

GE_GERICHTE ACJC/1256/2022 vom 7. Oktober 2022

GE Cour de justice, 2022-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1256_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1256/2022 du 7 octobre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1256/2022 del 7 ottobre 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des prétentions élevées en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC). Le mémoire de réponse de l'intimé, déposé dans la forme et le délai prescrits (art. 312 CPC), est également recevable.

E. 1.2

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique.

E. 2

Bien que l'appelante conclut à l'annulation du jugement entrepris dans sa totalité ainsi qu'au constat qu'elle n'est débitrice d'aucun montant à l'égard de l'intimé, elle ne formule aucun grief contre sa condamnation à verser à ce dernier la somme de 26'925 fr. avec intérêts à 5% dès le 17 août 2018 à titre d'honoraires pour l'activité déployée dans le cadre de la procédure de mise à l'inventaire (ch. 2 du dispositif du jugement entrepris). Cette question ne fera en conséquence pas l'objet d'un réexamen, faute de motivation (art. 311 al. 1 CPC; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

Seul sera en conséquence examiné si le refus du premier juge de libérer l'appelante du paiement des sommes de 480'342 fr. à titre d'honoraires d'architecte et de 476'572 fr. 50 à titre de commission de courtage est justifié.

E. 3

L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que la convention du 26 septembre 2011 comportait deux contrats distincts indépendants, à savoir un contrat d'entreprise s'agissant du dépôt de l'autorisation de construire destinée à l'agrandissement et à la transformation de la villa et un contrat de courtage concernant le versement d'une commission en cas de vente de la parcelle à un acquéreur trouvé par l'intimé. Selon elle, dans la mesure où l'ensemble des points convenus figurent dans un seul contrat, il doit être retenu que la volonté des parties était de les rendre interdépendants. La convention constitue ainsi un contrat innommé composé.

E. 3.1

Lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte (gemischter Vertrag) ou d'un contrat composé (ou complexe ou couplé; zusammengesetzter Vertrag), qui doit être appréhendé comme un seul et

- 12/23 -

C/9794/2019 unique accord. On parle de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux. Il y a contrat mixte lorsqu'une seule convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7; arrêts du Tribunal fédéral 4A_219/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1; 4A_129/2017 du 11 juin 2017 consid. 5; 4A_335/2018 du 9 mai 2019 consid. 4). Lorsqu'on se trouve confronté à un contrat mixte ou composé, il n'est généralement pas possible de l'attribuer à un type de contrat aux éléments caractéristiques clairs, ni, partant, de dire une fois pour toutes à quelles normes légales il doit être soumis. Il ne sera que rarement possible de le soumettre entièrement aux règles d'un contrat réglé par la loi (contrat nommé), dès lors qu'en principe les éléments d'un tel contrat ne l'emportent pas au point d'absorber tous les éléments qui lui sont étrangers. Il faudra donc examiner précisément quelle est la question juridique posée et quels sont les dispositions légales ou les principes juridiques auxquels il y a lieu de recourir pour la trancher. Dans la mesure où les éléments du contrat sont de nature différente, il se justifie de les soumettre à des règles de divers contrats nommés (par exemple contrat de travail, contrat de société, contrat de livraison, contrat de mandat, contrat de bail; cf. les mêmes arrêts). Cela signifie que les différentes questions à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles; chaque question - par exemple la résiliation du contrat - doit être toutefois soumise aux dispositions légales d'un seul et même contrat; en effet, vu la dépendance réciproque des différents éléments du contrat mixte ou composé, il n'est pas possible que la même question soit réglée de manière différente pour chacun d'eux (cf. les mêmes arrêts). Pour déterminer quelles règles légales sont applicables à chacune des questions litigieuses, il convient de rechercher le "centre de gravité des relations contractuelles", appréhendées comme un accord global unique. Il faut dès lors examiner quelle est la portée de chacun des éléments du contrat mixte ou composé eu égard à la situation juridique globale. L'intérêt des parties, tel qu'il se déduit de la réglementation contractuelle qu'elles ont choisie, est déterminant pour décider de l'importance de tel ou tel élément par rapport à l'ensemble de l'accord (cf. les mêmes arrêts).

