



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5443/2021

ACJC/726/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MERCREDI 5 JUIN 2024**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par la 4<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 31 août 2023, représentée par Me Vincent SOLARI, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

et

**Maître B** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, représenté par Me François CANONICA, avocat, Canonica & Associés, rue François-Bellot 2, 1206 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 juin 2024.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 31 août 2023, notifié aux parties le 5 septembre 2023, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ SA de sa demande en paiement, portant sur une somme de 178'429 fr. 40, dirigée à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), mis les frais judiciaires, arrêtés à 11'700 fr, à la charge de A\_\_\_\_\_ SA, compensé ces derniers avec les avances de 10'200 fr. et de 500 fournies par elle, respectivement par B\_\_\_\_\_, condamné A\_\_\_\_\_ SA à payer 500 fr. à B\_\_\_\_\_ et 1'000 fr. à l'Etat de Genève (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ 20'000 fr. à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**B. a.** Par acte expédié le 5 octobre 2023, A\_\_\_\_\_ SA appelle de ce jugement, concluant à ce qu'il soit annulé et, cela fait, à ce que la Cour condamne B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 178'429 fr. 40 plus intérêts à 5% l'an dès le 9 décembre 2020, avec suite de frais et de dépens des deux instances. Elle demande, à titre préalable, que la Cour ordonne à sa partie adverse de lui remettre les dossiers de procédure concernant le litige qu'elle avait eu avec C\_\_\_\_\_ SARL, ainsi que l'ensemble de la correspondance échangée dans ce dossier et dans celui l'ayant opposée à l'ETAT DE GENEVE.

**b.** Dans sa réponse du 15 décembre 2023, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel, avec suite de frais et de dépens.

**c.** Les 9 février et 15 mars 2024, les parties ont répliqué et dupliqué, persistant chacune dans leurs conclusions.

Les parties ont été informées le 23 avril 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie), sise à Genève, est active notamment dans la gestion d'immeubles et de biens fonciers.

A l'époque des faits litigieux, B\_\_\_\_\_, avocat, était administrateur de la société. Il exerçait également une activité de conseil en faveur de cette dernière.

**b.** En 2003, C\_\_\_\_\_ SARL (ci-après : la bailleuse) est devenue propriétaire d'un immeuble, sis à Genève, dont une partie des locaux était prise à bail par l'ETAT DE GENEVE (ci-après : le locataire).

La bailleuse a confié à la régie le mandat de s'occuper de la gérance technique de l'immeuble.

La bailleresse et le locataire sont convenus, d'entente avec la régie, que les loyers dus par le second devaient être directement payés en mains de la première, et non pas en celles de la troisième.

**c.** En octobre 2006, le locataire a versé par erreur le loyer dû pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2006, en 86'358 fr, non pas en mains de la bailleresse, mais en celles de la régie.

**d.** Le 29 novembre 2006, la régie a confirmé à la bailleresse et au locataire que celui-ci lui avait par erreur versé 86'358 fr. de loyer dû à celle-là.

**e.** La régie a décidé de ne pas restituer cette somme au locataire, ni de la transférer à la bailleresse pour le compte de ce dernier.

B\_\_\_\_\_ soutient qu'il aurait, par oral, fermement conseillé à la régie de restituer au locataire le montant payé par erreur.

La régie a contesté, en première instance, avoir reçu ce conseil de la part de son avocat, mais elle n'a pas prétendu qu'il lui aurait donné le conseil inverse, soit de conserver pour elle la somme de 86'358 fr. En appel, elle soutient, pour la première fois, que B\_\_\_\_\_ aurait à tout le moins ratifié en tant qu'administrateur la décision de garder le montant litigieux, la confortant ainsi sur la légitimité de cette décision au vu de sa qualité d'avocat et partant de « *conseil juridique interne* ».

**f.** Le 21 décembre 2006, la régie a signifié à la bailleresse qu'elle « compensait », à hauteur des 86'358 fr. payés par erreur par le locataire, une créance de 142'066 fr. qu'elle estimait détenir contre elle. Elle a donc réclamé à la bailleresse le paiement du solde en 55'708 fr. (142'066 fr. – 86'358 fr.).

La régie, qui n'a pas prétendu en première instance que son avocat l'aurait conseillée ou incitée à procéder de la sorte, a pris cette décision de « compensation » de son propre chef. En appel, elle soutient, pour la première fois, que son avocat aurait à tout le moins ratifié en tant qu'administrateur la décision de procéder à une compensation, la confortant ainsi sur la légitimité de celle-ci.

