

Tribunal fédéral – 4A\_48/2023

1<sup>ère</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 22 mars 2023

Contrat de prêt

Leihvertrag

Interprétation du contrat

Vertragsauslegung

Bundesgericht – 4A\_48/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. März 2023

Art. 18 CO

Art. 18 OR



**Interprétation du contrat** (art. 18 CO) – Rappel des principes (consid. 5.1).

En l'espèce, le Tribunal fédéral admet qu'il n'est pas arbitraire de retenir que l'intention réelle des parties était de signer un contrat concernant des montants qui avaient été avancés avant la signature du contrat. En effet, la convention de prêt reflétait la volonté réelle et concordante des parties, puisque l'emprunteuse y reconnaissait devoir la somme de CHF 200'000.- au prêteur et s'engageait à la lui rembourser au plus tard à la remise des clés de sa villa. En outre, la convention ne contenait aucune clause stipulant que la somme prêtée devait être versée en mains de la notaire ou sur un quelconque compte bancaire en faveur de l'emprunteuse, ce qui tendait à confirmer que la somme avait déjà été mise à disposition de l'emprunteuse sous forme d'avances. Le contexte conduit à la même conclusion : la cause de cette obligation était de permettre au prêteur/promoteur de couvrir les frais annexes de la promotion immobilière (honoraires d'architectes, commission de courtage, frais de mise en valeur, etc.) qu'il avait accepté d'assumer dans un premier temps, pour le compte de l'emprunteuse, dans le but de construire sa villa. La notaire avait également confirmé cette interprétation (consid. 5.2 et 5.3).

**Vertragsauslegung** (Art. 18 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 5.1). Im vorliegenden Fall erkennt das Bundesgericht an, dass es nicht willkürlich ist, festzuhalten, dass die tatsächliche Absicht der Parteien darin bestand, einen Vertrag über Beträge zu unterzeichnen, die vor der Unterzeichnung des Vertrags vorgestreckt worden waren. Tatsächlich spiegelte der Darlehensvertrag den tatsächlichen und übereinstimmenden Willen der Parteien wider, da die Darlehensnehmerin darin anerkannte, dem Darlehensgeber den Betrag von CHF 200'000 zu schulden und sich verpflichtete, diesen Betrag spätestens bei der Schlüsselübergabe ihrer Villa an den Darlehensgeber zurückzuzahlen. Darüber hinaus enthielt die Vereinbarung keine Klausel, dass die Darlehenssumme in den Händen des Notars oder auf irgendein Bankkonto zugunsten der Darlehensnehmerin zu zahlen sei, was eher dafür sprach, dass die Summe der Darlehensnehmerin bereits in Form von Vorschüssen zur Verfügung gestellt worden war. Der Kontext führt zum selben Schluss: Der Grund für diese Verpflichtung war, dass der Kreditgeber/Bauträger die Nebenkosten der Immobilienentwicklung (Architektenhonorare, Maklerprovision, Erschließungskosten usw.) decken sollte, die er zunächst im Namen der Kreditnehmerin für den Bau ihrer Villa zu übernehmen bereit war. Auch die Notarin hatte diese Auslegung bestätigt (siehe E. 5.2 und 5.3).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux

Jametti, Présidente, Rüedi et May Canellas.

Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

A.,

représentée par Me Marc-Ariel Zacharia, avocat,  
recourante,

contre

B.,

représenté par Me Raphaël Quinodoz, avocat,

intimé.

## Objet

contrat de prêt; action en libération de dette,

recours contre l'arrêt rendu le 1er décembre 2022 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève (C/4205/2020, ACJC/1590/2022).

## Faits :

### A.

**A.a.** A. était la propriétaire de la parcelle n° xxx située sur la commune de U.. Il y était érigé une maison, habitée par la prénommée et sa fille, C.. Cette dernière a déclaré que la maison était ancienne et qu' " il y avait de l'eau qui ruisselait ". Elles n'avaient pas d'argent et la parcelle était hypothéquée.

D., apporteur d'affaires pour E., courtier immobilier, a mis en contact C. et B., promoteur immobilier. B. a développé le projet de construire trois villas sur la parcelle n° xxx précitée, laquelle devait faire l'objet d'une division parcellaire. Deux des villas seraient vendues à des tiers (lots B et C) et la troisième serait conservée par A. (lot A). Cette dernière et sa fille souhaitaient financer la construction de leur villa par la vente des 2/3 de la parcelle.

