

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_498/2016

Arrêt du 31 janvier 2017

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux
Kiss, présidente, Hohl et Abrecht, juge suppléant.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure

A. _____,
représenté par Me Alec Reymond,
défendeur et recourant,

contre

B1. _____, représentée par
Me Susannah Maas Antamoro de Céspedes,

demanderesse et intimée.

Objet
contrat de fiducie,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 24 juin 2016 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.

A.a. B1. _____ et B2. _____ sont mariés depuis 1989 sous le régime matrimonial de la séparation de biens.

L'avocat A. _____ a entretenu des relations amicales avec le couple et des relations professionnelles avec l'époux, architecte actif dans le domaine de la promotion immobilière; ce dernier a connu d'importantes difficultés financières en raison de l'effondrement du marché immobilier à la fin des années 1980.

En février 1992, B1. _____ a pris à bail une villa sise à... (GE) pour y vivre avec son époux et leurs deux enfants.

A.b. En été 1994, le propriétaire de la villa a informé la prénommée qu'il souhaitait vendre son bien immobilier. Le 19 juillet 1996, l'avocat a acquis cette villa au prix de 1'450'000 fr.

Il est admis que l'avocat n'a pas acheté ce bien immobilier pour son propre compte, mais à titre fiduciaire. L'identité du fiduciaire est en revanche litigieuse: l'avocat affirme avoir été chargé de détenir ce bien immobilier par B2. _____, voire par les époux B. _____ en commun. B1. _____ soutient que l'avocat a agi pour son seul compte à elle.

Cette acquisition a été financée par des fonds propres à hauteur de 500'000 fr. et pour le solde par un emprunt hypothécaire octroyé à l'avocat, garanti par le nantissement d'une police d'assurance-vie de B2. _____. B1. _____ a remis à l'avocat un montant de 500'000 fr. sur la base d'un contrat de prêt sans intérêt qu'elle a conclu avec l'avocat le 16 juillet 1996.

L'avocat et B1. _____ ont en outre signé un contrat de bail le 25 juillet 1996, aux termes duquel la villa était mise à la disposition de cette dernière moyennant le versement d'un loyer de 60'000 fr. par année. Les époux B. _____ et leurs enfants ont continué à habiter la villa.

L'avocat a perçu les sommes suivantes: 60'000 fr. par année en 1996 et 1997, puis 50'000 fr. en 1998, 45'465 fr. en 1999, 38'030 fr. en 2000 et 2001, 42'110 fr. en 2002, 39'601 fr. en 2003 et 33'012 fr. de 2004 à 2006.

A.c. En juin 2006, l'avocat a été inculpé d'abus de confiance notamment et incarcéré pour des faits sans lien avec la présente cause.

A la fin de l'année, B1._____ lui a demandé de lui transférer la propriété de la villa. L'intéressé s'y est refusé, expliquant qu'il n'avait jamais été question qu'elle acquière seule ce bien immobilier.

Le 28 juin 2007, les époux B._____ ont déposé une plainte pénale contre l'avocat pour gestion déloyale, escroquerie, tentative d'extorsion et chantage ainsi que contrainte, dans le cadre de diverses affaires y compris en rapport avec la détention de la villa. Ils lui reprochaient notamment de ne pas leur avoir restitué la villa en contravention de ses obligations de fiduciaire. Leur plainte a été classée en raison du défaut de prévention pénale pour une partie des faits et du caractère civil des autres faits, dont ceux relatifs à l'acquisition de la villa.

Par courrier du 6 décembre 2007, B1._____ a signifié à l'avocat qu'elle résiliait le contrat de fiducie.

Le 1er décembre 2011, le Tribunal correctionnel a reconnu l'avocat coupable d'abus de confiance pour des faits sans lien avec la présente procédure. Il a ordonné la restitution au condamné de la cédule hypothécaire grevant la parcelle litigieuse, tout en maintenant la saisie pénale durant le délai imparti à B1._____ pour solliciter la saisie conservatoire sur le plan civil.

B.

B.a. Entretemps, soit le 15 octobre 2010, B1._____ (ci-après: la demanderesse) a intenté une action civile contre l'avocat devant le Tribunal de première instance du canton de Genève.

En substance, elle concluait à ce que l'avocat soit condamné à lui restituer la propriété du bien immobilier et à requérir son inscription au registre foncier en qualité de propriétaire, en lieu et place de l'avocat dont l'inscription devait être radiée. Elle entendait en outre faire constater qu'elle était propriétaire de la cédule hypothécaire se trouvant en mains du Ministère public et faire interdire aux autorités pénales de se dessaisir de ladite cédule.

La demanderesse ayant requis des mesures provisionnelles, le Tribunal a ordonné le 23 décembre 2010 l'annotation provisoire d'une restriction du droit d'aliéner la parcelle de... (GE). La saisie conservatoire de la cédule hypothécaire de 1'052'000 fr. grevant ce bien-fonds en troisième rang a été ordonnée le 18 avril 2012.

B.b. Dans sa réponse du 7 septembre 2011, l'avocat (ci-après: le défendeur) a demandé au Tribunal de constater le défaut de qualité pour agir de B1._____, de déclarer son action irrecevable à la forme et infondée sur le fond. Il a allégué que la différence de 10'600 fr. entre le loyer convenu (60'000 fr. par an) et les intérêts hypothécaires réglés à hauteur de 49'400 fr. devait couvrir ses honoraires de fiducie et les frais encourus, tels l'impôt sur la fortune et l'impôt immobilier complémentaire.

B.c. Après avoir entendu les parties, le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure pénale et remis la cause à plaider sur incident concernant le défaut de qualité pour agir (ou de légitimation active) de la demanderesse. A l'issue de l'audience de plaidoiries du 6 novembre 2012, il a gardé la cause à juger. Par jugement du 12 décembre 2012, le Tribunal a débouté la demanderesse des fins de son action, faute de qualité pour agir; il a ordonné la radiation de l'annotation provisoire au registre foncier et a levé la saisie conservatoire de la cédule hypothécaire.

B.d. La Cour de justice du canton de Genève a annulé ce jugement par arrêt du 27 septembre 2013. Considérant que la demanderesse avait qualité pour agir, la Cour a rejeté l'incident soulevé par le défendeur et a renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision.