E. 3.2

En l'espèce, la question de savoir si la convention conclue par les parties consiste en deux contrats distincts indépendants ou doit être qualifiée de contrat composé peut demeurer indécise. En effet, seul demeure litigieux en appel le caractère exigible des honoraires relatifs à l'autorisation de construire et de la commission. Or, il s'agit de questions différentes, qu'il convient, conformément à la jurisprudence précédemment exposée, de soumettre à des règles adaptées à

- 13/23 -

C/9794/2019 chacune d'elle. Les parties ne contestent d'ailleurs pas l'application des dispositions du contrat d'entreprise pour les honoraires d'architecte et celles du contrat de courtage pour la commission. Au demeurant, comme cela sera exposé infra, la qualification

proposée par l'appelante ne permet pas de retenir que le premier juge aurait procédé à une interprétation erronée de la volonté des parties. Honoraires d'architecte

E. 4.1

L'obligation principale du maître consiste à payer le prix de l'ouvrage. Selon l'art. 372 al. 1 CO, le prix de l'ouvrage est payable au moment de la livraison. Cette disposition est de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi librement convenir un moment d'exigibilité du prix différent de celui prévu par la loi. L'exigibilité du prix peut ainsi être fixée avant ou après la livraison de l'ouvrage. La partie qui invoque une convention réglant la question de l'exigibilité différemment que dans la loi a la charge de la preuve (CHAIX, Commentaire romand CO I, 3ème édition, 2021, n. 18, 19 et 21 ad art. 372 CO).

E. 4.2

En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant, empiriquement sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 1). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). Lorsque le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou 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, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626

- 14/23 -

C/9794/2019 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs. La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit (ATF 142 III 239 consid. 5.2.1; 133 III 61 consid. 2.2.1). L'interprétation de la volonté subjective a la priorité sur l'interprétation de la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et l'arrêt cité). En vertu de la règle "in dubio contra stipulatorem", les clauses ambiguës doivent s'interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées. Cette règle intervient de manière subsidiaire, lorsque les moyens d'interprétation usuels ne permettent pas de dégager le sens de clauses ambiguës (ATF 133 III 61 consid.

2.2.2.3; 122 III 118 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.3).

E. 4.3

L'appelante soutient que les conditions d'exigibilité des honoraires d'architecte ne sont pas réalisées.

E. 4.3.1

L'appelante reproche tout d'abord au premier juge de ne pas avoir interprété la convention du 26 septembre 2011 conformément à la volonté des parties en estimant que les honoraires d'architecte étaient dus indépendamment du prix obtenu pour la vente de la parcelle. Selon elle, le texte de la convention doit être interprété selon la compréhension qu'elle en a eue dès lors que l'intimé en est le rédacteur. La convention, qui constituait un accord global, visait à la valorisation de la parcelle dans le but de la vendre à un prix compris dans une fourchette de 85 à 100 millions. En indiquant un prix de vente, l'intimé promettait un résultat déterminé. Elle s'était fiée au prix mentionné pour considérer la rémunération fixée justifiée. L'intimé assumait ainsi le risque de ne pas être rémunéré en l'absence de vente de la parcelle, travaux inclus, au prix promis. Il était d'ailleurs prévu que les honoraires ne soient exigibles qu'au moment de la vente de la parcelle. En l'espèce, quand bien même la convention litigieuse devrait être appréhendée comme un seul et unique accord, il n'apparaît pas qu'il puisse être retenu, comme le soutient l'appelante, que le versement des honoraires d'architecte était conditionné à une vente de la parcelle au prix mentionné dans ladite convention, soit dans une fourchette de 85 à 100 millions de francs.