**A.b.** Le 14 mai 2014, A., en tant que " promettant-vendeur ", et B., en tant que " promettant-acquéreur ", ont signé une promesse de vente et d'achat, instrumentée par une notaire installée à V.. Aux termes de cet acte, A. s'engageait à vendre à B., ou à toute autre personne ou société qu'il pourrait désigner, les lots B et C, que B. s'engageait à lui acheter. A. demeurait propriétaire du lot A. Selon cet acte, B. prenait en charge tous les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier.

Le 18 mars 2016, A. a vendu les villas à construire sur les lots B et C à deux différents couples. Les actes de vente stipulent que les acquéreurs ont versé en mains de la notaire, pour le compte de la société F. SA, à titre d'honoraires forfaitaires pour la mise en valeur des villas vendues, les sommes de 120'000 fr., respectivement 218'280 fr.

**A.c.** Dans l'intervalle, le 14 mars 2016, la notaire a établi un décompte en faveur de A.. Du prix de vente total des deux villas précitées, elle a déduit différents frais, notamment le remboursement des prêts liés à l'ancienne maison de A. à la banque G.. Il en résultait un solde de 623'733 fr. 20, auquel s'ajoutait un " versement exigé par la banque " de 13'266 fr. 80. Le montant de 637'000 fr. resterait consigné en mains de la notaire " jusqu'à la remise des clés ".

Le même jour, la notaire a informé H., employé de la banque G., qu'elle s'engageait, sous réserve de la signature des actes et de la réception des fonds, à bloquer la somme de 637'000 fr. dans sa comptabilité. Ce montant serait libéré sur le compte ouvert dans les livres de G. au nom de l'entreprise générale mandatée pour la construction des villas, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de la villa sise sur la parcelle n° yyy (issue de la division de la parcelle n° xxx et correspondant au lot A), propriété de A..

**A.d.** Le 18 mars 2016, B., d'une part, et A. et sa fille, agissant conjointement et solidairement, d'autre part, ont conclu une " convention de prêt " instrumentée par la notaire. Cet acte stipulait que le but du prêt était de permettre à A. de construire une maison sur la parcelle n° yyyy. B. déclarait expressément prêter à A. la somme de 200'000 fr., montant que celle-ci et sa fille reconnaissaient expressément lui devoir. Le prêt devait être remboursé au plus tard le jour de la remise des clés de la villa à construire sur la parcelle n° yyy; la somme était immédiatement exigible à cette date, sans

qu'aucun acte de mise en demeure ne soit nécessaire. En garantie du prêt, une cédula hypothécaire au porteur de premier rang, d'un montant de 200'000 fr., serait inscrite sur la parcelle n° yyy. Par courrier du 18 mars 2016, la notaire s'est adressée en ces termes à B.:

" Pour faire suite au contrat de prêt hypothécaire intervenu ce jour (...), je m'engage par la présente à vous remettre, aussitôt que le Registre foncier me l'aura délivrée, une cédula hypothécaire au porteur (...).

Toutefois, le présent engagement déploiera ses effets pour autant seulement que vous teniez le prêt hypothécaire directement à la libre disposition de nos clientes communes. "

**A.e.** Cette cédula hypothécaire a été inscrite au Registre foncier le 23 mars 2016 et remise à B. à titre de garantie.

**A.f.** Par pli du 1er septembre 2017, B. a exigé le remboursement intégral du prêt auprès de A., de C. et de la notaire.

Par courriel du 11 septembre 2017, la notaire lui a répondu qu'elle ne pouvait pas opérer le versement requis, puisqu'elle n'avait reçu aucun montant de sa part pour le compte de A..

**A.g.** Le 3 février 2018, B. a fait notifier à A. un commandement de payer, poursuite en réalisation de gage immobilier, portant sur la somme de 200'000 fr. avec intérêts. La poursuivie y a fait opposition.

Le 29 mars 2018, A. a sollicité de B. qu'il fournisse la preuve de l'exécution de la convention de prêt signée par les parties. Elle a indiqué qu'elle ne trouvait pas trace du versement du montant de 200'000 fr. visé.