**g.** Le 22 décembre 2006, la régie a signifié au locataire qu'elle compensait les 86'358 fr. qu'il lui avait payé par erreur avec une créance qu'elle détenait contre la bailleresse et a refusé de les lui restituer.

Elle s'est simultanément engagée à « *relever et garantir [le locataire] de toute prétention que [la bailleresse] pourrait être tentée de faire valoir à son endroit concernant ce montant de 86'358 fr.* ».

La régie, qui ne prétend pas que son avocat l'aurait conseillée ou incitée à procéder de la sorte, a pris cet engagement de garantie en faveur du locataire de son propre chef.

**h.** Le 23 décembre 2006, la bailleuse a contesté devoir 142'066 fr. à la régie, s'est opposée à la compensation opérée par celle-ci, et lui a sans succès réclamé la remise des 86'358 fr. payés par le locataire.

**i.** En 2008, la bailleuse a initié contre le locataire une procédure en recouvrement et en paiement du loyer non encaissé du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006, en 86'358 fr.

Par jugement définitif du 13 décembre 2010, le Tribunal des Baux et Loyers a condamné le locataire à payer à la bailleuse 86'358 fr, intérêts moratoires en sus.

En exécution de ce jugement, le locataire a payé le 20 janvier 2011 en mains de l'Office des poursuites, intérêts moratoires et frais de poursuite inclus, 106'372 fr. 70 à l'intention de la bailleuse.

**j.** Le 4 février 2011, le locataire a réclamé de la régie, au titre de la garantie ad hoc qu'elle lui avait donnée le 22 décembre 2006, qu'elle lui rembourse les 106'372 fr. 70 payés à la bailleuse.

Le 19 avril 2011, la régie, reprochant au locataire d'avoir fautivement perdu son procès contre la bailleuse, lui a signifié qu'elle ne lui paierait rien.

**k.a** Dans l'intervalle, le 23 décembre 2010, la régie, soit pour elle son avocat, B\_\_\_\_\_, qu'elle a mandaté à cette fin, a déposé une demande en paiement contre la bailleuse, concluant à ce que cette dernière soit condamnée à lui payer 54'250 fr. et à ce qu'il soit constaté que la bailleuse avait été valablement créditée, dans les livres de la régie, des montants perçus du locataire à hauteur de 86'358 fr.

Le montant de 54'250 fr. correspondait à la créance qu'elle détenait à l'encontre de la bailleuse en 140'608 fr., après « compensation » partielle avec le loyer de 86'358 fr. que le locataire lui avait payé par erreur en octobre 2006.

**k.b** Par jugement définitif du 5 septembre 2014, le Tribunal de première instance, faisant droit à la demande de la régie contre la bailleuse, a condamné la bailleuse à payer à la régie 54'250 fr, intérêts moratoires en sus, et constaté que le compte de la bailleuse au sein de la régie avait été valablement crédité des 86'358 fr. que le locataire avait payé par erreur en octobre 2006.

**l.a** Dans l'intervalle, le 30 mai 2011, le locataire a déposé une demande en paiement de 106'372 fr. 70 contre la régie, fondée sur la garantie ad hoc qu'elle lui avait donnée le 22 décembre 2006.

La régie, représentée par son avocat, B\_\_\_\_\_, a conclu au rejet de la demande.

**l.b** Par jugement du 1<sup>er</sup> février 2019, le Tribunal de première instance a condamné la régie à payer au locataire 106'372 fr. 70 avec intérêt à 5% dès le 31 janvier 2011 et 10'200 fr. de frais judiciaires.

Par arrêt de la Cour de justice du 1<sup>er</sup> octobre 2019, ce jugement a été confirmé et la régie condamnée aux frais judiciaires d'appel en 5'000 fr.

La Cour de justice et le Tribunal de première instance ont fondé la condamnation en paiement de la régie sur sa garantie ad hoc du 22 décembre 2006.

**l.c** Après le prononcé de l'arrêt de la Cour de justice du 1<sup>er</sup> octobre 2019, B\_\_\_\_\_ a cessé d'occuper pour la régie, car elle refusait de payer ses honoraires d'avocat.

Les 5'000 fr. de frais judiciaires de la procédure d'appel ont été avancés par B\_\_\_\_\_ et la régie ne les lui a pas remboursés.

**l.d** Par arrêt 4A\_565/2019 du 15 octobre 2020, le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt de la Cour de justice du 1<sup>er</sup> octobre 2019 et mis à la charge de la recourante, soit la régie, les frais judiciaires de 5'000 fr.

