agissant des versements qui devraient être qualifiés d'acomptes, leur restitution n'est pas soumise à un intérêt conventionnel, le paiement d'un tel intérêt n'ayant pas été prévu.

Concernant les versements dont il a été admis qu'il s'agissait de prêts, l'appelante soutient qu'il s'agit de prêts commerciaux au sens de l'art. 313 al. 2 CO pour lesquels un intérêt de 5% est présumé dû à défaut d'accord contraire. Selon elle, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas nécessaire pour qu'un prêt commercial puisse être retenu que le prêteur déploie une activité bancaire. Se référant à un auteur de doctrine, elle fait valoir qu'il est suffisant que le prêt ait servi à l'activité commerciale, respectivement soit lié au chiffre d'affaires de l'une ou l'autre des parties. Or, les montants ont été prêtés dans la perspective de la réalisation de promotions immobilières sur les parcelles des époux J_____/L_____ et ont donc servi l'activité professionnelle de G_____, qui était à l'époque un entrepreneur actif dans le domaine de l'immobilier. Les prêts

figuraient d'ailleurs dans la comptabilité commerciale de G_____ puis dans celle de la société.

7.1 En matière civile, le prêt est réputé gratuit (art. 313 al. 1 CO). En matière de commerce, le prêt est en revanche présumé onéreux, de telle sorte que des intérêts sont dus (art. 313 al. 2 CO), à moins que les parties n'aient - expressément ou tacitement (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5^{ème} éd., 2016, p. 341) - prévu le contraire (ATF 145 III 241 consid. 3.2). Il s'agit de présomptions réfragables. Il appartient à celui qui soutient que des intérêts sont dus dans un cas de prêt en matière civile ou qu'aucun intérêt n'est dû en présence d'un prêt en matière de commerce d'en apporter la preuve (art. 8 CC; BOVET/RICHA, *Commentaire romand CO I*, 3^{ème} éd., 2021, n. 3 ad art. 313 CO).

Le prêt est de nature commerciale lorsque le prêteur octroie des prêts à titre professionnel (comme une banque) ou lorsque l'emprunteur utilise les fonds dans un but lié à ses affaires (ATF 145 III 241 consid. 3.2; cf. également MAURENBRECHER / SCHÄRER, *Commentaire bâlois CO I*, 7^{ème} éd., 2020, n. 3 ad art. 313 CO; BOVET/RICHA, *op. cit.*, n. 3 ad art. 313 CO).

Sauf convention contraire, les intérêts stipulés se paient annuellement (art. 314 al. 2 CO).

7.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que G_____, soit le prêteur, ne proposait pas de prêts à titre professionnel ni que la famille J___/C___/D___/E_____, soit les emprunteurs, n'ont pas utilisé les fonds reçus dans un but commercial, les prêts ayant été octroyés afin de leur permettre de régler des dettes privées en vue d'éviter la réalisation forcée de leurs parcelles. Les critères posés par la jurisprudence publiée du Tribunal fédéral pour retenir l'existence d'un prêt de nature commerciale et approuvés par une partie de la doctrine ne sont ainsi pas remplis.

Le fait que selon un auteur de doctrine (SCHWAIBOLD, *Kurzkommentar Obligationenrecht*, 2014, n. 5 ad art. 313 CO) l'existence d'un prêt commercial doit être admise lorsque des personnes exercent une activité commerciale et que le prêt sert à l'activité commerciale ou à une activité liée au chiffre d'affaires d'une ou des deux parties n'est pas déterminant. L'opinion de cet auteur est en effet antérieure à la jurisprudence du Tribunal fédéral susmentionnée et n'a pas été reprise par celui-ci.

C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a retenu que les prêts accordés ne revêtaient pas un caractère commercial et qu'en conséquence aucun intérêt conventionnel n'était dû faute d'accord contraire.