La Cour a en substance constaté que les trois intervenants au contrat de fiducie - soit A._____, B2._____ et B1._____ - avaient eu pour volonté commune que cette dernière acquière seule la propriété de l'immeuble et qu'à terme, la maîtrise totale et exclusive de ce bien lui revienne à elle seule plutôt qu'à son époux ou au couple en copropriété (cf. au surplus infra consid. 3.3 et 3.7).

L'autorité de céans a jugé irrecevable le recours interjeté par le défendeur à l'encontre de cette décision préjudicielle (arrêt 4A_536/2013 du 12 novembre 2013).

B.e. Le Tribunal de première instance a ordonné l'ouverture des enquêtes par décision du 5 décembre 2013.

Dans un courrier adressé au Tribunal le 28 janvier 2014, le défendeur a indiqué que si la demande devait être considérée comme une action en exécution ou en restitution et si la légitimation active

était définitivement reconnue à la demanderesse, il soulevait l'exception d'inexécution au sens de l'art. 82 CO.

Dans son écriture du 13 février 2015 où il maintenait ses conclusions en rejet de la demande, il s'est derechef prévalu de l'exception tirée de l'art. 82 CO, en exposant à ce titre les faits suivants: les parties avaient conclu un mandat de fiducie onéreux; dans un premier temps, ses honoraires consistaient dans la différence entre le montant perçu pour l'utilisation de la villa (60'000 fr. par an) et les intérêts hypothécaires y relatifs (environ 49'400 fr. par an); les parties s'étaient ensuite entendues, en raison des difficultés financières de B2._____, sur le fait que seuls les montants nécessaires au règlement des intérêts hypothécaires seraient versés au défendeur, le versement de ses honoraires étant reporté jusqu'au dénouement du contrat de fiducie.

B.f. Par jugement du 27 mai 2015, le Tribunal de première instance a condamné le défendeur, en sa qualité de fiduciaire, à exécuter son obligation de restituer à la demanderesse la propriété de la parcelle sise à... et à requérir l'inscription au registre foncier de la demanderesse en qualité de propriétaire de ce bien immobilier. En tant que de besoin, le Tribunal a ordonné au conservateur du registre foncier de radier l'inscription quant à la qualité de propriétaire du défendeur et a condamné celui-ci à restituer à la demanderesse la propriété de la cédule hypothécaire au porteur grevant la parcelle. Les ordonnances provisionnelles concernant la restriction du droit d'aliéner et la saisie de la cédule ont été révoquées.

Le Tribunal a refusé de rediscuter la question de la qualité pour agir de la demanderesse au motif qu'elle avait déjà été tranchée par la Cour de justice dans son arrêt du 27 septembre 2013. Il a en outre rejeté l'exception d'inexécution tirée de l'art. 82 CO.

B.g. Statuant par arrêt du 24 juin 2016 sur l'appel interjeté par le défendeur, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement du 27 mai 2015.

C.

Par acte du 5 septembre 2016, le défendeur a saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile contre l'arrêt du 24 juin 2016 et, à travers celui-ci, contre l'arrêt du 27 septembre 2013. Il a conclu préalablement à l'octroi de l'effet suspensif et, sur le fond, au rejet de l'action et à la levée des mesures provisionnelles, en ce sens que l'annotation provisoire de la restriction du droit d'aliéner la parcelle devrait être radiée du registre foncier et la saisie conservatoire de la cédule hypothécaire levée.

Le 13 septembre 2016, la Cour de justice a déclaré se référer aux considérants de son arrêt.

Le 17 octobre 2016, la demanderesse a déposé une requête visant à ce que le défendeur soit astreint à fournir des sûretés en garantie de ses dépens, conformément à l'art. 62 al. 2 LTF. Elle a ensuite déposé une réponse le 19 octobre 2016, dans laquelle elle concluait principalement à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Elle s'en remettait à justice quant à l'octroi de l'effet suspensif.

Par ordonnance du 25 octobre 2016, la Présidente de la cour de céans a rayé du rôle la requête de sûretés au motif qu'elle était privée d'objet ensuite du dépôt de la réponse. L'effet suspensif a été accordé.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours est dirigé contre l'arrêt rendu le 24 juin 2016 par la Cour de justice genevoise, soit un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF). L'arrêt incident rendu le 27 septembre 2013 par cette même autorité peut être attaqué par le même recours, conformément à l'art. 93 al. 3 LTF. En effet, en tant qu'elle statue sur la question préjudicielle de la qualité pour agir (appelée aussi légitimation active) de la demanderesse, cette décision influe sur le contenu de la décision finale. Le défendeur a en outre vainement tenté de la contester devant le Tribunal fédéral, qui a refusé d'entrer en matière au motif que les conditions du recours immédiat n'étaient pas réalisées (arrêt 4A_536/2013 du 12 novembre 2013).

Déposé pour le surplus en temps utile (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l'art. 46 al. 1 let. b LTF) par le défendeur qui a succombé (art. 76 al. 1 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse excède 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable sur le principe.

1.2. La demanderesse objecte que le défendeur n'aurait pas d'intérêt digne de protection à faire annuler ou modifier la décision entreprise (cf. art. 76 al. 1 let. b LTF); en effet, dans la mesure où il

admet détenir la villa à titre exclusivement fiduciaire et ne conteste pas l'obligation de restituer, mais seulement la restitution à la demanderesse, il ne défendrait pas ses intérêts propres, mais ceux des tiers avec lesquels il allègue avoir conclu un contrat de fiducie, à savoir B2. _____ seul ou les époux B. _____ ensemble. Le défendeur ne saurait invoquer la crainte d'être subséquentement actionné pour le même objet par celui qui serait le réel fiduciaire; l'audition de B2. _____ en tant que témoin dans le cadre de la procédure équivaldrait à une dénonciation d'instance, de sorte que les décisions prises dans la présente procédure lui seraient opposables.

Cette argumentation - qui méconnaît que le recours porte aussi sur l'exception d'inexécution - ne saurait être suivie. En principe, une prétention doit être déduite en justice par son titulaire (arrêt 4A_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.1 et les réf. citées), et les époux ne sont pas interchangeables de ce point de vue. Par ailleurs, un jugement ne peut être opposé qu'aux parties à la procédure, qu'il s'agisse de parties principales ou de parties accessoires. Or, en l'espèce, le seul fait que B2. _____ ait été entendu comme témoin, à la demande de son épouse, dans la procédure ouverte par celle-ci seule et qu'il n'ait alors pas manifesté des velléités de s'opposer à ce que le défendeur restitue le bien à son épouse ne saurait en faire une partie à la procédure, à laquelle le jugement à intervenir serait opposable.