Selon le Tribunal fédéral, le locataire disposait de la voie de l'action en répétition de l'indu pour récupérer la somme de 86'358 fr. Il n'était pas obligé d'accepter que la régie porte le montant qu'il avait versé au crédit de la bailleuse. Il lui avait fait ainsi une faveur, puisqu'il lui avait permis de conserver le montant versé pour le compenser avec sa propre créance contre la bailleuse. Le locataire devait en supporter les éventuelles conséquences, notamment celles découlant de la prescription d'un an de l'art. 67 CO, sous réserve d'une éventuelle garantie de remboursement que la régie lui aurait fournie. En l'occurrence, la condamnation en paiement de la régie était fondée, puisqu'elle avait fourni une telle garantie au locataire le 22 décembre 2006.

S'agissant du moyen libératoire soulevé par la régie, soit que le locataire aurait fautivement perdu son procès contre la bailleuse, le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit :

« (...) [La régie] *allègue une violation du droit fédéral, dans la mesure où l'autorité précédente n'aurait, à tort, pas tenu compte de la faute concomitante* [du locataire].

*Ce faisant, [la régie] perd de vue que c'est son propre comportement qui a conduit à cette situation et qu'aucune faute ne peut être reprochée* [au locataire].

*Par courrier du 22 décembre 2006, [la régie] s'est tout d'abord engagée, sans condition, à indemniser [le locataire] pour toute prétention que [la bailleresse] pourrait faire valoir à son encontre en lien avec le loyer [payé à tort en mains de la régie].*

*De plus, on ne voit pas sur quelle base [la régie] prétend que [le locataire] aurait dû prendre sur lui, d'une part, de défendre les intérêts de [la régie], qui refusait sans droit de lui restituer le montant [de 86'358 fr.] perçu indûment, et, d'autre part, d'assumer les risques et les frais du procès [opposant la bailleresse au locataire]. Contrairement à ce qu'elle allègue, [le locataire] n'assumait aucune obligation envers elle.*

*Il est en outre clair que [la bailleresse] n'avait pas obtenu le paiement de son loyer pour le quatrième trimestre 2006, qu'elle n'avait pas à l'attendre et que [la régie] qui a utilisé ce montant pour éteindre une de ses factures n'a nullement payé le loyer, mais s'est payé sa propre facture. Partant, c'est le comportement de [la régie] qui a conduit à cet imbroglio judiciaire.*

*Par ailleurs, on rappellera que [le locataire] devait payer son loyer en mains de [la bailleresse], tout paiement à un tiers étant dès lors sans effet libératoire et l'obligeant à prêter une seconde fois. [Le locataire], qui a en l'espèce payé par erreur, a consenti une faveur à [la régie]. Ayant payé à un non-créancier, il a été tenu de payer une seconde fois le loyer à [la bailleresse], conformément aux principes généraux applicables en matière d'exécution des obligations. [La régie] n'avait pas le droit de refuser de lui restituer le montant versé par erreur et, à nouveau, c'est son comportement qui a occasionné cette multiplication de procédures.*

*Enfin, [la Cour de justice] a relevé, à juste titre, qu'il incombait à [la régie], qui savait que [le locataire] avait succombé dans le procès [ouvert contre lui par la bailleresse en paiement du loyer], de conclure, dans le procès l'opposant à la [bailleresse], à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser l'entier de sa créance [de 140'608 fr], sans exciper de compensation [à hauteur de 86'358 fr].*

*Il découle de ces éléments qu'aucune faute ne peut être imputée au locataire. La régie, qui cherche à échapper à ses obligations, ne peut dès lors se soustraire à son engagement clair. »*

**m.** Ensuite de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2019 du 15 octobre 2020, la régie a payé 168'429 fr. 40 au locataire (soit 106'372 fr. 70 avec intérêts à 5% du 31 janvier 2011 au 9 décembre 2020 et 10'200 fr. de frais judiciaires).

La régie soutient, pour la première fois en appel, que l'avocat n'aurait pas dû lui conseiller de s'opposer aux prétentions du locataire à son encontre, dès lors que cette opposition était vouée à l'échec.

---

**D. a.** Par acte déposé en conciliation le 19 mars 2021, puis devant le Tribunal de première instance le 20 mai 2021, la régie a réclamé à B\_\_\_\_\_ 178'429 fr. 40 de dommages-intérêts, correspond à la somme de 168'429 fr. 40 payée au locataire à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2019 du 15 octobre 2020, majorée des frais d'appel à la Cour de justice (5'000 fr.) et de recours au Tribunal fédéral (5'000 fr).