En tout état, même s'il devait être retenu que les prêts ont été accordés à titre commercial, leur caractère onéreux devrait être nié. En effet, la convention de

promesse de paiement du 1^{er} décembre 2009, qui constitue le seul document écrit fixant les modalités de remboursement des montants prêtés, ne prévoit pas le paiement d'intérêts. En outre, aucun intérêt n'a été payé par les emprunteurs pendant de nombreuses années sans que cela ne suscite une quelconque réaction de la part du prêteur. Ce n'est qu'en 2019, lorsque les intimées ont refusé de prolonger la promesse de vente du 29 septembre 2008, que le versement d'intérêts a été réclamé. L'existence d'un accord excluant le paiement d'intérêts conventionnels peut ainsi, sur la base de ces éléments, être retenu.

Le grief de l'appelante à cet égard est en conséquence infondé.

8. L'appelante reproche en outre au premier juge d'avoir violé les art. 853 CC et 82 CO en considérant que les intimées étaient légitimées à ne pas exécuter leur prestation en raison de son refus de rendre la cédule hypothécaire si le capital dû, majoré des intérêts, ne lui était pas remboursé et qu'en conséquence aucun intérêt moratoire n'était dû. Elle soutient que dans la mesure où elle ne sollicite pas le remboursement de la créance cédulaire, laquelle a été remise à titre de garantie, mais des créances de base, les intimées ne peuvent pas se prévaloir de l'art. 853 CC pour refuser de rembourser leur dette exigible. Elles ne peuvent également pas invoquer l'art. 82 CO puisque leur prétention personnelle en restitution de la cédule hypothécaire et la sienne en remboursement des avances consenties découlent de deux contrats distincts. Les intimées étaient donc en demeure de rembourser la somme de 280'000 fr. due à compter du 29 novembre 2019 et devaient ainsi un intérêt moratoire à compter de cette date.

8.1 Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). L'interpellation est sujette à réception et déploie, en principe, ses effets dès que le débiteur (ou son représentant) la reçoit (par exemple notification du commandement de payer et non dépôt de la réquisition de poursuite; THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n. 19 ad 102 CO).

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO), à partir du jour suivant la réception de l'interpellation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_58/2019 du 13 janvier 2020 consid. 4.1; THEVENOZ, op. cit., n. 9 ad art. 104 CO).

La demeure suppose que le retard dans l'exécution est injustifié. Il n'y a pas demeure (ou la demeure est suspendue) aussi longtemps que le retard (ou le refus) d'exécuter est justifié par une objection. Le retard est ainsi notamment justifié – et donc la demeure du débiteur exclue – lorsque le créancier est en demeure d'accepter la prestation ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent (art. 91 CO). Les exceptions du débiteur, telle que l'exception d'inexécution, justifient également un refus d'exécution. L'invocation d'une exception fait cesser

ou suspend l'exigibilité de la créance, et la demeure avec elle (THEVENOZ, op. cit., n. 14 et 15 ad art.102 CO).

Les règles sur la demeure du débiteur étant de nature essentiellement dispositive, les parties peuvent convenir de modifier les conditions de la demeure, d'en aggraver ou d'en alléger les conséquences (THEVENOZ, op. cit., n. 8 ad art. 102 CO).

8.1.1 Aux termes de l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation. Le refus du créancier peut également porter sur des actes qu'il doit effectuer lors de l'exécution Il s'agit notamment des actes visés à l'art. 88 à 90 CO, soit de la délivrance d'une quittance ou de la restitution (cas échéant, de l'annulation) du titre de créance (LOERTSCHER/TOLOU, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n. 11 ad art. 91 CO).

Le débiteur doit offrir d'accomplir sa prestation. En principe, son offre doit être effective, réelle. Le débiteur doit avoir entrepris tout ce qui était nécessaire pour l'exécution de manière à ce que celle-ci ne requière plus que l'acceptation du créancier (ATF 148 III 145 consid. 4.2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_199/2004 du 11 janvier 2005 consid. 9.1.3.1).

8.1.2 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. Selon le texte même de l'art. 82 CO, cette disposition s'applique aux contrats bilatéraux; elle vise directement les prestations d'un seul et même contrat synallagmatique promises l'une en échange de l'autre, soit celles qui dépendent l'une de l'autre pour leur naissance et leur exécution (ATF 128 V 224 consid. 2b; 116 III 70 consid. 3b; 107 II 411 consid. 1).