C'est également en vain que la demanderesse se réfère à des pièces dont il résulterait que son mari se serait joint à elle pour sommer le défendeur de transférer l'immeuble à cette dernière, ou qu'il aurait déclaré accepter, en tant que de besoin, la restitution à son épouse de la cédula hypothécaire grevant l'immeuble, cédula alors détenue par le Ministère public. Outre que de tels faits ne résultent pas des constatations de l'autorité précédente et ne sauraient dès lors être pris en considération (cf. consid. 1.3 infra), ils n'auraient de toute manière aucune incidence sur l'opposabilité du jugement à B2. _____, lequel, comme on l'a vu, n'est pas partie à la procédure. En définitive, on ne saurait dénier au défendeur un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de l'arrêt entrepris dans la mesure où celui-ci n'est pas opposable à B2. _____, contre lequel le demandeur pourrait au demeurant vouloir invoquer des exceptions ou des compensations qui lui seraient propres.

1.3. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

1.4. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela n'implique pas qu'il examine toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, à l'instar d'un juge de première instance. Eu égard à l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, l'autorité de céans ne traite que les questions qui sont soulevées devant elle par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2).

1.5.

Le recours comporte deux branches de griefs: la première a trait à la qualité pour agir de la demanderesse, la seconde à l'exception d'inexécution. Cette question-ci sera examinée en dernier lieu (cf. consid. 4 infra).

Concernant la qualité pour agir, le défendeur soutient que la décision préjudicielle du 27 septembre 2013 contiendrait des constatations manifestement inexactes sur la volonté réelle et commune des intervenants au contrat de fiducie. La Cour de justice aurait ensuite commis un déni de justice formel en refusant de rediscuter la qualité pour agir dans son arrêt final du 24 juin 2016. Celui-ci constaterait arbitrairement que les critiques du défendeur se fondaient uniquement sur des éléments de preuve figurant déjà au dossier lorsque la Cour avait rendu sa décision préjudicielle. En réalité, les pièces

produites ultérieurement à celle-ci et les témoins entendus postérieurement seraient de nature à modifier l'appréciation des preuves opérée quant à la volonté des parties.

Il convient logiquement de commencer par examiner si les juges cantonaux ont refusé à tort de revenir sur leur décision préjudicielle et de prendre en compte d'éventuels nouveaux éléments de preuve (cf. consid. 2 infra).

2.

2.1. La demanderesse a ouvert action le 15 octobre 2010 sous l'empire de la loi genevoise de procédure civile (LPC/GE). Comme la procédure était en cours à l'entrée en vigueur du Code de procédure civile fédéral (CPC) le 1er janvier 2011, elle restait régie en première instance par l'ancien droit genevois, jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC). C'est ainsi en application de la LPC/GE que le Tribunal de première instance a remis la cause à plaider sur incident concernant la qualité pour agir, puis a statué le 12 décembre 2012 en rejetant l'action de la demanderesse. Cette décision finale, en revanche, était susceptible d'appel selon le nouveau droit, soit selon les art. 308 ss CPC, conformément à l'art. 405 al. 1 CPC. Il s'ensuit que la question de savoir si la Cour de justice était liée par sa propre décision incidente - qui ne mettait pas fin à l'instance, mais reconnaissait la qualité pour agir de la demanderesse et renvoyait la cause au Tribunal de première instance pour instruction et nouvelle décision - doit être examinée au regard du nouveau droit de procédure fédéral, en particulier de l'art. 237 al. 2 CPC.

2.2. Selon l'art. 237 CPC, le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (al. 1). La décision incidente est sujette à recours immédiat; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (al. 2).

La décision incidente, au sens de l'art. 237 CPC, a un effet contraignant pour la suite de la procédure et ne peut être remise en cause dans le cadre de la décision finale (arrêt 4A_591/2015 du 6 juillet 2016 consid. 2.2.1 et les réf. citées). Tel est en particulier le cas lorsqu'elle tranche une question préjudicielle de droit matériel telle que la qualité pour agir, la prescription ou le principe même d'une responsabilité (cf. ATF 128 III 191 consid. 4a et ATF 122 III 492 consid. 1b/bb, s'agissant de sentences arbitrales; DANIEL STAEHELIN, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, Sutter-Somm et alii [éd.], 3 e éd. 2016, n° 14 ad art. 237 CPC; DANIEL STECK, in *Basler Kommentar*, 2e éd. 2013, n° 21 ad art. 237 CPC; LAURENT KILLIAS, in *Berner Kommentar*, 2012, n° 10 ad art. 237 CPC). Pour l'autorité qui a statué, l'effet contraignant trouve son fondement dans le principe de dessaisissement (Unabänderlichkeit) et d'unicité de la protection des droits (arrêt 4A_696/2015 du 25 juillet 2016 consid. 3.5.2.2), qui repose lui-même sur l'économie de la procédure et la bonne foi (REETZ/HILBER, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, op. cit., n° 46 ad art. 318 CPC p. 2615). Lorsque la décision incidente émane comme en l'espèce d'une autorité de recours, l'effet contraignant pour l'autorité inférieure est dû à la hiérarchie des juridictions (ATF 140 III 466 consid. 4.2.1). On parle d'autorité de l'arrêt de renvoi, qui lie donc les deux instances (arrêt 4A_542/2014 du 17 février 2015 consid. 1.1 et les arrêts cités).

Le principe de dessaisissement, en vertu duquel le juge voit sa compétence s'éteindre à partir du moment où il a rendu son jugement, souffre cependant diverses exceptions (ATF 139 III 120 consid. 2 p. 121). Il en est ainsi des décisions d'instruction, qui peuvent être modifiées (NAEGELI/MAYHALL, in *Kurzkommentar ZPO*, 2 e éd. 2014, n° 11 ad art. 237 CPC; MAX GULDENER, *Schweizerisches Zivilprozessrecht*, 3 e éd. 1979, p. 363; cf. ATF 128 III 191 consid. 4a p. 195 en matière d'arbitrage).