Selon la régie, l'avocat avait engagé sa responsabilité de mandataire pour avoir mal défendu ses intérêts dans son procès contre la bailleuse. Il aurait en effet dû modifier les conclusions de la demande, une fois informé du déboutement du locataire dans le procès opposant ce dernier à la bailleuse. Elle aurait ainsi pu recouvrer l'entier de sa créance à l'encontre de la bailleuse et restituer au locataire le loyer versé par erreur.

**b.** B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la régie des fins de sa demande.

Il soutient que, au-delà du jugement ayant débouté le locataire de son action en libération de dette, la volonté unilatérale de la régie était de ne pas rembourser le loyer et de compenser ce dernier avec ses propres créances à l'égard de la bailleuse.

**c.a** Le 30 novembre 2021, la régie a pris des conclusions complémentaires tendant à qu'il soit ordonné à sa partie adverse de lui remettre les dossiers de procédure concernant le litige qu'elle avait eu avec la bailleuse, ainsi que l'ensemble de la correspondance échangée dans ce dossier et dans celui l'ayant opposée à l'ETAT DE GENÈVE. L'avocat s'y est opposé, alléguant avoir déjà restitué à la régie l'ensemble de ces documents.

**c.b** Par ordonnance de preuve du 19 janvier 2022, le Tribunal a donné suite aux conclusions de la régie en impartissant à l'avocat un délai au 21 février 2022 pour produire un titre établissant la remise des dossiers à celle-ci.

L'avocat a fourni, dans le délai imparti, une quittance de la régie portant sur « *l'intégralité du dossier de procédure* » dans l'affaire l'ayant opposée au locataire.

**c.c** Par ordonnance du 29 mars 2022, le Tribunal a imparti à l'avocat un délai au 25 avril 2022, prolongé en dernier lieu au 23 mai 2022, pour produire un titre similaire pour le dossier relatif au litige ayant opposé la régie à la bailleuse.

**c.d** Par courrier du 23 mai 2022, B\_\_\_\_\_ a indiqué que le témoin D\_\_\_\_\_ pourrait, au besoin, attester de la remise du dossier à la régie.

**d.a** La procédure a par ailleurs donné lieu à une audience de débats d'instruction, deux audiences de débats principaux, au cours desquelles ont été entendus les parties et deux témoins, ainsi qu'une audience de plaidoiries finales.

**d.b** Une commission rogatoire a en outre été exécutée en France, le 6 mars 2023.

A cette fin, B\_\_\_\_\_ a déposé une liste de trente questions à poser, par voie de commission rogatoire, au témoin, E\_\_\_\_\_, ancien membre du conseil d'administration de la régie, domicilié en France.

L'ordonnance du Tribunal du 1<sup>er</sup> novembre 2022, décernant la commission rogatoire aux fins d'entendre ce témoin, précise onze questions à lui poser.

**e.** Le 5 mai 2023, le Tribunal a ordonné la clôture des débats principaux.

**f.** Lors de l'audience du 30 juin 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est, comme en l'espèce, supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

L'appel, motivé et formé par écrit dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision, est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

**1.2** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), mais uniquement dans la limite des griefs qui sont formulés et suffisamment motivés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5 et 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 2.** L'appelante a formé un certain nombre de griefs contre l'état de fait établi par le Tribunal. Celui-ci a été complété pour y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
- 3.** L'appelante se prévaut pour la première fois en appel de ce que l'intimé aurait à tout le moins ratifié en tant qu'administrateur la décision de garder le loyer perçu par erreur et de procéder à une compensation, ce qui l'aurait confortée sur la



légitimité de ces décisions au vu de sa qualité d'avocat et partant de « *conseil juridique interne* ».

**3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

**3.2** En l'espèce, les faits nouvellement allégués par l'appelante sont irrecevables, dans la mesure où ils n'ont pas été régulièrement présentés en première instance et que l'appelante ne donne aucune explication pour justifier ce retard. Il n'en sera dès lors pas tenu compte dans l'examen des griefs formulés en appel.

**4. 4.1** L'appelante se plaint de ce que le Tribunal n'aurait que partiellement donné suite à ses conclusions préalables en reddition de comptes, en traitant cette question sous l'angle restreint de l'ordonnance de preuve, limitée aux seuls dossiers judiciaires des procédures l'ayant opposée à la bailleresse et au locataire, à l'exclusion de la correspondance.

**4.2** En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal a entièrement donné suite à ses conclusions tendant à la remise des dossiers demandés, par ordonnance des 19 janvier et 23 mars 2022.

Les conclusions préalables de l'appelante sont donc infondées, étant au demeurant relevé qu'il ne ressort pas du dossier que celle-ci aurait formé des critiques à l'encontre des ordonnances suscitées durant la procédure de première instance et plus précisément dans ses plaidoiries finales.