**A.h.** Après s'être vu débouté des fins de sa requête en mainlevée de l'opposition, B. a fait notifier, le 16 mai 2019, un nouveau commandement de payer à A., à hauteur de 200'000 fr. avec intérêts. La poursuivie y a formé opposition.

Par jugement du 10 janvier 2020, le Tribunal de première instance du canton de Genève a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition au second commandement de payer.

## **B.**

**B.a.** Le 27 février 2020, A. a introduit une action en libération de dette devant le Tribunal de première instance, en concluant à ce qu'il soit dit qu'elle ne devait pas la somme de 200'000 fr., ni aucune autre somme, à B., et à ce que la poursuite précitée n'irait pas sa voie. Elle a fait valoir que la banque G. avait exigé un apport minimal de 835'000 fr. pour ouvrir un compte de construction afin de financer les travaux sur sa villa. Or, le solde issu de la vente des 2/3 de la parcelle n° xxx, soit 637'000 fr., était insuffisant pour répondre aux exigences de la banque. Afin de débloquer la situation, B. avait accepté de lui prêter la somme de 200'000 fr. Au final, elle n'avait pas eu besoin de faire appel à ce montant, que B. n'avait jamais versé en mains de la notaire et qui n'avait jamais été mis à sa disposition.

Dans sa réponse, B. a en substance conclu au rejet de la demande. Il a soutenu que les parties s'étaient mises d'accord sur le fait que cette somme ne serait pas directement versée à A., mais qu'il prendrait en charge, pour le compte de celle-ci, diverses factures en lien avec la parcelle faisant l'objet de la promotion immobilière et qu'il renoncerait dans un premier temps à lui facturer les honoraires et frais auxquels il avait droit. Le montant avancé, arrêté forfaitairement à 200'000 fr., se composait des sommes de 53'850 fr. à titre d'honoraires d'architecte, de 10'000 fr. à titre d'honoraires de courtier, de 120'000 fr. à titre de frais de mise en valeur de la parcelle, et de 40'000 fr. pour ses propres honoraires de promoteur. Par ailleurs, B. a allégué que la société F. SA, qui détenait des droits en lien avec la promotion immobilière développée sur la parcelle n° xxx, lui avait cédé l'ensemble des créances dont elle était titulaire envers A..

Le tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins. En particulier, la notaire a notamment déclaré que B. lui avait expliqué avoir effectué des avances en faveur de A. sur les frais de mise en valeur de la

parcelle n° yyy. Il s'agissait de la " cause du prêt ". Elle n'avait pas de souvenir précis quant aux explications fournies à A. à ce sujet. Toutefois, elle exerçait son métier avec sérieux, de sorte qu'elle avait dû lui en parler. A. avait reconnu devoir le montant de 200'000 fr. à B.. La notaire a précisé que le deuxième paragraphe de son courrier du 18 mars 2016 était une phrase-type envoyée au créancier hypothécaire, et n'avait aucun sens dans le contexte de la convention de prêt signée par les parties.

I. a déclaré qu'il était le compagnon de C.. Il avait travaillé sur le chantier de la maison de A., ce qui avait permis de diminuer le coût des travaux et de ne pas avoir eu besoin d'utiliser le prêt consenti par B..

Par jugement du 5 novembre 2021, le tribunal a constaté que A. ne devait pas la somme de 200'000 fr. avec intérêts à B., et a dit que la poursuite précitée n'irait pas sa voie. Il a considéré que l'existence d'une créance en remboursement du prêt octroyé à A. n'était pas établie.

**B.b.** B. a interjeté un appel à l'encontre de ce jugement auprès de la Chambre civile de la Cour de justice du canton Genève.

Par arrêt du 1er décembre 2022, la cour cantonale a annulé le jugement attaqué. Statuant à nouveau, elle a débouté A. des fins de son action en libération de dette et prononcé la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer précité.

### **C.**

A. (ci-après: la recourante) a exercé un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre cet arrêt. En substance, elle a conclu à son annulation et à ce qu'il soit dit qu'elle ne devait pas la somme de 200'000 fr. avec intérêts, ni toute autre somme, à B. (ci-après: l'intimé) et que la poursuite précitée n'irait pas sa voie.