Lorsque les prestations reposent sur des rapports d'obligations différents et économiquement liés, la jurisprudence a toutefois reconnu au débiteur, par analogie avec l'art. 82 CO, le droit de refuser sa prestation en vertu d'un droit de rétention personnel si, de son côté, le créancier ne s'est pas exécuté (HOHL, Commentaire romand CO I, 3^{ème} éd., 2021, n 1 et 9 ad art. 82 CO et les références jurisprudentielles citées : cf. également ATF 128 V 224 consid. 2b; SCHROETER, Commentaire bâlois CO I, 7^{ème} éd., 2020, n. 48 à 50 ad art. 82 CO; WEBER, Commentaire bernois art. 68-96 CO, 2^{ème} éd., 2005, n. 19 à 29 ad art. 82 CO; SCHRANER, Commentaire zurichois art. 68-96 OR, 3^{ème} éd., 2000, n. 175 à 187 ad art. 82 CO).

Pour des raisons de sécurité juridique et des transactions, une connexité économique ne doit pas être admise à la légère. Elle n'est donnée que lorsque les

prestations présentent un lien naturel et économique si étroit qu'une exécution unilatérale apparaîtrait contraire aux règles de la bonne foi (WEBER, op. cit., n. 28 ad art. 82 CO; SCHRANER, op. cit., n. 186 ad art. 82 CO).

8.2 Le droit de la cédule hypothécaire a été modifié lors de la révision du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2012 (RO 2011 4637 ss, p. 4657). Bien que la cédule hypothécaire concernée ait été constituée sous l'ancien droit, elle est toujours valable, de sorte que l'étendue des droits qu'elle confère est régie par le nouveau droit, sous réserve des droits acquis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 2; cf. STEINAUER, La cédule hypothécaire, Les obligations foncières, 2016, respectivement en allemand, Zürcher Kommentar, Der Schuldbrief, Die Anleihsobligationen mit Grundpfandrecht, 2^{ème} éd., 2015, nos 25 ss ad Remarques liminaires).

8.2.1 Sous l'ancien comme sous le nouveau droit, la cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 aCC et art. 842 al. 1 CC). La cédule sur papier est un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier, qui en est l'accessoire (ATF 144 III 29 consid. 4.2; 140 III 180 consid. 5.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.1).

Le premier élément constitutif d'une cédule hypothécaire est une créance nouvelle, qui prend naissance avec la constitution de la cédule. La loi oppose cette (nouvelle) créance cédulaire à la créance issue du rapport de base entre le créancier et le débiteur, c'est-à-dire la créance (découlant en général d'un contrat de prêt) que les parties veulent garantir au moyen de la cédule hypothécaire. Seule la créance reconnue dans la cédule hypothécaire est garantie par le gage immobilier. La relation entre ces deux créances dépend du mode d'utilisation de la cédule que les parties sont libres de choisir (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2016 du 26 octobre 2017 consid. 4.2).

L'art. 842 al. 2 CC pose cependant la présomption que la cédule hypothécaire est remise au créancier en propriété à titre fiduciaire aux fins de garantie. La créance incorporée dans la cédule, garantie par gage immobilier (créance abstraite ou cédulaire), se juxtapose à la créance garantie résultant de la relation de base (créance causale), ces deux créances étant indépendantes l'une de l'autre (ATF 140 III 180 consid. 5.1; 136 III 288 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_693/2022 du 6 mars 2023 consid. 3.2.1). Les modalités de l'utilisation en garantie fiduciaire font en général l'objet d'un contrat spécial, appelé convention de sûreté ou convention de fiducie (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 5^{ème} éd., 2021, n. 4660, p. 398).

L'ancien droit présumait, pour sa part, la remise à titre de garantie directe (art. 855 al. 1 aCC). Lorsque la cédule hypothécaire est remise en pleine propriété à titre de

garantie directe, la créance causale est éteinte par novation, la créance constatée dans la cédule prenant la place de la créance issue du rapport de base (ATF 119 III 105 consid. 2a). Il n'existe alors plus qu'une seule créance incorporée dans le titre et donc garantie par le gage immobilier (arrêt du Tribunal fédéral 5A_295/2012 du 9 octobre 2012 consid. 4.2).