A cela s'ajoute qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimé n'a pas remis à l'appelante l'intégralité du dossier en sa possession. L'appelante ne précise en particulier pas concrètement quelles pièces manqueraient, selon elle.

**5.** Le Tribunal a retenu que l'avocat n'avait commis aucun manquement dans la gestion de la cause ayant opposé la régie à la bailleresse. En effet, la régie avait pris la décision de s'approprier la somme de 86'358 fr. pour se payer une partie de sa créance en 140'608 fr. contre la bailleresse de son propre chef et sans incitation de son avocat. Ce dernier, lorsqu'il avait été mandaté par la régie pour agir en paiement contre la bailleresse et qu'il avait préparé et déposé, fin 2010, la demande correspondante, avait donc été contraint de partir de la situation de fait et de droit créée par la régie en octobre 2006, partant, de porter en déduction de sa créance de 140'608 fr. les 86'358 fr. et de ne conclure contre la bailleresse qu'au paiement du solde de 54'520 fr. Par surabondance de moyens, il n'y avait pas de rapport de causalité entre le manquement imputé à l'avocat dans le cadre du procès, gagné, ouvert par la régie contre la bailleresse, et le dommage que la régie alléguait avoir subi dans le cadre de son procès ultérieur, perdu, ouvert contre elle

---

par le locataire – soit les 173'429 fr. 40 qu'elle avait in fine dû payer à l'issue de cette procédure. C'était en effet la garantie qu'elle avait donnée de son propre chef au locataire qui avait fondé sa condamnation à lui rembourser les sommes qu'il avait été condamné à payer à la bailleuse. Par ailleurs, si l'avocat avait formulé contre la bailleuse les conclusions que la régie lui reprochait d'avoir omises (soit en paiement de 140'608 fr.), la régie n'en aurait pas moins été ultérieurement condamnée à rembourser et payer au locataire, à hauteur *in fine* de 173'429 fr. 40, les sommes que lui-même avait été condamné à payer à la bailleuse. Partant, le procès antérieur en paiement ouvert par la régie contre la bailleuse, les conclusions (correctement) formulées à cette occasion par l'avocat et, plus généralement, l'ouverture et l'issue de la procédure y relative, n'avaient eu aucune incidence causale sur l'issue du procès postérieur ouvert par le locataire contre la régie.

Dans son appel, la régie soutient que les 86'358 fr. reçus du locataire avaient été valablement crédités sur le compte de la bailleuse, de sorte qu'elle ne s'était pas illégitimement appropriée de cette somme. Sa position initiale était ainsi soutenable - et aucun reproche n'était fait à l'intimé à ce stade -, néanmoins elle ne l'était plus à compter de la perte du procès du locataire en décembre 2010. Comme souligné par le Tribunal fédéral, il eût alors appartenu à l'intimé de conclure, dans le procès l'opposant à la bailleuse, à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser l'entier de sa créance, sans exciper de compensation. Dès février ou mars 2011, l'intimé aurait dû s'apercevoir que les 86'358 fr. ne pouvaient plus être comptabilisés en faveur de la bailleuse dans les livres de la régie, puisque celle-ci ne pouvait pas prétendre à être payée deux fois pour les mêmes loyers. Il aurait dû constater que la compensation ne pouvait plus être invoquée, de sorte que les conclusions de la régie contre la bailleuse auraient dû être augmentées. La créance de 86'358 fr. avait été perdue en raison de l'omission fautive de l'avocat, de sorte que le lien de causalité était donné.

**5.1.1** Selon l'art. 398 al. 1 CO, qui renvoie à l'art. 321e al. 1 CO, le mandataire répond du dommage qu'il cause au mandant intentionnellement ou par négligence. Sa responsabilité est donc subordonnée aux quatre conditions suivantes, conformément au régime général de l'art. 97 CO : (1) une violation des obligations qui lui incombent en vertu du contrat, notamment la violation de ses obligations de diligence et de fidélité (art. 398 al. 2 CO); (2) un dommage; (3) un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage; et (4) une faute. Le mandant supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve des trois premières conditions conformément à l'art. 8 CC; il incombe en revanche au mandataire de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_444/2019 du 21 avril 2020 consid. 3.3 et les réf. cit.).