2.3. En l'espèce, la Cour de justice avait déjà tranché la question de la qualité pour agir dans son arrêt incident du 27 septembre 2013. Le défendeur ne pouvait donc pas la remettre en cause dans son appel contre le jugement rendu le 27 mai 2015 par le Tribunal de première instance, et ce quand bien même il se prévalait d'éléments de preuve administrés postérieurement à l'arrêt incident de la Cour de justice. Il incombe en effet aux parties de requérir en temps utile l'administration de toutes les preuves pertinentes pour le jugement de la question préjudicielle de droit matériel faisant l'objet de la décision incidente (cf. MARKUS KRIECH, in *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Kommentar, Brunner et alii [éd.], 2 e éd. 2016, n° 6 ad art. 237 CPC). Or, le défendeur ne prétend pas que les preuves dont il cherche à se prévaloir - soit les déclarations de six témoins, dont trois avaient déjà été entendus lors de l'instruction pénale, et une quarantaine de pièces produites sous bordereau complémentaire du 27 juin 2014 - n'auraient pas pu être administrées avant la décision sur la question préjudicielle. Tout au plus reproche-t-il au Tribunal de première instance d'avoir statué sur la qualité pour agir en n'ayant diligencé «aucun acte d'instruction quelconque» hormis l'apport de la procédure pénale et les pièces produites; cela ne

signifie pas encore que le défendeur ait été empêché de faire valoir des moyens de preuve, hypothèse qui aurait au demeurant impliqué de soulever le grief dans le cadre de la procédure d'appel initiée par la demanderesse contre le premier jugement du Tribunal.

Peut ainsi rester indécise la question de savoir si une exception au caractère contraignant de la décision incidente devrait être réservée pour le cas où le justiciable se prévaudrait de moyens de preuve nouveaux qu'il aurait été empêché sans sa faute de faire valoir avant la décision incidente.

2.4. Il s'ensuit que, s'agissant de la qualité pour agir, seule peut être critiquée l'appréciation des preuves opérée par la Cour de justice dans son arrêt du 27 septembre 2013, à la lumière des éléments de preuve qui figuraient alors au dossier (cf. consid. 3 infra). Il est à cet égard sans pertinence que la cour cantonale, dans une motivation subsidiaire, ait considéré que les critiques formulées par le défendeur dans son second appel se rapportaient exclusivement à des éléments de preuve figurant déjà au dossier lorsque la cour avait rendu sa décision incidente.

2.5. Vu ce qui précède, c'est à tort que le défendeur reproche à la Cour de justice d'avoir commis un déni de justice formel en refusant de revenir, dans son arrêt du 24 juin 2016, sur la question de la qualité pour agir.

3.

3.1. Il sied donc d'examiner si, comme le lui reproche le défendeur, la Cour de justice a établi les faits de manière manifestement inexacte en retenant dans son arrêt du 27 septembre 2013 que la réelle et commune volonté des trois intervenants au contrat de fiducie - A._____, B2._____ et B1._____ - était que cette dernière acquière seule la propriété du bien immobilier et qu'à terme, elle en obtienne la maîtrise totale et exclusive.

3.2.

3.2.1. Pour apprécier les clauses d'un contrat, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), c'est-à-dire rechercher le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chaque partie pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5 p. 122).

La détermination de la volonté réelle relève des constatations de fait, qui ne peuvent être remises en cause qu'aux conditions rappelées ci-dessus (consid. 1.3); en revanche, l'application du principe de la confiance est une question de droit, tout comme le principe selon lequel l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

3.2.2. En l'espèce, le défendeur ne critique pas la démarche de la cour cantonale consistant à établir la réelle et commune intention des parties, mais soutient que l'interprétation subjective aurait dû la conduire «à retenir que, selon la volonté réelle des parties, le contrat de fiducie a[vait] été conclu entre A._____ et B2._____ ou, à tout le moins, les époux B._____».

3.2.3. L'appréciation des preuves est arbitraire lorsque le juge s'est manifestement mépris sur le sens et la portée d'un moyen de preuve, lorsqu'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée, ou encore lorsqu'il a tiré des déductions insoutenables à partir des éléments recueillis. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire même préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 III 552 consid. 4.2).

3.3. Examinant les circonstances survenues antérieurement et simultanément à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, la cour cantonale a constaté qu'en 1992, la demanderesse, alors mariée depuis 1989, avait pris en location à son seul nom la villa litigieuse, qui devait servir de logement à la famille. Après que le bailleur/propriétaire eut informé la demanderesse ou son époux - les déclarations du bailleur et un courrier de l'ASLOCA du 22 octobre 1996 étant contradictoires sur ce point - de son intention de vendre ce bien, les époux avaient entamé en 1996

des démarches en vue de son acquisition; le nom de l'épouse avait alors été indiqué comme future propriétaire à la compagnie d'assurance pour l'octroi du prêt hypothécaire. Les propositions formulées par l'assurance mentionnaient toutes trois la demanderesse en qualité de propriétaire, l'époux de celle-ci ne devant intervenir, à teneur de ces documents, qu'en qualité de codébiteur solidaire aux côtés du défendeur, voire ne pas intervenir du tout. Le défendeur, qui agissait en qualité de représentant auprès de la compagnie d'assurance, savait par conséquent qu'il avait été convenu que seule la demanderesse serait inscrite en qualité de propriétaire. En

outre, au moment de l'acquisition de la villa par le défendeur, c'était la demanderesse qui avait conclu avec lui le contrat de «prêt» portant sur la remise de fonds propres à hauteur de 500'000 fr. ainsi que le contrat de «bail» servant à justifier le paiement des intérêts hypothécaires, et ces deux contrats formaient ainsi un tout avec le contrat de fiducie.

Au vu de ces indices, la volonté réelle des parties était que la demanderesse, et elle seule, acquière la propriété de l'immeuble litigieux. Compte tenu des propositions de financement de l'assurance, il ne faisait aucun doute que si les époux avaient été en mesure de trouver le financement nécessaire en 1996 et que l'assurance n'avait pas opposé un refus, la propriété aurait été acquise par la demanderesse. Telle était la volonté manifestée par les parties (soit la demanderesse, d'une part, et le défendeur en sa qualité de représentant, d'autre part) dans les diverses propositions de financement. Si l'immeuble avait finalement été acquis par le défendeur, cela tenait uniquement au fait que le financement n'avait pu être trouvé, ou que les garanties avaient été insuffisantes aux yeux du prêteur.

