

# **GE\_GERICHTE ACJC/1270/2009 vom 16. Oktober 2009**

GE Cour de justice, 2009-10-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1270\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1270_2009)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1270/2009 du 16 octobre 2009

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1270/2009 del 16 ottobre 2009

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté dans les délai et forme prescrits par la loi (art. 291, 296 et 300 LPC), l'appel est recevable. La Cour de céans statue avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 al. 2 LOJ et 291 LPC).

### **E. 2.1**

La loi distingue deux espèces de contrat de courtage, le courtage d'indication et le courtage de négociation (art. 412 al. 1 CO). La pratique distingue par ailleurs un troisième type de contrat de courtage qui n'est pas prévu par la loi, soit le courtage de présentation, dont l'activité du courtier consiste à amener un tiers à entrer en relation avec son mandant en vue de négocier un contrat (Commentaire romand du code des obligations I, art. 412 N. 4 et les références citées).

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 (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.4 p. 277; 114 II 357 consid. 3a p. 359). La rémunération du courtier est donc aléatoire et elle dépend essentiellement du résultat de son activité (Commentaire romand, ch. 1 ad art. 413 CO; cf. ATF 100 II 361 consid. 3c in fine p. 365). Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357). 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). 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 oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO 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, avec le tiers qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait 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 par 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, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que

- 7/11 -

C/22193/2007 ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3 p. 193; 40 II 524 consid. 6a p. 531).

En matière de courtage de négociation, l'existence d'un lien psychologique n'est pas exclu dans les cas où les pourparlers ont été interrompus et qu'ils ont été repris par la suite sans que le courtier intervienne, ni même lorsque le succès du courtage est dû à plusieurs courtiers, et que le courtier n'a pas participé jusqu'à la fin aux efforts qui ont mené à la conclusion du contrat. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (Commentaire romand, art. 413 N. 21; ATF 84 II 542, JT 1959 I 325; ATF 69 II 106, JT 1943 I 545; ATF 62 II 342, JT 1937 I 93; SJ 1991 217).

En cas de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (Commentaire romand, op. cit., art. 413 N. 22; ATF 72 II 84; SJ 1991 217).

Le lien psychologique fait, en principe, défaut, si le contrat est conclu par le mandant avec une contrepartie différente de celle indiquée ou trouvée par le courtier (Commentaire romand, art. 413 N. 25).

En vertu de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve pour établir l'existence d'un lien de causalité incombe au courtier (ATF 57 II 187; JT 1931 I 585). Toutefois, lorsque le courtier accomplit des actes propres à amener le tiers à conclure, le courtier bénéficie d'une présomption de fait en vertu de laquelle il appartient au mandant de prouver l'absence de lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (Commentaire romand, art. 413 N. 26; SJ 1991 218; ATF in SJ 260 49; SJ 1977 334).

## **E. 2.2**

En l'occurrence, les parties ont été liées par un contrat de courtage - consistant aussi bien en un contrat de courtage d'indication que de négociation, voire de présentation - au sens de l'art. 412 al. 1 CO, portant sur la villa dont l'appelant était propriétaire à Versoix, contrat dont l'appelant s'était engagé à payer la rémunération convenue contractuellement, celle-ci étant par ailleurs due selon l'art. 413 al. 1 CO. Il résulte des courriers des 23 novembre 1998 et 6 février 1999 qu'elle a adressés à l'appelant, que l'intimée a été la première à trouver et à présenter à l'appelant l'Etat de V. \_\_\_\_\_ comme un acquéreur potentiel de sa maison, que l'intéressée a fait visiter à plusieurs reprises aux représentants de ce pays, qui lui ont confirmé leur intérêt à l'acquérir au prix demandé, soit 2'500'000 fr.

- 8/11 -

C/22193/2007

En revanche, la thèse de l'appelant - selon lequel c'est B. \_\_\_\_\_, alors ambassadeur de la V. \_\_\_\_\_ auprès des Nations unies, qui désirait acquérir la villa pour son compte personnel - ne trouve aucune assise dans la procédure. Au demeurant, il résulte des écritures mêmes de l'appelant que c'est la V. \_\_\_\_\_ qui s'intéressait à l'acquisition de sa villa (cf. mémoire de réponse du 21.02.2008, p. 2 ch. 7), ce qui résulte également des courriers des 23 novembre 1998 et

## **E. 6**

février 1999 susmentionnés ainsi que du témoignage de A. \_\_\_\_\_.