En sa qualité de mandataire, l'avocat est tenu à la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Il répond à l'endroit de son mandant s'il lui cause un

dommage en violant ses obligations de diligence et de fidélité (ATF 127 III 357 consid. 1b et les références). S'il n'est pas tenu à une obligation de résultat, il doit accomplir son activité selon les règles de l'art. Il ne répond pas des risques spécifiques qui sont liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée. Sous cet angle, il exerce une tâche à risque, dont il sied de tenir compte en droit de la responsabilité civile. En particulier, il ne saurait voir engager sa responsabilité pour chaque mesure ou omission qui se révèle a posteriori comme ayant provoqué le dommage ou qui aurait pu éviter sa survenance. C'est aux parties de supporter les risques du procès; elles ne peuvent pas les transférer sur les épaules de leur conseil (ATF 127 III 357; 117 II 563 consid. 2a). Le degré de diligence qui incombe au mandataire ne doit pas se déterminer une fois pour toutes, mais en fonction des capacités, des connaissances techniques et des aptitudes propres de ce dernier que le mandant connaît ou aurait dû connaître. Ce sont les circonstances concrètes de l'affaire qui importent à cet égard. Savoir si la manière d'agir d'un avocat doit être qualifiée de conforme ou non à son devoir de diligence résulte d'une pesée appréciative entre, d'une part, le risque engendré par le métier d'avocat et, d'autre part, l'autorité renforcée dont il est revêtu à l'égard de son client (ATF 134 III 534 consid. 3.2.2).

L'avocat ne méconnaît son devoir de diligence que si le manquement qui lui est reproché représente la violation de règles généralement reconnues et admises, telles que le respect de délais de péremption ou de prescription (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_38/2022 du 31 octobre 2022 consid. 4.1 et les réf. cit.).

Constitue une faute grave la violation de règles élémentaires de prudence dont le respect se serait imposé à toute personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_386/2016 du 5 décembre 2016, consid. 2.2.5; 4A\_398/2009 du 23 février 2010 consid. 6.1; ATF 128 III 76 consid. 1b; 119 II 443 consid. 2a). Commet, en revanche, une négligence légère la personne qui ne fait pas preuve de toute la prudence qu'on aurait pu attendre d'elle, sans toutefois que sa faute - non excusable - puisse être considérée comme une violation des règles de prudence les plus élémentaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_386/2016 du 5 décembre 2016, *ibidem*, et les références). Le juge apprécie (art. 4 CC) les agissements de l'auteur négligent en se référant à la diligence que l'autre partie était en droit d'attendre, en vertu, notamment, des clauses du contrat et des usages professionnels (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_386/2016 du 5 décembre 2016, *ibidem*; 4A\_438/2007 du 29 janvier 2008, consid. 5.3).

**5.1.2** La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Les deux dettes sont alors réputées éteintes, jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 1 et 2 CO).

**5.2** En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal de n'avoir tiré aucune conséquence du fait que l'intimé n'aurait fourni aucune preuve de remise du dossier l'ayant opposée à la bailleresse. Elle ne précise toutefois pas quels faits contestés ces documents étaient susceptibles d'établir, se limitant à mentionner que le premier juge aurait à tort donné du crédit aux allégations de l'avocat selon lesquelles il aurait tenté de la dissuader de procéder à la compensation litigieuse. Or, dans le jugement querellé, le Tribunal n'a pas fondé son raisonnement sur l'éventuel conseil de l'avocat de dissuader sa cliente de s'approprier du loyer perçu par erreur et de le compenser avec une de ses créances. Il a en revanche retenu que la régie avait pris ces décisions de son propre chef et sans incitation de son avocat.

Dans ces circonstances, les documents visés n'apparaissent pas nécessaires à l'issue du litige, de sorte que la non-production d'un titre établissant leur remise à l'appelante ne saurait avoir une incidence sur le sort de la cause.

L'appelante a indûment refusé, de son propre chef et sans incitation de son avocat, de restituer la somme de 86'358 fr. au locataire. L'appelante était manifestement consciente de ce qu'elle détenait ce montant sans droit, puisqu'elle s'est engagée, sans condition, et là encore de son propre chef, à indemniser le locataire pour toute prétention que la bailleresse pourrait faire valoir à son encontre en lien avec le loyer payé à tort en ses mains. L'appelante reproche de plus en vain à l'intimé d'avoir conclu au rejet des prétentions du locataire dans le litige ayant opposé les précités. Aucun élément du dossier ne permet en effet de retenir que cette opposition était imputable à l'intimé.

Quand bien même la somme litigieuse aurait été valablement créditée dans ses comptes au nom de la bailleresse, il n'en demeure pas moins que l'appelante a créé par son comportement une situation confuse et complexe, en exposant le locataire au risque de devoir payer une deuxième fois ce même montant à la bailleresse - pour le cas où celle-ci ne considérerait pas comme justifiée la compensation que l'appelante entendait effectuer - et en s'engageant sans condition à rembourser cette somme au locataire.

