

GE_GERICHTE ACJC/1096/2019 vom 15. August 2019

GE Cour de justice, 2019-08-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1096_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/1096/2019 du 15 août 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/1096/2019 del 15 agosto 2019

Erwägungen

E. 1.1

L'appel, interjeté contre une décision finale de première instance dans une cause d'une valeur litigieuse de 10'000 fr. au moins, dans les délais et forme légaux, est recevable (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 311 al.1 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC).

- 7/11 -

C/8711/2017 La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Sur les points encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu que les parties avaient conclu un contrat de courtage. La vente n'était pas le résultat d'un courtage d'indication puisque ce n'était pas A_____ qui avait présenté l'acheteur au vendeur. Elle n'était pas non plus le résultat d'un courtage de négociation. A_____ avait déployé une certaine activité dans ce cadre en lien avec D_____, à savoir qu'elle avait aidé ce dernier à comprendre le marché genevois, l'avait mis en contact avec un bureau de financement, sans toutefois que cela n'aboutisse, et répondu à une question de sa part concernant le prix de vente, étant précisé qu'elle n'avait pas, contrairement à ses allégations, établi avoir réalisé une estimation de l'appartement destinée à convaincre D_____ de l'acheter. Cela étant, ses efforts n'étaient pas la cause, ne serait-ce qu'éloignée, même au sens d'un lien psychologique de la décision de D_____ d'acheter l'appartement. En effet, ce dernier, disposant visiblement de temps, avait simplement attendu que son ami cède et accepte d'abaisser fortement ses prétentions de 1'700'000 fr. à 1'570'000 fr. pour conclure la vente. La cause de la vente résidait dans le fait que B_____ avait cédé du terrain dans la négociation entamée depuis plusieurs années, avant l'intervention de A_____. Celle-ci n'avait par conséquent pas droit à toucher de commission.

L'appelante fait valoir que D_____, qui avait renoncé à acquérir l'appartement, a changé d'avis suite à son intervention. Elle avait tenté de le convaincre à chaque visite. L'intimé avait admis ce qui précède dans sa réponse à la demande. Elle avait, "par son intervention, su susciter l'intérêt des acquéreurs". Elle avait ainsi été "la première à communiquer au mandant le nom de la personne intéressée à conclure", de sorte qu'elle avait droit à la commission convenue.

E. 2.1

Le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). La loi distingue deux espèces de contrat de courtage, le courtage d'indication et le courtage de négociation. L'action du courtier indicateur consiste à indiquer un partenaire avec qui le mandant peut conclure un contrat, et celle du courtier négociateur à conduire les négociations avec le tiers pour le compte du mandant (RAYROUX, Commentaire romand CO I, 2ème éd., 2012, n. 4 ad art. 412 CO). En cas de doute sur le type d'activité, il faut retenir la forme la moins étendue, c'est-à-dire celle de courtier indicateur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.322/2003 du

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que, même si F_____ a formellement acquis l'appartement, pour des raisons liées à la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, c'est D_____ qui a négocié et financé l'opération. Il résulte des pièces produites et des témoignages de F_____ et de D_____ que ce dernier avait l'intention d'acheter l'appartement de l'intimé depuis 2013, soit bien avant l'intervention de l'appelante. La vente ne s'est cependant pas concrétisée avant 2016 en raison du fait que D_____ et l'intimé n'avaient pas trouvé d'accord sur le prix; D_____ voulait payer 1'500'000 fr. au maximum et l'intimé souhaitait vendre pour 1'700'000 fr. L'unique élément qui a permis l'aboutissement de la transaction est le fait que l'intimé, qui devait déménager à C_____ (UK), n'a pas trouvé d'autre acquéreur, de sorte qu'il a finalement accepté les conditions posées par D_____. Ainsi, et comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, l'intervention de l'appelante n'a joué aucun rôle dans la conclusion de la vente. Les témoins D_____ et F_____ l'ont d'ailleurs expressément confirmé puisqu'ils ont tous les deux clairement indiqué que les contacts qu'ils avaient eus avec l'appelante n'avaient eu aucune influence sur leur décision d'acquérir le bien et qu'elle n'était pas intervenue dans les négociations ayant abouti à la finalisation de la vente. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, le fait que l'intimé ait indiqué par erreur dans ses allégués que D_____ avait, à un certain moment, changé d'avis sur le principe de l'achat n'est pas déterminant. En effet, cet allégué a été contredit par le témoignage de l'intéressé lui-même, de sorte qu'il n'est pas établi. A cela s'ajoute que l'intimé n'avait aucune raison de savoir précisément quelles étaient les intentions de D_____ avant que celui-ci ne les expose dans le cadre de son audition par le Tribunal.