La convention mentionne uniquement que le prix de vente de la parcelle "pourrait" se situer dans une fourchette comprise entre 85 et 100 millions de francs. L'emploi du mot "pourrait" laisse entendre qu'il s'agit d'une simple indication et non d'un engagement de vendre au prix mentionné. En outre, aucune clause ne stipule que le versement des honoraires d'architecte n'interviendrait

- 15/23 -

C/9794/2019 qu'en cas de vente de la parcelle dans la fourchette de prix indiquée. Au contraire, selon le texte de la convention, les honoraires d'architecte devaient être réglés à la vente de la propriété sans qu'un prix de vente ne soit précisé. La convention précise au demeurant que la stratégie à adopter vis-à-vis des potentiels acquéreurs serait définie une fois acquis la garantie d'obtenir l'autorisation de construire. Par ailleurs, au mois de juin 2015, avant la visite de la propriété par le G_____, l'appelante a fait part à l'intimé de son souhait de discuter avec lui du prix de vente qu'elle voulait proposer et en octobre 2015 son fils a évoqué un prix de vente se situant entre 55 et 57 millions de francs. Ces éléments confirment que le prix de vente mentionné ne revêtait pas un caractère contraignant. Enfin, le fait que, selon l'appelante, elle se serait fiée au prix de vente indiqué dans la convention pour accepter les honoraires fixés ne saurait jouer un rôle dans l'interprétation de la volonté des parties, dès lors que cette affirmation n'est pas corroborée par le dossier.

En conséquence, il apparaît que la réelle et commune volonté des parties n'était pas de faire dépendre le versement des honoraires d'architecte d'une vente de la parcelle à un prix déterminé. Ce constat dispense de faire intervenir le principe *in dubio contra stipulatorem* invoqué par l'appelante, lequel s'applique à titre subsidiaire, lorsqu'un doute subsiste sur le sens des clauses interprétées.

E. 4.3.2

L'appelante fait également valoir que l'intimé ne pouvait prétendre au versement de ses honoraires d'architecte que pour autant qu'un acquéreur intéressé par le projet d'agrandissement et de transformation envisagé soit trouvé.

Cette argumentation ne trouve aucune assise dans le dossier. Le but de la convention conclue entre les parties était de valoriser la valeur vénale de la propriété de l'appelante en vue de sa mise en vente. Il ne ressort nullement des termes de l'accord que le futur acquéreur devait adhérer au projet d'agrandissement et de transformation proposé. Au contraire, les conséquences d'une volonté dudit acquéreur de ne pas mettre en œuvre le projet étaient expressément prévues, de même que la possibilité de réaliser des modifications ou des améliorations au projet de base. Le projet initialement prévu dans la convention a au demeurant subi des modifications en raison de la procédure d'inscription de la propriété à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, sans que cela ne suscite une quelconque réaction de la part de l'appelante. Il apparaît ainsi que l'élément essentiel à la valorisation de la parcelle était l'obtention d'une autorisation de construire, laquelle a été délivrée au mois de février 2013. La convention précise d'ailleurs que le fait d'obtenir une autorisation de construire devrait permettre de vendre la propriété dans de bonnes conditions.

Le grief de l'appelante à cet égard est en conséquence infondé.

- 16/23 -

C/9794/2019

E. 4.4

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le premier juge a considéré que l'exigibilité des honoraires d'architecte était uniquement conditionnée à la vente de la propriété de l'appelante. Celle-ci étant intervenue le 15 mai 2018, l'intimé est en droit d'en solliciter le versement.

E. 5

L'appelante soutient que l'exécution de la convention du 26 septembre 2011 aboutirait à une situation choquante, car elle aurait pour conséquence d'accorder à l'intimé environ 40% du bénéfice net de la vente, sans compter les honoraires dont il bénéficierait dans le cadre du nouveau contrat passé avec le G_____, alors que si la vente avait eu lieu au prix minimum prévu par les parties, soit à 85'000'000 fr., il n'aurait perçu que 2.96% du bénéfice net de la vente.