Contrairement à ce qu'affirmait le défendeur, il ne s'était pas écoulé deux ans entre la tentative de la demanderesse d'acheter la villa en son nom propre et l'achat par le défendeur en fiducie, mais un mois seulement, puisque les propositions de l'assurance avaient été formulées en avril et mai 1996 - le refus d'accorder le prêt étant intervenu le 19 juin 1996 - tandis que l'acte notarié était daté du 19 juillet 1996.

Sur la base de ces éléments, les juges cantonaux ont considéré que c'était à la demanderesse que devait revenir la maîtrise totale et exclusive sur la maison, et non à son époux ni en copropriété aux deux. Il importait peu à cet égard que les époux aient convenu d'agir de cette manière sur la base d'une décision conjointe, d'une part, et en raison du fait que l'époux avait des dettes et ne souhaitait pas que la maison conjugale soit saisie, d'autre part. Seule était pertinente la question de savoir à qui, selon la volonté réelle des parties, devait revenir le droit de disposer, matériellement et juridiquement, de la villa litigieuse. Or, à teneur des éléments ayant précédé et entouré la conclusion du contrat de fiducie, il avait été convenu entre les trois intervenants - le défendeur, la demanderesse et son époux - que c'était uniquement à la demanderesse que devait revenir ce droit de propriété.

3.4. Le défendeur échoue à démontrer en quoi ces constatations de fait seraient arbitraires. Il se borne à objecter qu'il n'y aurait aucune contradiction entre les déclarations du précédent propriétaire et le courrier de l'ASLOCA du 22 octobre 1996, et qu'il se serait écoulé deux ans entre l'avis de résiliation du bail et les négociations menées quant au financement et à l'achat de la villa. En revanche, il ne conteste pas que lors des négociations menées peu avant que le défendeur acquière, à titre fiduciaire, la villa par acte notarié du 19 juillet 1996, le nom de la demanderesse avait été indiqué à l'assureur comme future propriétaire en vue de l'octroi du prêt hypothécaire, respectivement que les propositions formulées par l'assurance mentionnaient toutes trois la demanderesse en qualité de propriétaire, de sorte que le défendeur, qui agissait en qualité de représentant auprès de l'assurance, savait que seule la demanderesse devait être inscrite en qualité de propriétaire. Les compléments de fait que tente d'apporter le défendeur sur le déroulement des négociations entre l'été 1994 et l'été 1996 sont purement appellatoires et ne sauraient être pris en considération, dès lors que le défendeur ne démontre nullement, par des renvois précis à ses écritures devant les autorités cantonales, qu'il aurait dûment présenté les faits en question aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de procédure.

3.5.

3.5.1. Le défendeur reproche à la cour cantonale d'avoir écarté de manière arbitraire les déclarations faites par le précédent propriétaire de la villa lors de son audition le 30 octobre 2007 comme témoin dans la procédure pénale, et d'avoir pour le surplus ignoré le témoignage d'un dénommé X. _____.

3.5.2. La Cour de justice a exposé qu'à teneur de ses déclarations, le précédent propriétaire de la villa ne se souvenait pas si le défendeur avait précisé agir à titre fiduciaire, mais il lui était apparu clairement que tel était le cas; l'époux de la demanderesse lui avait en effet expliqué que ni lui ni celle-ci ne pouvaient apparaître dans le cadre de la vente, de sorte que le défendeur acquerrait le bien à titre fiduciaire. La Cour a conclu que le témoin, en inférant de ces informations que le

défendeur agissait pour l'époux de la demanderesse et non pour celle-ci, avait exprimé une opinion personnelle; il ne s'agissait pas d'une constatation de fait.

La lecture du procès-verbal d'audition révèle ce qui suit: dans un premier temps, le témoin a affirmé que B2._____, se trouvant alors en difficultés financières, lui avait exposé qu'il ne pouvait pas apparaître en nom propre et que le défendeur figurerait à sa place à titre fiduciaire. Puis, après avoir pris connaissance des déclarations faites par les époux lors de leur audition du 15 octobre 2007, le témoin a confirmé que selon les explications données par B2._____, ni celui-ci ni son épouse ne pouvaient apparaître dans la transaction, de sorte que le défendeur acquerrait le bien à titre fiduciaire. La cour cantonale n'a dès lors pas versé dans l'arbitraire en reprenant ces dernières déclarations. Au demeurant, ce témoignage n'apparaît pas décisif pour trancher la question de savoir qui, dans le contrat de fiducie avec le défendeur, était le fiduciaire. En effet, la cour cantonale a retenu sans arbitraire (cf. consid. 3.3 et 3.4 supra) que les trois intervenants - le défendeur, la demanderesse et son époux - avaient convenu que le droit de propriété sur la villa acquise à titre fiduciaire reviendrait uniquement à la demanderesse. Il n'y a dès lors pas lieu d'accorder une importance particulière au fait que l'époux ait le

cas échéant déclaré au précédent propriétaire que le défendeur figurerait à sa place à titre fiduciaire, cette question étant de toute manière une *res inter alios acta* pour le précédent propriétaire, qui contractait avec le défendeur.

3.6. C'est par ailleurs en vain que le défendeur se réfère au témoignage de X._____. En effet, si ce dernier a déclaré avoir été contacté durant l'été 2006 par les époux - et non par la demanderesse seule - qui souhaitaient que le financement de la villa leur soit transféré, cela n'indique rien sur les circonstances ayant présidé à l'acquisition de la villa en 1996, comme l'admet à juste titre le défendeur. Quant au fait que des contacts ont été pris par les époux, il ne dit rien sur la personne à laquelle la propriété de la villa aurait dû in fine être transférée.

3.7. La cour cantonale a considéré que le comportement ultérieur des parties - après la conclusion du contrat de fiducie - venait confirmer le raisonnement tiré de leur comportement antérieur et concomitant à la conclusion du contrat (cf. consid. 3.3 supra).