L'intimé et la cour cantonale n'ont pas été invités à se déterminer.

### **Considérant en droit :**

#### **1.**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 45 al. 1, 46 al. 1 let. c et 100 al. 1 LTF).

#### **2.**

**2.1.** Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (**ATF 140 III 115** consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (**ATF 140 III 86** consid. 2).

**2.2.** 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; **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'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 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 procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2). 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 et les références citées).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (**ATF 136 III 552** consid. 4.2).

### **3.**

La recourante se prévaut uniquement d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves, ceci sur plusieurs points.

### **4.**

Tout d'abord, la recourante critique les considérations des juges cantonaux en lien avec les exigences de la banque G.. Elle leur reproche d'avoir retenu que l'allégation selon laquelle la banque aurait exigé une garantie supplémentaire de 200'000 fr., en plus du montant de 637'000 fr., portant l'apport minimal à 835'000 fr., n'était pas établie. La recourante affirme que la banque ne voulait pas délivrer de crédit, car il manquait la somme de 200'000 fr. L'intimé avait proposé de garantir cette somme afin que la banque accepte de débloquer le projet.

**4.1.** Selon les juges cantonaux, A. n'avait pas établi que la banque aurait exigé d'elle un apport minimal de 835'000 fr. pour débloquer le projet. Ils ont expliqué qu'elle n'avait pas démontré que le coût de construction se montait à 835'000 fr. Si ce chiffre avait été évoqué par sa fille et le compagnon de cette dernière, dont les déclarations devaient être appréciées avec circonspection compte tenu de leur implication personnelle dans le litige, il ne ressortait pas des pièces produites. En outre, le témoin H., employé de la banque, avait affirmé qu'il n'y avait pas eu de financement des travaux de construction des villas par la banque. Les juges cantonaux ont ajouté que d'après le courrier adressé le 14 mars 2016 par la notaire à la banque, cette dernière avait, déjà à cette date, ouvert un compte de construction en ses livres concernant les travaux sur la villa d'une des parcelles. Ainsi, l'allégation de A., selon laquelle la banque aurait accepté d'ouvrir un compte de construction uniquement au vu de la convention de prêt signée le 18 mars 2016, était contredite par les pièces figurant au dossier.

**4.2.** La cour cantonale a ainsi expliqué de manière précise et convaincante les différents motifs l'ayant amenée à ces considérations quant aux exigences de la banque. Elle s'est fondée sur les pièces figurant au dossier et sur le témoignage d'un employé de la banque. Dans une large mesure, la recourante n'a pas discuté ces éléments. Elle s'est limitée à renvoyer aux déclarations de sa fille, qui avait affirmé que la banque aurait refusé d'octroyer un crédit car il manquait la somme de 200'000 fr. Selon la recourante, cela serait corroboré par des déclarations du témoin H.. Le passage auquel elle se réfère ne figure pourtant pas dans l'état de fait cantonal. Au contraire, il ressort des faits constatés que ce témoin a expressément expliqué que la banque n'avait pas financé les travaux. De toute manière, les prétendues déclarations de ce témoin - quant au fait que tous les lots d'une promotion devaient être financés pour que la construction puisse démarrer - ne permettent aucunement de retenir d'emblée que la banque aurait exigé un financement complémentaire de 200'000 fr. dans ce cas précis. Au final, la recourante se contente de présenter sa propre appréciation de certains éléments de preuve, sans parvenir à démontrer que les juges cantonaux auraient sombré dans l'arbitraire en retenant que ses allégations en lien avec les exigences de la banque n'étaient pas établies.

Pour cette raison déjà, la recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle affirme, en se fondant sur ces allégations, que l'intimé s'était proposé de garantir la somme de 200'000 fr. afin que la banque accepte de débloquer le projet.

## 5.

Ensuite, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir procédé à une interprétation arbitraire de la convention de prêt liant les parties.

**5.1.** Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (**ATF 144 III 93** consid. 5.2; arrêt 4A\_180/2022 du 5 juillet 2022 consid. 4.2).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral, à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.2 et les références citées).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement (**ATF 144 III 93** consid. 5.2.3 et les références citées).