Après avoir visité au moins à trois reprises la villa et manifesté son intérêt pour son acquisition au prix proposé, la V. \_\_\_\_\_ a finalement préféré louer la maison pour une durée de 5 ans. La procédure n'a pas établi les raisons pour lesquelles les autorités de V. \_\_\_\_\_ ont choisi cette solution, puis ont sollicité la prolongation du bail jusqu'au mois de mai 2005, époque à laquelle les pourparlers en vue de l'acquisition de la villa ont eu lieu entre l'appelant et la V. \_\_\_\_\_, représentée par son ambassadeur nouvellement arrivé à Genève, C. \_\_\_\_\_, pourparlers qui ont abouti, le 13 février 2006, à l'achat de ladite villa au prix de 3'000'000 fr.

L'appelant soutient que cette vente étant intervenue après la rupture des pourparlers initiaux menés par l'intimée - soit l'acquisition de la propriété par l'ambassadeur à titre personnel, puis sa location par la V. \_\_\_\_\_ - et après les négociations subséquentes qu'il avait initiées, lesquelles reposaient sur des bases totalement nouvelles, le lien de causalité retenu par le Tribunal entre l'activité déployée par l'intimée, qui avait abouti à une simple location de la villa et l'achat de cette dernière "huit ans plus tard", ne pouvait amener à admettre l'existence d'un lien de causalité entre ces deux événements, rien n'indiquant qu'à l'époque la V. \_\_\_\_\_ avait le souhait d'acquérir la propriété. L'appelant fait ainsi grief au premier juge d'avoir admis le lien de causalité nécessaire pour la perception d'une commission du courtier pour le seul motif que l'acheteur final avait été celui présenté par l'intimée, se gardant bien d'analyser la rupture des pourparlers qui avaient eu lieu en l'occurrence et l'existence des bases nouvelles sur lesquelles s'étaient déroulées les négociations entreprises postérieurement par l'appelant afin de vendre sa propriété. Par ailleurs, l'existence d'un lien de causalité devait être également niée lorsque, comme en l'occurrence, une longue période s'était écoulée entre les démarches effectuées par le courtier et l'achat final de la propriété, laps de temps qui constituait un indice concret attestant d'une rupture des pourparlers, voire de la conclusion de l'acquisition sur des bases nouvelles.

Ce point de vue ne saurait être suivi. En effet, comme déjà vu plus haut, les pourparlers initiaux concernant la vente de la propriété de l'appelant menés par l'intimée n'ont pas porté sur l'acquisition de la villa par l'ambassadeur de V. \_\_\_\_\_ à titre personnel, puis la location de la propriété par la V. \_\_\_\_\_, mais concernaient bien l'achat de la villa par ce pays.

- 9/11 -

C/22193/2007 Partant, il n'y a pas eu rupture des pourparlers du fait d'un changement d'acquéreur de la propriété de l'appelant, comme ce dernier le soutient : c'est bien la V. \_\_\_\_\_ qui s'est intéressée à l'acquisition de la propriété en 1998 et 1999, tout comme c'est ce pays qui a acheté ladite propriété en février 2006. A cet égard, il importe peu que ce soient des représentants différents de l'Etat de V. \_\_\_\_\_ qui se soient intéressés à l'acquisition de la villa en 1998-1999, puis l'ont achetée quelques années plus tard, l'acquéreur restant dans tous les cas la V. \_\_\_\_\_, quels que soient ses agents. Dès lors, le lien psychologique qui doit exister entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat de vente ne fait pas défaut dans le cas d'espèce, ledit contrat n'ayant pas été conclu par l'appelant avec une partie différente que celle indiquée ou trouvée par l'intimée, à savoir l'Etat de V. \_\_\_\_\_. Si l'on considère l'activité déployée par l'intimée en 1998-1999 comme un simple courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique susmentionné est en l'occurrence remplie, dans la mesure où il n'est pas contesté que l'intéressée a été la première à désigner la V. \_\_\_\_\_ comme tiers intéressé à l'acquisition de la villa de l'appelant et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu la vente de l'immeuble.