3.7.1. La cour cantonale a tout d'abord relevé que l'on ignorait lequel des époux avait payé les premières mensualités des intérêts hypothécaires en 1996, puisque la preuve de leur paiement résultait de la comptabilité du défendeur qui ne contenait aucune référence; c'était en revanche la demanderesse seule qui, dès juin 1998, avait apporté physiquement au défendeur l'argent relatif au paiement des intérêts hypothécaires, puis avait versé plusieurs échéances (en 2003) par le débit de ses comptes bancaires. C'était donc elle qui, à teneur des documents versés à la procédure, avait fait la majeure partie des démarches pour le paiement des intérêts hypothécaires. Le fait qu'en 2005, l'étude du défendeur ait envoyé quelques bulletins au nom des époux n'avait donc aucune pertinence. Le défendeur conteste ces faits en soutenant que dès l'achat de la villa, l'époux aurait systématiquement payé les loyers, puis des acomptes sur le loyer convenu, sans qu'il importe de savoir qui dans le couple effectuait les démarches. Les deux premières années, l'époux aurait lui-même effectué les démarches, ce qu'attesterait une impression du compte «débiteurs A._____/ B._____» (...), dûment munie de la mention «lu et bon pour accord» suivie de la signature de l'époux. Le montant des versements correspondrait au loyer de 5'000 fr. mensuel, et non au montant des seuls intérêts hypothécaires. Postérieurement au mois de juin 1998, la demanderesse aurait certes formellement procédé aux paiements partiels des loyers correspondant au montant des intérêts hypothécaires, mais cela n'attesterait en rien de la provenance effective des fonds dont l'époux aurait reconnu être à l'origine.

Force est toutefois de constater, au vu des éléments exposés ci-dessus, que l'on ne peut rien tirer de déterminant, ni dans un sens ni dans l'autre, des circonstances ayant entouré le paiement du loyer, puis du loyer partiel correspondant uniquement aux intérêts hypothécaires. Au demeurant, comme l'ont relevé les juges cantonaux, il importe peu que tout ou partie des intérêts hypothécaires et des frais relatifs à l'immeuble aient été réglés à l'aide de l'argent de la demanderesse ou des revenus de son époux, cette question relevant de la convention des époux entre eux (*res inter alios acta*) et de la manière dont ils avaient décidé de gérer les finances du couple.

3.7.2. La cour cantonale a ensuite constaté qu'au moment de la novation de la cédule hypothécaire en 2003, c'était également à la demanderesse que le défendeur avait écrit pour l'informer de ce fait et lui transmettre la copie de l'acte de novation, en précisant que, «comme convenu», il conserverait l'original de la cédule, en son nom et pour son compte (à elle), en l'invitant à régler les frais de notaire.

A cet égard, le défendeur explique vainement avoir dû formellement s'adresser à la demanderesse,

après que les difficultés financières de son époux eurent conduit à conclure au nom de celle-ci le contrat de prêt portant sur les fonds propres nécessaires à l'acquisition de la villa, lequel mentionnait la cédula hypothécaire à titre de garantie; la demanderesse aurait toutefois agi à titre fiduciaire pour le compte de son mari. Il n'y a pas à tenir compte d'une telle version, qui est présentée de manière purement appellatoire.

3.7.3. La cour cantonale a en outre relevé que par courriel du 25 novembre 2004, c'était encore à la demanderesse que le défendeur s'était adressé pour l'informer qu'il allait préparer les décomptes des divers règlements intervenus à cette date, ajoutant qu'ils devaient discuter de la maison en vue de trouver une solution de transfert.

Une telle constatation ne saurait être taxée d'arbitraire du seul fait que ces déclarations du défendeur figuraient en post-scriptum d'un courriel adressé à la demanderesse en réponse à un courriel de cette dernière concernant d'autres affaires.

3.7.4. La cour cantonale a enfin observé qu'après la mise en détention provisoire du défendeur en juin 2006, la demanderesse et son époux avaient approché une autre compagnie d'assurance pour trouver une solution de financement en vue du transfert de la propriété, et que c'était à nouveau la demanderesse qui était apparue en qualité de propriétaire sur le projet de plan financier établi le 27 juin 2006, le prêt lui ayant été accordé le 7 septembre 2006.

A cet égard, le défendeur se borne à affirmer que les époux auraient «simplement tenté de reproduire ce que A. _____ et eux-mêmes avaient tenté de faire avant qu'il soit question que A. _____ agisse à titre fiduciaire pour [le] compte de B2. _____, soit de faire agir B1. _____ en lieu et place de A. _____ à titre fiduciaire pour [le] compte de B2. _____». Le simple fait de présenter une telle version sur un mode derechef appellatoire est improprie à fonder le grief d'arbitraire.

3.7.5. Au vu de ce qui précède, il n'y avait rien d'insoutenable à déduire de ces faits postérieurs à l'achat de la villa litigieuse que la demanderesse s'était comportée comme la fiduciante en concluant un contrat de prêt fictif et un contrat de «bail» avec son fiduciaire et en recevant copie de la nouvelle cédula hypothécaire, alors que le défendeur s'était comporté comme le fiduciaire vis-à-vis de la demanderesse en s'adressant à elle - et à elle seule - pour l'informer qu'il conservait pour elle la nouvelle cédula hypothécaire, et en l'invitant à discuter du transfert du bien immobilier.

3.8. Le défendeur reproche encore à la cour cantonale d'avoir fait la constatation suivante: «[c]e n'est qu'ultérieurement, lorsque [la demanderesse] a requis [du défendeur] la remise du bien immobilier, que ce dernier a allégué que le contrat de fiducie avait été conclu avec l'époux [de la demanderesse] et invoqué une contre-créance à l'encontre de celui-ci». Le défendeur fait observer que dans le cadre d'une autre procédure pénale sans lien avec les époux, il avait déjà spontanément déclaré au juge d'instruction le 6 septembre 2006 qu'il avait une maison à son nom acquise en 1992 ou 1993 «à titre fiduciaire pour le compte de tiers, à savoir les époux B. _____».

Pour autant que le grief soit recevable - le défendeur ne démontrant pas avoir régulièrement allégué le fait en question devant les autorités cantonales -, on ne voit pas que de telles déclarations faites en 2006 dans un autre contexte - au demeurant contradictoires avec d'autres selon lesquelles le défendeur aurait agi pour le compte du seul époux - seraient déterminantes.

3.9.