Bien que l'appelante ne l'invoque pas expressément, elle semble se référer à la théorie de l'imprévision (ou *clausula rebus sic stantibus*).

E. 5.1

Selon ladite théorie, la partie liée par un contrat peut se dégager partiellement ou totalement de ses obligations en cas de changement important et imprévisible des circonstances, ayant pour effet de créer une disproportion si grave, entre sa prestation et la contre-prestation de l'autre partie, que le maintien du contrat se révélerait abusif (ATF 135 III 1 consid. 2.4; 127 III 300 consid. 5b). L'application de cette théorie suppose notamment l'existence de circonstances nouvelles, inévitables et imprévisibles (TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 6ème éd., 2019, p. 246).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelante n'expose pas en quoi les circonstances se seraient modifiées de manière inévitable et imprévisible. Le fait que la parcelle dont elle était propriétaire se soit vendue à un prix inférieur au prix escompté en raison de sa mise en vente aux enchères publiques ne saurait constituer une telle circonstance. L'appelante ne peut ainsi se dégager du versement des honoraires convenus dans la convention pour ce motif.

E. 6

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que les honoraires d'architecte relatifs à l'autorisation de construire étaient dus et qu'en conséquence l'appelante devait être déboutée de ses conclusions en libération de ladite dette. Reste à examiner si la commission de courtage prévue dans la convention est également due.
Commission de courtage

E. 7

Certains des griefs traités ci-dessus ont également été soulevés par l'appelante afin de contester le caractère exigible de la commission de courtage. Les solutions apportées peuvent être appliquées mutatis mutandis.

- 17/23 -

C/9794/2019

Afin de s'opposer au versement de la commission de courtage, l'appelante soutient en sus que les conditions à la rémunération du courtier fixées par l'art. 413 al. 1 CO ne sont pas réunies. Reprenant l'argumentation qu'elle a développée dans ses plaidoiries finales de première instance, elle fait tout d'abord valoir que le lien de causalité entre les prestations fournies par l'intimé et la vente de la parcelle au G_____ doit être considéré comme rompu. L'appelante soutient par ailleurs que le contrat de vente conclu avec le G_____ n'est pas équivalent à celui qu'elle souhaitait, n'ayant pas obtenu le résultat économique escompté lors de la conclusion de la convention. Le fait qu'elle ait donné son accord à la vente ne saurait être pris en compte au regard, d'une part, du contexte particulier dans lequel celui-ci est intervenu et, d'autre part, du fait que, selon les termes de la convention, l'accord devait intervenir dans la fourchette de prix convenue.

E. 7.1

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à sa rémunération dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Cette disposition est de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Une partie qui entend déroger à cette règle doit cependant le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1).

E. 7.1.1

Le contrat négocié ou indiqué par le courtier (contrat dit principal) doit correspondre au contrat pour lequel le courtier a été mandaté. Cette exigence est appelée principe de l'équivalence. Selon ce principe, le contrat principal doit être économiquement équivalent au contrat désiré par le mandant. Une identité juridique n'est en revanche pas nécessaire. Pour qu'il y ait équivalence économique, il faut que le résultat économique escompté lors de la conclusion du contrat de courtage soit atteint. Le contrat finalement conclu doit représenter la même valeur et remplir la même fonction que le contrat souhaité par le

mandant. Il suffit que les intentions principales du mandant soient réalisées. Des différences ou des dérogations de peu d'importance ne doivent pas porter préjudice au courtier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.334/2000 du 29 janvier 2001 consid. 4b; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 3ème éd., 2021, n. 17 ad art. 413 CO; DE HALLER, Le contrat de courtage, 2019, p. 206 et 207). La mention d'un prix dans le contrat de courtage n'a qu'une valeur indicative, à moins que les parties aient considéré que cette mention constituait une condition au versement de la commission, preuve qu'il incombe au mandant d'apporter (ATF 76 II 147 = JdT 1951 I p. 39; KRAUSKOPF, Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2020), 2021, n. 8 ad art. 413 CO). Lorsque le prix de vente