**5.2.** La cour cantonale a retenu que le texte clair de la convention de prêt reflétait la volonté réelle et concordante des parties, à savoir que A. reconnaissait devoir la somme de 200'000 fr. à B. et s'engageait à la lui rembourser au plus tard à la remise des clés de sa villa. La cause de cette obligation était de permettre à B. de couvrir les frais annexes de la promotion immobilière (honoraires d'architectes, commission de courtage, frais de mise en valeur, etc.) qu'il avait acceptés d'assumer dans un premier temps, pour le compte de A., dans le but de construire sa villa, et dont le principe et la quotité avaient été arrêtés forfaitairement entre les parties.

La cour cantonale s'est notamment référée à la convention elle-même, aux termes de laquelle B. avait déclaré prêter la somme de 200'000 fr. à A., somme que cette dernière et sa fille avaient expressément reconnu lui devoir. La convention ne contenait aucune clause stipulant que la somme prêtée devait être versée en mains de la notaire ou sur un quelconque compte bancaire en faveur de A. ou de sa fille. Dans la mesure où il était usuel, dans un contrat de prêt, de prévoir que l'argent prêté serait versé en faveur de l'emprunteur dans un certain délai, l'absence d'une telle clause tendait à confirmer que la somme avait déjà été mise à disposition de A. sous forme d'avances.

Selon la cour cantonale, le témoignage de la notaire corroborait ce point. Cette dernière avait déclaré que " la cause du prêt " résidait dans les avances que B. avait concédées à A. sur les frais de mise en valeur de la parcelle n° yyy. La notaire avait en outre affirmé que, même si elle n'avait pas un souvenir précis quant aux explications qu'elle avait données à A., elle pouvait confirmer en avoir parlé à celle-ci, dès lors qu'elle exerçait son métier avec sérieux. Par ailleurs, la notaire avait indiqué que dans la mesure où l'argent avait été mis à disposition de A. sous forme d'avances, elle n'avait pas pu procéder aux vérifications usuelles pour s'assurer que l'argent prêté avait été remis à l'emprunteuse.

La cour cantonale a ajouté que les témoins E. et D. avaient confirmé que B. avait pris en charge différents frais pour le compte de A. dans le cadre du projet immobilier. Le témoin E. avait d'ailleurs

déclaré " qu'il y avait (eu) une avance de 200'000 fr. ". Les montants articulés par B. étaient de plus étayés par les factures et les pièces produites.

La cour cantonale a encore souligné que A. et sa fille n'ignoraient pas que le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° xxx, destiné à payer l'entreprise générale, ne suffirait pas à couvrir les frais annexes usuels lors d'une opération immobilière (frais d'architecte, commission de courtage, etc.). A cet égard, la fille avait reconnu que le coût de construction de la villa, acquitté au moyen des 637'000 fr. bloqués en mains de la notaire, ne comprenait pas les honoraires d'architecte, les commissions de courtage et les honoraires de B.. Elle avait en outre admis qu'en 2016, sa mère n'avait pas d'argent. Par ailleurs, à teneur de la promesse de vente et d'achat du 14 mai 2014, B. s'engageait à prendre à sa charge, sans contrepartie, les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier, à l'exclusion d'autres frais. A. ne pouvait pas inférer des circonstances entourant la signature de la convention de prêt qu'elle était dispensée de participer aux frais annexes assumés par B. en lien avec la construction de sa villa.

Finalement, la cour cantonale a relevé que A. et sa fille ne s'étaient pas inquiétées de savoir si l'argent avait effectivement été versé en mains de la notaire, respectivement sur un compte bancaire en faveur de A.. Ce n'était que par pli du 29 mars 2018, soit plus de deux ans après la signature de la convention, que A. s'était étonnée de ne pas trouver trace du versement du montant de 200'000 fr. visé par la convention. Or, le fait que A. et sa fille avaient reconnu, devant la notaire, être débitrices de cette somme envers B., sans que leur obligation de rembourser ce dernier ne soit subordonnée à la réalisation d'une quelconque condition, confirmait que, selon leur compréhension, cette somme avait déjà été mise à leur disposition sous la forme d'avances.