8.2.2 Selon l'art. 853 ch. 2 CC, le débiteur peut exiger du créancier qu'il lui remette le titre non annulé lorsque la dette contenue dans la cédule hypothécaire sur papier a été intégralement remboursée. Cette disposition a remplacé l'art. 873 aCC, dont la teneur était similaire.

L'art. 853 CC confère au débiteur qui a entièrement remboursé la dette cédulaire une prétention personnelle en transfert de la cédule hypothécaire. Elle ne s'applique qu'en cas de remboursement de la dette cédulaire et ne vise donc en principe que la situation où la cédule hypothécaire est utilisée en garantie directe (STEINAUER/FORNAGE, Commentaire romand CC II, 2016, n. 5 ad art. 853 CC).

Sous l'ancien droit était débattue la question de savoir à quel moment le débiteur pouvait exiger la restitution de la cédule prévue par l'art. 873 aCC. Le Tribunal fédéral avait considéré dans un premier arrêt du 11 février 1998 que le débiteur avait l'obligation préalable de rembourser la dette au créancier. Il avait ensuite estimé dans un arrêt du 12 novembre 2009 que les prestations respectives du débiteur en remboursement de la dette et du créancier en restitution de la cédule devaient être exercées simultanément, "trait pour trait" (arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2013 du 28 mai 2013 consid. 2.5 renvoyant aux arrêts 5C_285/1997 du 11 février 1998 consid. 2b/aa et 5A_400/2009 du 12 novembre 2009 consid. 3). Le Tribunal fédéral a finalement laissé cette question ouverte dans son arrêt 4A_70/2013 du 28 mai 2013. La doctrine la plus récente se prononce toutefois en faveur du second point de vue, selon lequel les prestations doivent être exécutées "trait pour trait" (STEINAUER, Commentaire zurichois art. 842-865 et 875 CC, 2^{ème} éd. 2015, n. 23 ad art. 853 CC; STAEHELIN, Commentaire bâlois CC II, 7^{ème} éd., 2023, n. 6 ad art. 853 CC).

8.2.3 Lorsque la cédule est remise en garantie fiduciaire ni l'ancien ni le nouveau droit ne contiennent de dispositions réglementant son sort en cas de paiement de la créance garantie. Il appartient aux parties de régler cette question dans le contrat de sûreté (ou contrat de fiducie). Le contrat de sûreté n'est soumis à aucune forme (STEINAUER, op. cit., n. 4661 p. 398 et n. 4746 p. 426).

Faute d'accord entre les parties, le régime légal d'utilisation fiduciaire présumé par l'art. 842 al. 2 CC s'applique (STEINAUER, op. cit., n. 4746 p. 426). Ce régime peut se déduire de la notion même de garantie fiduciaire et devra, au besoin, être défini par les tribunaux. Il en ressort notamment que le créancier a l'obligation de restituer la cédule au fiduciaire lorsque l'ensemble des prestations découlant de la

créance de base ont été exécutées (STEINAUER, op. cit., n. 4747, p. 427; STAEHELIN, op. cit., n. 61 ad art. 842 CC et n. 4 ad art. 853 CC). L'existence d'une telle obligation était également admise sous l'ancien droit (STEINAUER, Les droits réels, Tome III, 3^{ème} éd., 2003, n. 3047 p. 379, n. 3054 p. 382 et n. 3054c p. 383, n. 3057a p. 386 y compris la note en bas de page, n. 3059 p. 388 et n. 3059d p. 389; VOLLENWEIDER, Die Sicherungsübereignung von Schuldbriefen als Sicherungsmittel der Bank, 1994, p. 85).

8.3 Dans l'arrêt ACJC/1422/2019 du 26 septembre 2019 dans le cadre duquel un emprunteur a remis à une banque une cédule hypothécaire au porteur en garantie fiduciaire de toutes ses dettes à l'égard de celle-ci, la Cour de justice a considéré que l'emprunteur pouvait objectivement comprendre, de la clause contractuelle selon laquelle la banque s'engageait à rétrocéder la propriété du titre hypothécaire dès qu'elle n'avait plus aucune créance à son encontre, que la cédule lui serait restituée en échange du paiement de ses dettes, soit trait pour trait, à l'instar de ce que préconise la doctrine récente pour les cédules remises en garantie directe. Un recours a été formé contre cet arrêt auprès du Tribunal fédéral, qui ne s'est toutefois pas déterminé sur cet aspect du litige, faute de contestation des parties (4A_559/2019 du 12 mai 2020 consid. 3.2.1).