- 18/23 -

C/9794/2019 demandé dans le contrat de courtage n'a qu'une valeur indicative, le courtier possède une marge de négociation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.334/2000 du 29 janvier 2001 consid. 4b). Le but économique poursuivi par le mandant doit être reconnaissable pour le courtier. Afin de déterminer si tel est cas, il convient de recourir aux règles de la bonne foi au regard de l'ensemble des circonstances et des usages commerciaux. Si le mandat conféré au courtier est général, sans que des conditions précises aient été posées par le mandant, il convient dans le doute d'admettre que l'équivalence est réalisée (RAYROUX, op. cit., n. 17 ad art. 413 CO; DE HALLER, op. cit., p. 207).

Lorsque la réalisation du principe d'équivalence est en jeu, il convient de ne pas perdre de vue que le contrat de courtage peut être modifié, notamment quant au but économique visé par le mandant. Une telle modification contractuelle peut intervenir par actes concluants des parties contractantes (arrêt du Tribunal fédéral 4C.334/2000 du 29 janvier 2001 consid. 4b).

Si le contrat principal ne représente qu'un succès partiel, la commission est réduite en fonction du rapport quantitatif entre le résultat escompté et le résultat obtenu (ATF 114 II 357 consid. 3b; KRAUSKOPF, op. cit, n. 9 ad art. 413 CO).

E. 7.1.2

Le droit à la rémunération du courtier est également soumise à la condition que l'activité qu'il a déployée aboutisse à la conclusion du contrat principal. Un lien de causalité entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est ainsi requis.

Dans le courtage d'indication, il y a causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat dès que 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 sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.1 et 4A_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.3).

E. 7.2

La motivation de l'appel doit indiquer en quoi la décision de première instance est tenue pour erronée. La partie appelante ne peut pas simplement renvoyer à ses moyens de défense soumis aux juges du premier degré, ni limiter son exposé à des critiques globales et superficielles de la décision attaquée. Elle doit plutôt développer une argumentation suffisamment explicite et intelligible, en désignant précisément les passages qu'elle attaque dans la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; 142 III 413 consid. 2.2.4).

E. 7.3

En l'espèce, il est admis par les parties que la relation de courtage qui les liait relevait du courtage d'indication. Il n'y a en conséquence pas lieu de revenir sur cette qualification.