Dans ces conditions, l'intimée bénéficie d'une présomption de fait de l'existence d'un lien psychologique entre ses efforts pour vendre la propriété de l'appelant et la conclusion du contrat de vente subséquent, présomption qu'il appartient audit appelant de détruire, en prouvant l'absence de lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers d'acquérir le bien mis en vente. Or, en l'espèce, force est de constater que l'appelant n'a fourni aucun élément permettant de retenir que l'activité déployée par l'intimée en 1998-1999 pour vendre sa propriété à l'Etat de V.\_\_\_\_\_ n'a joué aucun rôle dans l'acquisition par ce pays de la villa en 2006. En particulier, l'appelant n'a pas établi, ni même rendu vraisemblable que ce pays avait renoncé à acquérir la villa après l'avoir visitée en vue de l'acquérir, puis l'avoir louée durant quelque cinq ans en ayant renoncé à l'acheter. De même, l'appelant n'a pas prouvé que les négociations qu'il a entreprises en 2006 avec l'ambassadeur de la V.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, s'étaient déroulées sur des bases entièrement nouvelles par rapport à celles de 1998-1999. A ce propos, on ne saurait tirer aucune conclusion de l'attestation datée du 6 juin 2006 produite par l'appelant relative à l'intérêt qu'avait manifesté la V.\_\_\_\_\_ à acquérir sa propriété, cet intérêt existant déjà en 1998-1999. L'appelant n'a fourni aucun échange de correspondance avec l'Etat de V.\_\_\_\_\_, ni même n'a produit le contrat de vente de sa propriété, de sorte que l'on ignore tout de la façon dont les pourparlers de vente se sont déroulés. L'acquisition de la villa à un prix supérieur de 500'000 fr. à celui auquel elle était proposée à la vente en 1999 ne constitue pas un élément suffisant pour admettre que les négociations entreprises par l'appelant

- 10/11 -

C/22193/2007 l'ont été sur des bases entièrement nouvelles par rapport à celles de 1998-1999. Comme l'a relevé le premier juge, cette différence de prix doit être mise sur le compte de l'évolution à la hausse du marché immobilier genevois, de sorte qu'il paraît vraisemblable que l'appelant n'a pas eu besoin de longues négociations avec l'Etat de V.\_\_\_\_\_ pour obtenir un tel prix, ce qu'au demeurant, l'intéressé n'allègue pas. Dès lors, faute d'avoir prouvé que la V.\_\_\_\_\_ avait renoncé, après l'activité déployée par l'intimée, à acquérir sa propriété et que c'est seulement à la suite des négociations qu'il avait entreprises en 2005-2006 avec cet Etat, que la vente de sa villa avait pu s'accomplir, l'appelant n'a pas détruit la présomption de l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de courtage de l'intimée en 1998-1999 et la décision de la V.\_\_\_\_\_ d'acheter sa villa quelques années plus tard. L'interruption des négociations, en février 1999, ne change rien au fait que l'Etat de V.\_\_\_\_\_ n'aurait jamais su sans l'intervention de l'intimée que la propriété de l'appelant était à vendre et c'est bien grâce à cette indication initiale que la négociation a pu avoir lieu et a abouti quelques années plus tard. Il découle ainsi de l'ensemble de ce qui précède que faute de rupture du lien de causalité entre l'activité de courtier de l'intimée relative à la vente de la propriété de l'appelant et la conclusion du contrat de vente de celle-ci, ladite intimée a droit à la commission de courtage prévue dans le contrat ayant lié les parties.

Le montant de la commission figurant dans ledit contrat n'étant pas remis en cause par l'appelant, ce dernier devra, dès lors, s'en acquitter.

L'appel est ainsi rejeté. 3. En tant qu'il succombe entièrement, l'appelant supportera la totalité des dépens d'appel (art. 176 al. 1 LPC). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/22193/2007

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