3.9.1. Le défendeur plaide que la cour cantonale - et avant elle le Tribunal de première instance - aurait dû retenir un «aveu» (extrajudiciaire; cf. art. 187 s. LPC/GE) des époux quant à leur qualité de co-fiduciants dès lors qu'ils avaient conjointement déposé plainte pénale contre lui le 28 juin 2007 en rapport avec la détention de la villa, en lui reprochant de ne pas leur avoir restitué la villa et en s'exprimant tout au long de cette plainte pénale à la première personne du pluriel. Un nouvel aveu quant à leur qualité de co-fiduciants résulterait des réponses conjointes données par les époux lors des audiences pénales tenues en 2007 et 2008, en particulier le 16 juin 2008 lorsqu'ils ont déclaré avoir été trompés par le défendeur qui refusait de reconnaître avoir acquis la villa à titre fiduciaire «pour [eux]» et refusait «de [la leur] rendre».

3.9.2. A cet égard, la Cour de justice a relevé que la demanderesse et son époux avaient toujours été entendus ensemble par le juge d'instruction en 2007 et 2008 sur les trois faits majeurs de leur plainte pénale déposée contre le défendeur. S'agissant du volet relatif au bien immobilier litigieux, les audiences d'instruction avaient porté essentiellement sur l'existence d'un contrat de fiducie puis sur le financement du bien et le paiement des charges y relatives. Le juge d'instruction n'avait pas abordé la question de la personne du fiduciant, qu'il avait laissée indéterminée (la demanderesse et/ou son époux);

ni le prévenu (le défendeur) ni les plaignants n'avaient spécifié qui étaient les parties au contrat. Certes, lors de l'audience du 16 juin 2008, les époux avaient, ensemble, indiqué qu'ils estimaient avoir été trompés par le défendeur, qui refusait de reconnaître avoir acquis la villa à titre fiduciaire «pour [eux]» et refusait «de [la leur] rendre»; toutefois, cette déclaration avait été notée au procès-verbal d'une instruction pénale dont la demanderesse et son époux étaient co-plaignants, alors que la question des parties au contrat de fiducie avait expressément été laissée en suspens par le juge d'instruction. Partant, les circonstances de cette déclaration ne permettaient pas de retenir qu'il s'agissait d'un aveu.

3.9.3. En tant qu'elles relèvent de l'appréciation des preuves, ces considérations résistent au grief d'arbitraire. La question de la personne du fiduciaire n'a été abordée par le juge d'instruction qu'incidemment, à travers la question «Il apparaît que vous avez acquis ce bien immobilier en été 1996 à titre fiduciaire pour Monsieur B2. _____ et/ou Madame B1. _____. Un contrat de fiducie a-t-il été signé à ce sujet?». Une telle formulation laissait effectivement indécise la personne du fiduciaire. Quant à l'argument selon lequel la plainte pénale cosignée par les deux époux n'évoquait pas d'autres actes illicites que ceux commis en relation avec la villa, il est battu en brèche par l'ordonnance de classement du 28 juillet 2009, laquelle évoque un prétendu abus de confiance portant sur 805'000 fr. concernant des faits déjà décrits dans la plainte, ledit montant étant articulé dans celle-ci. Dans ces circonstances, le fait d'avoir déposé conjointement la plainte pénale, puis d'avoir toujours parlé d'une seule voix lors des audiences en utilisant logiquement le pronom «nous» n'impliquait pas ipso facto un aveu quant à leur prétendue qualité de co-fiduciaires, d'autant moins que la plainte exposait en fait que la villa avait été acquise par le défendeur pour rendre service à la demanderesse et concluait notamment à la restitution de la cédule hypothécaire appartenant «en pleine propriété» à la demanderesse.

3.9.4. La cour cantonale a considéré qu'on ne pouvait pas davantage tenir pour un aveu le courrier du 7 novembre 2007, dans lequel le conseil de la demanderesse avait indiqué que les véritables propriétaires de la villa seraient les époux. Ledit conseil, nouvellement nommé, avait en effet rapidement corrigé son erreur en rappelant au conseil du défendeur que le transfert de l'immeuble devait intervenir en faveur de la demanderesse, seule cocontractante du défendeur au contrat de fiducie, ce que la demanderesse avait d'ailleurs toujours revendiqué; le défendeur avait au demeurant admis dans sa réponse à l'appel que la demanderesse avait toujours soutenu qu'elle était la seule fiduciaire.

Le défendeur échoue à démontrer en quoi cette appréciation serait arbitraire, se contentant d'opposer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale.

3.9.5. Le défendeur reproche enfin à la cour cantonale de n'avoir accordé aucun poids au fait que le Procureur général en charge du dossier pénal avait considéré, dans ses observations du 18 novembre 2010, que l'acquisition de l'immeuble par le défendeur avait «plus probablement» eu lieu pour le compte de l'époux de la demanderesse ou des deux époux que pour le compte de la demanderesse seule.

Force est toutefois de constater qu'il ne s'agissait là que d'observations de la part du Procureur général et non d'une décision, par laquelle le juge civil n'aurait d'ailleurs pas été lié à teneur de l'art. 53 CO, comme le relève à bon escient la Cour de justice. Quand bien même on admettrait que le Procureur général connaissait particulièrement bien le dossier pour l'avoir traité pendant plusieurs années, une opinion émise en 2010 dans le cadre d'une instruction pénale ne saurait lier le juge civil amené plusieurs années plus tard, sur la base d'un dossier civil spécifiquement constitué à cet effet, à statuer sur la question préjudicielle de la qualité pour agir de la partie demanderesse au présent procès civil.

3.10. En définitive, sur le vu de ce qui précède, c'est sans arbitraire que la cour cantonale est parvenue à la conclusion que la volonté réelle des parties était de conclure un contrat de fiducie prévoyant que le défendeur acquerrait la villa litigieuse selon les instructions de la demanderesse, avec l'obligation de transférer ensuite la propriété de l'immeuble à cette dernière puisqu'il avait toujours été prévu que la demanderesse obtienne, en fin de compte, la maîtrise totale et exclusive sur cette villa (art. 641 CC).

4.

4.1. Dans la seconde branche de griefs de son recours, le défendeur critique le rejet par les premiers juges, puis par l'autorité d'appel, de l'exception tirée de l'inexécution de la prestation (art. 82 CO) qu'il avait soulevée pour s'opposer aux prétentions de la demanderesse, invoquant une créance en

paiement de ses honoraires de fiduciaire et en remboursement des frais encourus en qualité de propriétaire de la villa.