- 19/23 -

C/9794/2019 L'art. 413 al. 1 CO est en conséquence applicable, sauf convention contraire. Aux termes de la convention du 26 septembre 2011, les parties ont convenu que dans l'hypothèse où l'intimé trouverait un acquéreur pour la parcelle à un montant agréant l'appelante, il serait rémunéré par une commission de 1.5% sur le prix de la vente. Il n'apparaît ainsi pas que les parties auraient manifesté la volonté de déroger à l'art. 413 al. 1 CO, étant rappelé qu'une dérogation doit être formulée avec suffisamment de clarté. Aucune des parties ne soutient au demeurant que cette disposition légale ne serait pas applicable à leur relation contractuelle. L'intimé ne peut en conséquence prétendre à la commission convenue que pour autant que les conditions fixées par l'art. 413 al. 1 CO soient réalisées, soit notamment que le principe de l'équivalence soit respecté et qu'un lien de causalité entre l'activité qu'il a déployée et la conclusion du contrat de vente existe. S'agissant de cette dernière condition, l'appelante reprend, à l'identique, les arguments développés dans ses plaidoiries finales de première instance, sans formuler de critiques ciblées à l'encontre du raisonnement opéré par le premier juge pour admettre l'existence d'un lien de causalité. Il ne sera en conséquence pas procédé à un nouvel examen du jugement attaqué sur ce point, faute de motivation suffisante. La condition de l'existence d'un lien de causalité est ainsi réalisée. Reste encore à examiner si le grief de violation du principe de l'équivalence soulevé par l'appelante est fondé. Pour les motifs exposés précédemment (cf. consid. 4.3.1), il ne résulte pas du texte de la convention du 26 septembre 2021 une volonté des parties de conditionner le versement de la commission de courtage à une vente de la parcelle à la fourchette de prix de 85 à 100 millions mentionnée dans ladite convention. La simple mention que le prix de vente de la parcelle pourrait se situer dans cette fourchette n'apparaît au demeurant pas suffisant, à lui seul, pour conclure que l'intimé pouvait de bonne foi comprendre que ce prix correspondait au résultat économique attendu par l'appelante. L'intimé ne pouvait en revanche ignorer, au vu de l'importance du prix énoncé, que l'appelante escomptait réaliser un bénéfice conséquent avec la vente de sa parcelle, puisqu'une vente à 85 millions de francs lui aurait permis de dégager un bénéfice de 46 millions de francs (85 millions – 27 millions de charges - 12 millions de travaux). L'intimé reconnaît d'ailleurs, dans son mémoire de réponse à l'appel, que l'appelante espérait réaliser un "bénéfice substantiel" avec la vente de sa parcelle. Le courriel que le fils de l'appelante a adressé à l'intimé en date du 27 octobre 2015, faisant état d'une volonté de ne pas céder la parcelle au G_____ à un prix inférieur à 55 millions, confirme au demeurant que l'appelante poursuivait comme but économique de réaliser un bénéfice confortable avec la vente de son bien: celui-ci se serait en

- 20/23 -

C/9794/2019 effet alors élevé à 28 millions de francs (55 millions – 27 millions de charge). Or, la vente de la parcelle ayant finalement eu lieu au prix de 29'500'000 fr., le bénéfice perçu n'a été que de 2'500'000 fr. Ce bénéfice étant considérablement inférieur à ceux précédemment envisagés, soit 46, respectivement 28 millions, il ne peut être retenu que le résultat économique escompté par l'appelante et reconnaissable par l'intimé a été atteint. A cet égard, le fait qu'elle ait donné son accord à la vente de la parcelle au G_____, soit selon

les termes de la convention, qu'elle y ait "agrée", ne saurait exclure l'application du principe de l'équivalence. Une solution contraire priverait en effet ce principe de toute portée puisque celui-ci a vocation à s'appliquer lorsque le contrat finalement conclu n'offre pas le résultat économique voulu. Ainsi, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'intimé ne peut prétendre au versement de la commission de courtage convenue, faute pour le contrat principal d'être économiquement équivalent au contrat désiré par l'appelante tel que l'intimé pouvait le comprendre. Cela étant, bien que la parcelle de l'appelante n'a pas été acquise aux conditions économiques souhaitées, la vente escomptée est néanmoins intervenue. Une commission de courtage réduite sera en conséquence accordée à l'intimé. En cas d'obtention du bénéfice de 28 millions escompté en dernier lieu, la commission due se serait élevée à 888'525 fr., TVA comprise (1.5% de 55 millions + 7.7% de TVA), soit à environ 3.17% dudit bénéfice. Le bénéfice finalement réalisé étant de 2'500'000 fr., la commission due à l'intimé sera réduite à 79'250 fr. (2'500'000 fr. x 3.17%). Au vu de ce qui précède, il sera constaté que la somme due par l'appelante à l'intimé à titre de commission de courtage s'élève à 79'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2018 et dit que la poursuite no 5 _____ n'ira sa voie, s'agissant de cette créance (créance no 2 du commandement de payer), qu'à concurrence de ce montant. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera modifié en ce sens.

