

BGer 4A 269/2016 vom 2. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_269_2016

FR: TF 4A 269/2016 du 2 septembre 2016

IT: TF 4A 269/2016 del 2 settembre 2016

Regeste

contrat de courtage | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le 20 avril 2011, les époux H.X._____ et F.X._____ ont conclu par écrit un contrat de courtage avec Z._____ SA à Genève, dans le but de vendre une villa dont ils étaient propriétaires dans la commune de Vernier. L'agence jouissait de l'exclusivité et ses clients lui promettaient une commission de 3%, TVA en sus, à calculer sur le prix de vente. Il était précisé que « la commission de vente [serait] intégralement due même si la vente [intervenait] après la fin du contrat ». Le contrat était conclu pour une durée initiale de trois mois dès sa signature; il devait ensuite se prolonger tacitement par périodes successives d'un mois. Chaque partie aurait le droit de le résilier pour une échéance mensuelle en observant un délai de préavis d'un mois. Le droit de résilier sans délai un contrat de mandat était réservé. Le 20 juin 2011, les clients ont communiqué à l'agence immobilière qu'ils souhaitaient « mettre fin au contrat exclusif qui [les liait] jusqu'au 20 juillet 2011 » et ils se déclaraient prêts à discuter d'un nouveau contrat sans clause d'exclusivité.

E. 2

Dans l'intervalle, l'agence immobilière avait transmis à A._____ une documentation concernant l'immeuble à vendre. Le 22 juin 2011, par l'entremise de l'agence, sa soeur B._____ s'est déclarée intéressée à l'achat de ce bien. Les époux X._____ le lui ont vendu le 29 août 2011 au prix de 1'380'000 francs. L'agence immobilière leur a réclamé sans succès une commission de 3% au montant de 41'400 fr., majorée de la TVA par 3'312 fr., soit 44'712 fr. au total.

E. 3

Le 2 septembre 2013, Z._____ SA a ouvert action contre les époux H.X._____ et F.X._____ devant le Tribunal de première instance du canton de Genève; les défendeurs devaient être condamnés à payer 44'712 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 22 août 2011. Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action. Le tribunal s'est prononcé le 30 juin 2015. Il a accueilli l'action et condamné les défendeurs selon les conclusions de la demande; le point de départ des intérêts est toutefois fixé au 20 septembre 2011. La Chambre civile de la Cour de justice a statué le 11 mars 2016 sur l'appel des défendeurs; elle a confirmé le jugement.

E. 4

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Cour de justice et de renvoyer la cause à cette autorité pour

nouvelle décision. La demanderesse n'a pas été invitée à procéder.

E. 5

Selon la définition de l' art. 412 al. 1 CO , un contrat de courtage se forme lorsqu'une personne, le courtier, se charge contre rémunération d'indiquer à une autre personne, le mandant, l'occasion de conclure un contrat ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Aux termes de l' art. 413 al. 1 CO , le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité. Le droit à la rémunération prend également naissance lorsque le résultat ne se produit qu'après la fin du contrat de courtage, si le courtier a fourni l'activité déterminante pendant la durée de ce contrat (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357). Dans la présente affaire, les parties ont textuellement prévu que la commission de vente serait intégralement due même si la vente intervenait après la fin du contrat de courtage. Le droit à la rémunération prend pareillement naissance lorsque le contrat principal n'est pas conclu avec une personne présentée par le courtier, mais avec un tiers qui se trouve dans une relation particulière avec cette personne, tel un membre de sa famille (ATF 76 II 378 consid. 3 p. 382). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; 72 II 84 consid. 2 p. 89). Le temps écoulé entre les plus récents efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est un fait en soi dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal entre le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3 p. 193; 40 II 524 consid. 6a p. 531; arrêt 4A_401/2012 du 16 octobre 2012, consid. 4, SJ 2013 I 211).

E. 6

Avant le 20 juin 2011, jour où les défendeurs ont déclaré la résiliation du contrat de courtage, la demanderesse a adressé une documentation à A._____. Cette démarche s'inscrivait typiquement dans l'activité de recherche d'un acheteur voulue par les défendeurs et promise par la demanderesse. A._____ a indiqué cette affaire à sa soeur B._____, laquelle a acheté la villa le 29 août 2011. Il y a causalité entre ce résultat et une prestation fournie par la demanderesse dans un moment où le contrat de courtage était indiscutablement en vigueur; c'est pourquoi cette partie-ci est fondée à réclamer la rémunération convenue. Il n'est pas nécessaire de discuter l'activité de la demanderesse après le 20 juin 2011, ni d'examiner si la résiliation du contrat de courtage a pris effet dès cette date, en vertu de l' art. 404 al. 1 CO et conformément à la thèse des défendeurs, ou seulement dès le 20 juillet 2011, selon les jugements du Tribunal de première instance et de la Cour de justice.

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, les défendeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Leur adverse partie n'a pas été invitée à procéder et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.