4.2.

4.2.1. 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 (art. 82 CO). Cette disposition institue une exception d'inexécution: le débiteur peut refuser d'exécuter sa propre prestation jusqu'à ce que de son côté, le créancier ait exécuté ou offert d'exécuter la sienne (ATF 123 III 16 consid. 2b). L'art. 82 CO vise directement les prestations issues d'un contrat synallagmatique (ou bilatéral parfait) - tel le mandat onéreux (ATF 94 II 263 consid. 3b) -, qui sont 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). L'admission de l'exception d'inexécution suppose donc la réalisation de trois conditions: les prestations réciproques sont dues en vertu d'un seul et même contrat bilatéral parfait, les prestations sont toutes deux exigibles et le créancier n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contreprestation (arrêt 4C.319/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2 et les réf. citées; cf. aussi arrêt 5A_367/2007 du 15 octobre 2007 consid. 3.2).

4.2.2. Il incombe au débiteur de soulever en temps utile et dans les formes prévues par la loi de procédure civile le moyen de défense que constitue l'exception d'inexécution de la prestation (arrêt 4D_55/2009 du 1^{er} juillet 2009 consid. 2.3 et les réf. citées; ATF 76 II 298 consid. 2 p. 299). Le débiteur doit ainsi alléguer les faits et fournir les éléments de preuve propres à retenir l'exception (FABIENNE HOHL, Procédure civile, Tome I, 2^e éd. 2016, n o 636).

4.2.3. En l'espèce, la Cour de justice a considéré que le Tribunal de première instance avait rejeté à juste titre l'exception d'inexécution soulevée par le défendeur.

Au préalable, la Cour a rappelé certaines règles de la procédure civile genevoise - applicable jusqu'à la clôture de la première instance (cf. consid. 2.1 supra) -, en ce sens que le juge qui admet l'instruction préalable doit fixer un délai au demandeur pour communiquer ses pièces et un délai dans lequel le défendeur doit produire sa défense. Chaque partie doit alléguer avec précision les faits dont elle entend se prévaloir (art. 122 al. 1 et 126 al. 2 LPC/GE). Avant d'ordonner des mesures probatoires, le juge doit savoir quels faits sont admis et quels faits sont contestés.

La Cour a ensuite fait les réflexions suivantes: le défendeur n'avait pas soulevé l'exception d'inexécution dans son écriture de réponse du 7 septembre 2011. Il n'avait pas prétendu être titulaire d'une créance en versement d'honoraires et en remboursement de frais et n'avait fait valoir aucune prétention chiffrée à ce titre. Il avait certes allégué que la différence entre le loyer annuel convenu à hauteur de 60'000 fr. et les intérêts hypothécaires relatifs à la villa correspondait à ses honoraires de fiduciaire et au remboursement des impenses encourues en sa qualité de propriétaire fiduciaire, mais sans affirmer être créancier d'une prétention en paiement à ce titre à l'égard de la demanderesse. Les faits allégués et les moyens invoqués par le défendeur avant l'ouverture des enquêtes ordonnée le 5 décembre 2013 ne permettaient ni à sa partie adverse, ni au Tribunal de discerner le moyen de défense et les éléments de fait s'y rapportant. Ce n'était que dans un courrier adressé au Tribunal de première instance le 28 janvier 2014, postérieurement à l'ouverture des enquêtes, que le défendeur avait pour la première fois fait valoir l'exception d'inexécution, pour le cas où la demande devrait être considérée comme une action en

exécution ou en restitution. La nature des prétentions dirigées contre le défendeur ne prêtait toutefois pas à confusion, dans la mesure où la demande tendait sans équivoque à ce que celui-ci soit condamné à restituer la propriété de la villa et la cédule hypothécaire ainsi qu'au prononcé des mesures d'exécution de ce transfert de propriété; le défendeur ne pouvait dès lors en tirer argument pour expliquer que l'exception n'ait pas été invoquée dans le cadre du premier échange d'écritures.

Qui plus est, poursuivait la Cour, même les dernières écritures du défendeur ne spécifiaient pas ni ne chiffrèrent ses prétentions à l'égard de la demanderesse. Il n'avait pas allégué avec précision ni démontré l'existence, le montant et l'exigibilité de sa créance en paiement d'honoraires de fiduciaire. De même, il n'avait pas détaillé les frais encourus en sa qualité de propriétaire fiduciaire, que la demanderesse s'était pourtant dite prête à rembourser, s'agissant des primes d'assurance, des charges hypothécaires et des impôts immobiliers. Il échouait ainsi dans la preuve des faits relatifs à l'existence et à l'exigibilité de la créance, dont le fardeau de l'allégation et de la preuve lui incombait.

4.2.4. Le défendeur ne démontre pas que la cour cantonale aurait fait une application arbitraire de l'ancienne procédure civile genevoise en considérant qu'il n'avait pas invoqué l'exception d'inexécution en temps utile. Il se borne à invoquer un prétendu revirement de position de la

demanderesse, qui aurait d'abord reconnu devoir au défendeur ses impenses, pour ensuite affirmer, après la formulation de l'exception dans le courrier du 28 janvier 2014, que l'on voyait mal quelle prestation n'aurait pas été exécutée préalablement à celles dont elle demandait l'exécution. C'est en outre avec le même argument que le défendeur cherche à justifier le fait de n'avoir pas allégué avec précision ni démontré l'existence, le montant et l'exigibilité de sa créance en paiement d'honoraires de fiduciaire, respectivement détaillé les frais encourus en sa qualité de propriétaire fiduciaire. Or, une telle argumentation est manifestement impropre à démontrer en quoi la motivation de la cour cantonale serait insoutenable et donc arbitraire. Le grief ne peut dès lors qu'être rejeté, et avec lui le recours dans son ensemble.

5.

Vu l'issue du recours, les frais de la présente procédure seront mis à la charge du défendeur (art. 66 al. 1 LTF), qui versera en outre à la demanderesse une indemnité de dépens arrêtée à 18'000 fr. (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 16'000 fr., sont mis à la charge du défendeur.

3.

Le défendeur versera à la demanderesse une indemnité de 18'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 31 janvier 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Kiss

La Greffière: Monti