Si le crédit de la somme litigieuse dans les livres de l'appelante pouvait être valable, le locataire ne s'était néanmoins pas libéré du paiement du loyer en le versant en mains de l'appelante.

Lorsque l'intimé a été mandaté par l'appelante en vue d'agir contre la bailleresse, fin 2010, il a dû établir une ligne de conduite sur la base de la situation de fait et de droit créée par l'appelante.

Certes, l'appelante ne lui reproche pas d'avoir introduit une demande en paiement, en décembre 2010, tenant compte de la compensation partielle de sa créance avec le montant de 86'358 fr. reçu du locataire. Elle soutient néanmoins que l'avocat

aurait dû amplifier ses conclusions lorsqu'il avait eu connaissance de ce que le locataire avait été condamné à payer une seconde fois le loyer litigieux en mains de la bailleuse.

Il est vrai que le Tribunal fédéral a retenu, dans son arrêt du 15 octobre 2020, qu'il incombait à l'appelante, qui savait que le locataire avait succombé dans le procès contre la bailleuse, de conclure à ce que la bailleuse soit condamnée à lui verser l'entier de sa créance en 140'608 fr., sans exciper de compensation à hauteur de 86'358 fr.

On ne saurait toutefois considérer que cette solution était évidente au moment des faits, dès lors que le montant litigieux avait, aux dires mêmes de l'appelante, été porté valablement au crédit dans les comptes au sein de l'appelante et que celle-ci avait opéré la compensation litigieuse en 2006 déjà. L'appelante refusait en outre de restituer la somme de 86'358 fr. depuis de nombreuses années au locataire, de sorte qu'il est douteux qu'elle eût accepté de le faire avant d'avoir reçu l'équivalent de ce montant de la part de la bailleuse.

A cela s'ajoute que, comme l'a relevé le Tribunal, il est peu probable que l'appelante aurait eu gain de cause dans son litige l'opposant à la bailleuse si elle avait modifié ses conclusions en réclamant le paiement de 140'608 fr., puisque cette créance était vraisemblablement éteinte par compensation depuis plusieurs années à hauteur de 86'358 fr. suite à la déclaration de compensation opérée par l'appelante le 21 décembre 2006.

Dans ces circonstances, l'intimé n'a pas violé son devoir de diligence. Il n'a commis aucun manquement aux règles de l'art, étant rappelé que l'avocat ne répond pas des risques spécifiques liés à la formation et à la reconnaissance d'une opinion juridique déterminée et qu'il incombe aux parties de supporter les risques du procès.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a retenu que sa responsabilité n'était pas engagée, étant rappelé que le mandataire est tenu à une obligation de moyens et non de résultat.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions pouvant fonder une responsabilité de l'avocat.

L'appel interjeté contre le chiffre 1 du dispositif attaqué sera par conséquent rejeté et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

6. Le Tribunal a mis à la charge de la régie l'entier des frais. Il a arrêté les frais judiciaires, composés des frais de conciliation (200 fr.) et des émoluments de décision des ordonnances de preuve des 19 janvier, 29 mars 2022 et 1<sup>er</sup> novembre

---

2022 (3 x 500 fr.) et du jugement (10'000 fr.), à 11'700 fr. Il a par ailleurs fixé les dépens à 20'000 fr., débours forfaitaires et TVA compris.

L'appelante considère que les frais judiciaires, ainsi que les dépens alloués à l'intimé par le Tribunal sont excessifs. La procédure avait été extrêmement simple et l'intimé avait inutilement compliqué la phase probatoire en refusant de restituer les dossiers à l'appelante, rendant ainsi nécessaire le prononcé de deux ordonnances. De plus, l'intimé avait établi un questionnaire excessif pour le témoignage de E\_\_\_\_\_, lequel avait dû être revu par le Tribunal.

**6.1.1** Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC). Ils sont fixés selon le Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC; E 1 05.10; art. 96 CPC).

A teneur de l'art. 5 RTFMC, les frais judiciaires et les dépens sont fixés en tenant compte notamment des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure et de l'importance de travail qu'elle a impliqué.

Selon l'art. 15 RTFMC, l'émolument forfaitaire de conciliation est fixé à 200 fr. pour les cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr.

L'émolument forfaitaire de décision se situe généralement entre 5'000 fr. et 30'000 fr. pour une cause dont la valeur litigieuse est comprise entre 100'001 fr. et 1'000'000 fr. (art. 17 RTFMC). Les ordonnances d'instruction peuvent en outre donner lieu à un émolument de décision fixé entre 300 fr. et 5'000 fr. (art. 24 RTFMC).