- 10/11 -

C/8711/2017 Le fait que l'appelante ait essayé de convaincre D_____ de se porter acquéreur de l'appartement n'est pas non plus décisif, puisque ces tentatives sont restées vaines. D_____ était, bien avant de rencontrer l'appelante, décidé à acheter l'appartement pour le prix de 1'500'000 fr. L'appelante n'a rencontré qu'une fois D_____, fin 2015, et elle n'est pas parvenue à le convaincre d'acheter l'appartement à un prix supérieur, conforme à celui requis à l'époque par l'intimé. Ce qui précède est d'ailleurs attesté par un message de l'appelante elle-même, qui a fait savoir à l'intimé le 5 avril 2016 que D_____ ne voulait plus acheter. L'appelante n'allègue pas non plus avoir œuvré à convaincre l'intimé de baisser ses prétentions. Contrairement à ce qu'elle soutient en appel, elle n'a ainsi pas établi avoir "par son intervention, su susciter l'intérêt des acquéreurs". Il n'existe dès lors aucun lien de causalité, ni même de lien psychologique, entre son activité et la conclusion de la vente. L'activité de l'appelante n'a pas non plus été déterminante dans le cadre de la recherche de

financement de la transaction, puisque D_____ n'a pas eu recours aux services de E_____, avec qui elle l'avait mis en contact. Aucune suite n'a en effet été donnée à l'unique entretien téléphonique qu'ils ont eu. Le fait que l'appelante ait fourni à D_____ des explications utiles sur le marché immobilier genevois n'est pas non plus pertinent puisque ces explications n'ont rien changé à la position de l'intéressé qui a toujours été la même, à savoir qu'il était disposé à acheter pour un prix maximum situé aux alentours de 1'500'000 fr. Il résulte de ce qui précède que la conclusion du contrat de vente de l'appartement litigieux n'est pas le résultat d'un contrat de courtage d'indication ou de négociation conclu entre les parties au litige. Le jugement querellé doit par conséquent être confirmé. 3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 3'000 fr. et compensés avec l'avance versée par l'appelante, acquise à l'Etat de Genève (art. 17 et 35 RTFMC et 111 al. 1 CPC).

Les dépens dus à l'intimé seront fixés à 4'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 11/11 -

C/8711/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/9154/2019 rendu le 16 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8711/2017-13. Au fond : Confirme le jugement querellé. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Met à la charge de A_____ les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 3'000 fr. et compensés avec l'avance versée, acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à payer à B_____ 4'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière. Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Sophie MARTINEZ

Indication des voies de recours :

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

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

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

E. 5

avril 2004 consid. 2.4.1).

- 8/11 -

C/8711/2017 La conclusion du contrat de courtage n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière. L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4C.120/2006 du 30 juin 2006 consid. 2.3 et les références citées; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1). De par sa définition légale, le courtage est un contrat onéreux. Le mandant doit donc au courtier une rémunération en cas de succès (arrêt

du Tribunal fédéral 4C.120/2006 du 30 juin 2006 consid. 1). Seul le principe d'une rémunération doit être prévu (CO 414; ATF 117 II 286 consid. 5b, JdT 1992 I 303). Le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel contractant (contrat de négociation) et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO). Le résultat doit ainsi se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par le courtier. Il n'est en revanche 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 131 III 268; arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). Ainsi, il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la question du lien de causalité n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 131 III 268; arrêts du Tribunal fédéral 4A_401/2012 consid. 4; 4A_601/2012 du 14 octobre 2013 consid. 2; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, no 4992). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette

- 9/11 -

C/8711/2017 indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références). 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). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). Dans le cadre d'un courtage d'indication, la rémunération ne dépend pas des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3).

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