**5.3.** Il ressort de ce qui précède que les juges cantonaux ont pu déterminer la volonté subjective des parties. Il incombait ainsi à la recourante de démontrer l'arbitraire de leurs constatations. Or, elle se limite, dans une large mesure, à opposer sa propre appréciation à celle des juges précédents, sans parvenir à démontrer un tel arbitraire.

En particulier, elle se contente de mettre en avant le fait que la notaire ne se souvenait pas des explications données. Ce point a pourtant été pris en considération par la cour cantonale. La notaire a quoi qu'il en soit déclaré clairement que " la cause du prêt " résidait dans les avances que B. avait concédées à A.. Par ailleurs, la recourante reproche à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte du courriel du 11 septembre 2017 de la notaire, indiquant n'avoir reçu aucune somme d'argent de B. et ne pas être en mesure d'opérer le versement demandé; la recourante en déduit qu'on ne pouvait affirmer d'une part qu'elle aurait été informée par la notaire que la cause du prêt consistait en une avance, et d'autre part constater que cette notaire s'attendait à recevoir l'argent du prêt. Toutefois, il ne peut être raisonnablement déduit du seul courriel précité que la notaire s'attendait à recevoir une quelconque somme d'argent de B.. Au final, la recourante propose sa propre interprétation de cette pièce, qui ne peut en aucun cas être suivie. Il en va de même du courrier du 18 mars 2016 de la notaire. Certes, cette dernière s'y engageait à remettre la cédule hypothécaire " pour autant seulement que vous teniez le prêt hypothécaire directement à la libre disposition de nos clients communs ". La notaire a pourtant clairement reconnu, devant le tribunal, qu'il s'agissait là d'une phrase-type qui n'avait aucun sens dans le contexte de la convention de prêt signée par les parties. Enfin, la recourante affirme que si elle n'avait pas vérifié dans un délai raisonnable que l'argent lui avait bien été versé, c'est parce qu'il s'agissait pour elle d'une garantie, qui n'avait pas eu besoin d'être utilisée vu qu'une partie des travaux avaient été exécutés par le compagnon de sa fille. Ce faisant, la recourante se contente encore une fois de se fonder sur ses propres déclarations et celles de sa fille, tout comme lorsqu'elle soutient n'avoir jamais entendu parler des frais litigieux ou que les factures n'avait jamais été présentées.

En définitive, les quelques explications fournies par la recourante ne permettent pas de mettre en évidence le moindre arbitraire dans l'appréciation détaillée présentée par la cour cantonale.

**6.**

Enfin, la recourante fait valoir que les juges cantonaux ont retenu de manière arbitraire que les montants de 53'850 fr., correspondant à des frais d'architecte, et de 120'000 fr., relatifs aux frais de mise en valeur de la parcelle, étaient à sa charge.

S'agissant des frais d'architecte de 53'850 fr., la recourante soutient que selon la promesse de vente du 14 mai 2014, " toutes les démarches et frais liés à la demande d'autorisation de construire en relation avec le présent acte seront entreprises et assumés exclusivement par (l'intimé) ". La recourante allègue qu'une fois l'autorisation de construire déposée, " donc les plans d'architecte établis ", il ne devait plus y avoir de frais d'architecte. Cette seule affirmation concernant les prestations effectuées par l'architecte ne se base aucunement sur des faits constatés par la cour cantonale, mais sur la propre conception de la recourante du travail d'un architecte. Pour cette raison déjà, il n'y a même pas lieu d'entrer en matière sur cet argument.

La recourante plaide encore que le montant des frais de mise en valeur de la parcelle, soit 120'000 fr., n'est pas établi, et que le fait qu'elle aurait eu une information claire à ce propos n'est pas non plus prouvé. Or, les quelques lignes que formule la recourante à ce propos sont largement insuffisantes pour retenir que la cour cantonale aurait considéré de manière arbitraire que le montant de 120'000 fr. était étayé par les pièces produites et devait être mis à sa charge.

#### **7.**

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

La recourante, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, elle n'aura pas à indemniser l'intimé, lequel n'a pas été invité à déposer une réponse.

#### **Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :**

##### **1.**

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

##### **2.**

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

##### **3.**

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

Lausanne, le 22 mars 2023

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

La Présidente : Jametti

La Greffière : Raetz