Dans les contestations portant sur des affaires pécuniaires, le défraiement d'un représentant professionnel est, en règle générale, proportionnel à la valeur litigieuse. Il est fixé, dans les limites figurant dans un règlement du Conseil d'Etat, d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé (art. 20 al. 1 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile du 11 octobre 2012 (LaCC – E 1 05). Lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre la valeur litigieuse et l'intérêt des parties au procès ou entre le taux applicable selon la présente loi et le travail effectif de l'avocat, la juridiction peut fixer un défraiement inférieur ou supérieur aux taux minimums et maximums prévus (art. 23 LaCC).

Selon l'art. 84 RTFMC, le défraiement est, sans effet sur les rapports contractuels entre l'avocat et son client, fixé d'après l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail et le temps employé. Pour une valeur litigieuse au-delà de 160'000 fr. et jusqu'à 300'000 fr., le défraiement d'un représentant professionnel est de 14'500 fr. plus 3,5% de la valeur litigieuse dépassant 160'000 fr. (art. 85 RTFMC). Le défraiement peut s'en écarter de plus ou moins 10% pour tenir compte des éléments rappelés à l'art. 84 RTFMC.

Les débours nécessaires sont estimés, sauf éléments contraires, à 3% du défraiement et s'ajoutent à celui-ci (art. 25 LaCC). Les dépens sont fixés d'après le dossier en chiffres ronds incluant la taxe sur la valeur ajoutée (art. 26 al. 1 LaCC). Le taux de cette taxe était de 2021 à 2023 de 7,7 % (art. 25 al. 1 aLTVA). Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, il est de 8,1% (art. 25 al. 1 LTVA).

**6.1.2** En règle générale, les frais - qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Le tribunal peut cependant s'écarter des règles générales et répartir les frais selon sa libre appréciation notamment lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable (art. 107 al. 1 let. f CPC). A titre d'exemples de telles circonstances particulières sont mentionnés un rapport de forces financières très inégal entre les parties ou le comportement de la partie qui obtient gain de cause, qui soit a donné lieu à l'introduction de l'action, soit a occasionné des frais de procédure supplémentaires injustifiés (ATF 139 III 33 consid. 4.2 et réf., JdT 2013 II 328; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_535/2015 du 1<sup>er</sup> juin 2016 consid. 6.4.1).

La répartition en équité au sens de l'art. 107 al. 1 CPC relève du droit et peut être librement revue par les juridictions supérieures. Il s'agit cependant de normes accordant au juge une large marge de manœuvre, de telle sorte que la juridiction supérieure ne substituera normalement pas sans retenue sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n° 5 et 6 ad art. 107 CPC).

**6.2** En l'espèce, le premier juge a fixé le montant des frais judiciaires conformément aux dispositions légales applicables en la matière, de sorte que le montant de 11'700 fr. sera confirmé.

S'agissant des dépens, compte tenu d'une valeur litigieuse de 178'429 fr. 40, un calcul selon l'art. 85 RTFMC conduit à arrêter le défraiement de l'avocat à 15'145 fr. A ce montant s'ajoutent des débours de 3% et une TVA de 7,7%, ce qui porte le total des dépens à 16'765 fr, arrondis à 16'770 fr. Rien ne justifie en l'espèce de majorer ce montant, de sorte que les dépens en 20'000 fr. alloués par le Tribunal apparaissent excessifs. Ces derniers seront donc réduits en conséquence.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, on ne saurait considérer que l'intimé aurait par son comportement occasionné des frais de procédure injustifiés. La répartition des frais en fonction du sort de la cause n'apparaît pas inéquitable dans le cas concret, étant rappelé que l'art. 107 al. 1 let. f CPC est une disposition potestative, le tribunal disposant d'un large pouvoir d'appréciation quant à l'opportunité de l'appliquer ou non.

Par conséquent, le chiffre 2 du dispositif entrepris sera confirmé. Le chiffre 3 sera en revanche annulé et les dépens de première instance dus par l'appelante à l'intimé fixés à 16'770 fr.

7. Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 9'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe sur l'essentiel de ses prétentions (art. 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais qu'elle a versée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens d'appel, arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA), seront également mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

\* \* \* \* \*



**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/9603/2023 rendu le 31 août 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5443/2021.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement, et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ 16'770 fr. à titre de dépens.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'000 fr. et les compense avec l'avance de frais versée par A\_\_\_\_\_ SA, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Met lesdits frais à la charge de A\_\_\_\_\_ SA.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à payer à B\_\_\_\_\_ la somme de 6'000 fr. TTC à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*