8.4 En l'espèce, les intimées ne contestent pas avoir été mises en demeure de s'acquitter de la somme de 280'000 fr. le 29 novembre 2019, soit à la date à laquelle l'appelante a formé une poursuite en réalisation du gage immobilier. Compte tenu du caractère dispositif des règles sur la demeure, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette date.

Est en revanche litigieuse la question de savoir si le refus des intimées de procéder au paiement en l'absence d'une restitution simultanée par l'appelante de la cédule hypothécaire au porteur grevant la parcelle de F_____ était justifié et excluait ainsi toute demeure.

Il est admis que la cédule hypothécaire a été remise, en propriété (cf. pacte d'emption du 9 octobre 2007), aux fins de garantir le remboursement de la totalité des avances financières consenties par G_____ à la famille J___/C___/D___/E_____. Le transfert de la cédule n'a ainsi pas eu pour effet d'éteindre la créance de base, ce que les parties reconnaissent. Il convient en conséquence de considérer que la cédule a été remise en garantie fiduciaire et que la créance cédulaire s'est ainsi juxtaposée à la créance de base.

L'appelante sollicite des intimées le remboursement des avances financières consenties, soit de la créance de base, et non de la créance cédulaire. Ainsi, comme le relève à juste titre l'appelante, l'art. 853 ch. 2 CC ne saurait s'appliquer pour déterminer le sort de la cédule hypothécaire remise en garantie en cas d'exécution du remboursement requis. Cette disposition ne trouve en effet

application qu'en cas de remboursement de la dette cédulaire et ne vise donc en principe que la situation où la cédula hypothécaire est utilisée en garantie directe. Les intimées ne le contestent d'ailleurs pas.

Il ne ressort par ailleurs pas du dossier, et cela n'est pas allégué, que les parties auraient convenu des modalités de restitution de la cédula hypothécaire en cas de remboursement des avances consenties.

En conséquence, en l'absence d'accord et de disposition légale réglementant la problématique, il convient d'appliquer les principes légaux résultant de la notion même de garantie fiduciaire. Il est ainsi admis qu'il existe pour le créancier une obligation de restituer la cédula au débiteur lorsque l'ensemble des prestations découlant de la créance de base ont été exécutées. Il y a lieu de considérer, à l'instar de ce que préconise la doctrine pour le remboursement des créances cédulaires et de ce qui a été retenu dans l'arrêt ACJC/1422/2019 de la Cour de justice, que la restitution doit avoir lieu simultanément, une différence de régime entre la créance cédulaire et la créance issue du rapport de base garantie au moyen d'une cédula transférée à titre fiduciaire ne se justifiant pas.

En conséquence, l'appelante n'ayant pas donné suite à l'offre des intimées de procéder au paiement de la somme de 280'000 fr. moyennant restitution de la cédula hypothécaire, celles-ci pouvaient légitimement refuser de s'exécuter tant que l'appelante n'exécutait pas ou n'offrait pas d'exécuter sa propre prestation. S'il est exact que l'art. 82 CO ne s'applique qu'aux contrats bilatéraux, une application par analogie de cette disposition doit être admise dans le cas d'espèce. Un lien économique étroit entre la prestation des intimées en remboursement des avances consenties et celle de l'appelante en restitution de la cédula hypothécaire peut en effet être retenu puisqu'il a été jugé que ces prestations devaient être exécutées simultanément. En tout état, le refus des intimées de s'exécuter peut également se justifier en application de l'art. 91 CO. Les intimées ont en effet offert, par courriers des 23 et 13 décembre 2019, de rembourser les avances consenties moyennant restitution de la cédula hypothécaire. Dans la mesure où elle était tenue de procéder à la restitution requise, l'appelante, en refusant cette offre, est tombée en demeure, à l'instar du créancier qui refuse de remettre le titre de créance au débiteur qui paie sa dette.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne saurait être déduit du fait que les intimées ont, en appel, déclaré être prêtes à s'acquitter du montant de 280'000 fr., qu'elles ont reconnu devoir cette somme de manière inconditionnelle, les intimées ayant persisté à conclure à la restitution de la cédula hypothécaire.