E. 8.1

Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Le montant des frais judiciaires de première instance fixé à 33'100 fr. par le premier juge l'ayant été en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière (art. 14 et 17 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile, RTFMC - E 1 05.10) et n'étant de surcroît pas critiqué par les parties, il peut être confirmé. Ces frais seront compensés avec les avances opérées par les parties, de 30'000 fr. pour l'appelante et de 3'100 fr. pour l'intimé, lesquelles restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Sur les quatre créances dont s'est prévalu l'intimé en première instance, totalisant une somme de 994'125 fr. 75, deux étaient finalement dues, une que partiellement

- 21/23 -

C/9794/2019 et une était infondée. La dette de l'appelante s'élève, à l'issue de la procédure, à 586'517 fr., ce qui correspond environ à 59% du montant total initialement réclamé. Compte tenu du fait que l'intimé obtient sur le principe gain de cause sur trois des quatre prétentions litigieuses et de la proportion dans laquelle l'appelante succombe, les frais judiciaires de première instance seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de deux tiers, soit de 22'000 fr., et à la charge de l'intimé à hauteur d'un tiers, soit de 11'100 fr. (art. 106 al. 2 CO). L'intimé sera en conséquence condamné à verser à l'appelante la somme de 8'000 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires avancés par elle (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens de première instance seront arrêtés à 35'000 fr., débours et TVA inclus (art. 84 et 85 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC), soit au montant retenu par le premier juge et non contesté par les parties, et répartis selon la même clé de répartition que celle appliquée pour les frais judiciaires. Une indemnité de dépens de 11'700 fr. sera en conséquence allouée à l'appelante et de 23'300 fr. à l'intimé. Ces créances se compensant entre elles, l'appelante sera condamnée à verser à l'intimé des dépens de première instance de 11'600 fr.

Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront modifiés dans ce sens.

E. 8.2

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 30'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelante, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Sur les deux créances dont l'appelante persistait à contester l'existence en appel, d'un montant total de 956'914 fr. 50, une seule s'est avérée partiellement infondée, ce qui a eu pour conséquence de réduire sa dette de 41.5%. Au regard de la proportion dans laquelle chacune des parties succombe et en tenant compte, comme précédemment, que l'intimé obtient gain de cause sur le principe, les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelante à hauteur de deux tiers, soit de 20'000 fr., et à la charge de l'intimé à hauteur d'un tiers, soit de 10'000 fr. (art. 106 al. 2 CO). L'intimé sera en conséquence condamné à verser la somme de 10'000 fr. à l'appelante à titre de remboursement des frais judiciaires avancés par elle (art. 111 al. 2 CPC).

Les dépens d'appel seront arrêtés à 20'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; 25 et 26 al. 1 LaCC). Compte tenu de la clé de répartition retenue et après compensation, l'appelante sera condamnée à verser à l'intimé une indemnité de 6'600 fr. à ce titre. * * * * *

- 22/23 -

C/9794/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/14934/2021 rendu le 26 novembre 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/9794/2019-2. Au fond : Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau sur ces points: Dit que la somme due par A_____ à B_____ à titre de commission de courtage s'élève à 79'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 mai 2018. Dit qu'en conséquence la poursuite no 5_____ n'ira, s'agissant de cette créance (créance no 2 du commandement de payer), sa voie qu'à concurrence de ce montant. Déboute A_____ de son action en libération de dette dans le cadre de la poursuite no 5_____ pour le surplus. Arrête les frais judiciaires de première instance à 33'100 fr., les met à la charge de A_____ à raison de 22'000 fr. et à la charge de B_____ à hauteur de 11'100 fr. et les compense à due concurrence avec les avances de frais, qui restent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 8'000 fr. à titre de frais judiciaires de première instance. Condamne A_____ à verser 11'600 fr. à B_____ à titre de dépens de première instance. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 30'000 fr., les met à la charge de A_____ à raison de 20'000 fr. et à la charge de B_____ à hauteur de 10'000 fr. et les compense avec l'avance de frais, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

- 23/23 -

C/9794/2019 Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 10'000 fr. à titre de frais judiciaires d'appel. Condamne A_____ à verser 6'600 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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

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

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