C'est en conséquence à juste titre que le premier juge a considéré que les intimées n'ont pas été en demeure pour le paiement de la somme de 280'000 fr. et qu'en

conséquence aucun intérêt moratoire n'était dû. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors confirmé.

9. L'appelante reproche encore au premier juge d'avoir violé les art. 19 al. 3 let. d LaCC et 17 RTFMC en fixant les frais judiciaires à 24'240 fr. Elle soutient que la cause n'était pas complexe, l'instruction s'étant limitée à une seule audition et le jugement entrepris, de 19 pages, ayant été rendu moins de deux semaines après l'audience de plaidoiries finales. En outre, la valeur litigieuse se situait au bas de la fourchette, celle-ci devant être fixée à 168'087 fr. 95, soit au montant des intérêts conventionnels réclamés, les intimées ayant reconnu devoir rembourser le montant de 280'000 fr., L'émolument aurait dès lors dû être arrêté à un montant entre 5'000 et 10'000 fr.

L'appelante reproche également au premier juge d'avoir violé les art. 20 al. 1 LaCC et 85 RTFMC en fixant les dépens à 24'800 fr. Elle fait valoir que, sur la base d'une valeur litigieuse de 168'087 fr. 95, les dépens ne pouvaient excéder la somme de 16'365 fr. (14'783 fr. + 3% de débours + 7.7% de TVA).

9.1.1 Selon l'art. 19 al. 3 LaCC, les émoluments forfaitaires sont calculés en fonction de la valeur litigieuse, s'il y a lieu, de l'ampleur et de la difficulté de la procédure et sont fixés dans un tarif établi par le Conseil d'Etat (art. 19 al. 6 LaCC), soit le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC – RS GE E 1 05. 10).

S'agissant de la conciliation, l'émolument s'élève à 200 fr. pour une valeur litigieuse allant au-delà de 30'000 fr. (art. 15 RTFMC).

L'émolument forfaitaire de décision, pour une valeur litigieuse oscillant entre 100'001 fr. et 1'000'000 fr., se situe entre 5'000 fr. et 30'000 fr. (art. 17 RTFMC).

En cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs, les émoluments sont majorés de 20% (art. 13 RTFMC).

9.1.2 Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le Tribunal fixe les dépens selon le tarif.

Le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé à Genève, dans les limites figurant dans le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 20 al. 1 LaCC; art. 84 RTFMC).

Lorsque la valeur litigieuse se situe au-delà de 160'000 fr. sans excéder 300'000 fr., les dépens sont fixés à 14'500 fr. plus 3.5% de la valeur litigieuse dépassant 160'000 fr.

Au montant du tarif s'ajoutent la TVA, de 7.7%, et les débours, de 3% (art. 25 et 26 LaCC).

9.1.3 Lorsque le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile fixe un barème-cadre, les émoluments et les dépens sont arrêtés compte tenu, notamment, des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle a impliqué (art. 5 RTFMC).

9.2 La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 première phrase CPC). Elle correspond au montant effectivement réclamé par celui qui prend les conclusions, principales ou reconventionnelles (ATF 107 III 139 consid. 1), indépendamment du fait qu'elles puissent ou non être parallèlement admises (arrêt du Tribunal fédéral 5A_461/2015 du 6 août 2015 consid. 3).

Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 al. 1 deuxième phrase CPC).

Les intérêts visés par cette disposition sont les intérêts accessoires à un capital litigieux. Peu importe qu'ils soient conventionnels, rémunérateurs ou moratoires. Il est indifférent également qu'ils aient été ajoutés au capital après capitalisation par le demandeur ou qu'ils fassent l'objet d'une conclusion distincte si ce capital est aussi réclamé (ATF 118 II 363, JdT 1993 I 393; TAPPY, Commentaire romand CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 34 ad art. 91 CPC).

9.3 En l'espèce, il résulte des considérants qui précèdent que la valeur litigieuse doit être déterminée en fonction du montant effectivement mentionné dans les conclusions principales de la demande, indépendamment d'une éventuelle admission de certaines d'entre elles. Il est ainsi sans pertinence que les intimées aient reconnu devoir un montant de 280'000 fr. à titre d'avances consenties.

L'appelante a sollicité, en première instance, le paiement d'une somme de 448'087 fr. 65. Cette somme comprenait toutefois, outre le remboursement des avances consenties de 280'000 fr., le versement d'intérêts conventionnels. Ces intérêts ayant été réclamés accessoirement au capital, ils ne doivent pas être pris en considération dans le calcul de la valeur litigieuse. Il en va de même des intérêts moratoires requis en sus de cette somme. La valeur du litige s'élevait ainsi en première instance à 280'000 fr.

Sur la base de cette valeur litigieuse, et bien que, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne saurait être retenu que la cause était dépourvue de complexité compte tenu des différentes questions juridiques soulevées, nécessitant pour certaines de procéder à des recherches doctrinales, les frais judiciaires fixés par le premier juge apparaissent trop élevés.

Il n'existe en outre aucun motif d'application de l'art. 25 al. 1 LaCC.

En tenant compte de la majoration de 20% applicable en cas de pluralité de défendeurs, les frais judiciaires seront arrêtés à 16'240 fr., soit 16'000 fr. d'émolument forfaitaire de décision et 240 fr. d'émolument de conciliation. Ils seront compensés avec l'avance de frais de 24'240 fr. fournie par l'appelante. Le solde, de 8'000 fr., lui sera restitué.

Concernant les dépens fixés par le premier juge, ceux-ci apparaissent également trop élevés compte tenu de la valeur litigieuse retenue et seront en conséquence réduits à 20'700 fr. TTC (14'500 fr. + [3,5% de 120'000 fr. = 4'200 fr.], soit 18'700 fr. + 561 fr. de débours + 1'439 fr. 90 de TVA).

Le premier juge a mis la totalité des frais judiciaires et dépens à la charge de l'appelante. Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de revenir sur cette répartition, conforme aux règles légales.

Les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris seront modifiés dans le sens qui précède.

- 10.** Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 7'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et partiellement compensés avec l'avance de 5'400 fr. fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante succombant dans une large mesure, ces frais seront mis à sa charge à hauteur de son avance (art. 106 al. 2 CPC). Le solde de 1'600 fr. sera supporté par les intimées, prises conjointement et solidairement, qui seront en conséquence condamnées à verser cette somme aux Services financiers du Pouvoir judiciaire (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens d'appel seront arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; 25 et 26 al. 1 LaCC). Compte tenu de la clé de répartition retenue et après compensation, l'appelante sera condamnée à verser aux intimées, prises solidairement, une indemnité de 4'600 fr. à ce titre.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Préalablement :

Ordonne la rectification de la désignation de partie de B_____ SA en A_____ SA.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/13919/2022 rendu le 17 novembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16321/2020-12.

Au fond :

Annule les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau sur ces points :

Arrête les frais judiciaires de première instance à 16'240 fr., les met à la charge de A_____ SA et dit qu'ils sont compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ SA le solde de son avance de frais, soit 8'000 fr.

Condamne A_____ SA à verser à C_____, D_____ et E_____, prises conjointement et solidairement, la somme de 20'700 fr. à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 7'000 fr. et dit qu'ils sont partiellement compensés avec l'avance de frais de 5'400 fr. fournie par A_____ SA, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Met ces frais à la charge de A_____ SA à raison de 5'400 fr. et de C_____, D_____ et E_____, solidairement entre elles, à raison de 1'600 fr.

Condamne C_____, D_____ et E_____, conjointement et solidairement, à verser aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la somme de 1'600 fr. à titre de frais judiciaires d'appel.

Arrête les dépens d'appel à 6'000 fr. et condamne A_____ SA à verser à C_____, D_____ et E_____, prises solidairement entre elles, la somme de 4'600 fr. à ce titre.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Sandra CARRIER

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.