

# **GE\_GERICHTE ACJC/1529/2020 vom 5. November 2020**

GE Cour de justice, 2020-11-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1529\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1529_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1529/2020 du 5 novembre 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1529/2020 del 5 novembre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté dans le délai utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 142 al. 1 CPC; art. 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 91 ss et 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.2**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

### **E. 2**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'une commission de courtage était due à l'intimé sur la vente de la seconde tranche de leurs actions E\_\_\_\_\_ SA, nonobstant le fait que cette vente soit intervenue au-delà de la période durant laquelle les accords passés avec l'intimé prévoyaient le paiement d'une commission. Ils soutiennent que le Tribunal a ce faisant procédé à une interprétation erronée des dits accords.

### **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).

- 9/15 -

C/26112/2017 Le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat (art. 413 al. 1 CO).

### **E. 2.1.1**

Il ressort de l'art. 413 al. 1 CO que la nature aléatoire de la rémunération du courtier est une caractéristique du contrat de courtage. La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant. Le but de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (ATF 138 III 669 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1). Est en particulier déterminante l'équivalence économique entre l'affaire escomptée et le résultat obtenu. Dans cette perspective, la nature juridique du contrat principal n'est pas décisive, mais bien sa portée économique (ATF 114 II 357 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2; 4A\_307/2018 précité consid. 4.1).

### **E. 2.1.2**

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). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit alors interpréter les déclarations et comportements selon le

- 10/15 -

C/26112/2017 principe de la confiance, en recherchant comment ceux-ci pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective) Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

### **E. 2.1.3**

Il découle de l'art. 151 al. 2 CO que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_378/2017 du 27 novembre 2017 consid. 3.4.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a conclu avec la société E\_\_\_\_\_ SA un contrat de courtage, dont les appelants ont repris certains droits et obligations par convention du 26 juin 2015 conclue avec l'intimé. Dans ce cadre, il n'est pas contesté que l'intimé a présenté aux appelants un acquéreur pour leurs parts de la société susvisée, ni que

les appelants se sont engagés à payer à l'intimé, par le biais de ladite convention, les commissions prévues par le contrat de courtage du 10 mars 2014. Seule est litigieuse la question de savoir si une commission est due sur la vente de la seconde tranche d'actions conformément à ces accords, lesquels en subordonnaient le paiement à la condition que la transaction soit conclue ("consummated") dans une période de vingt-quatre mois suivant la date de résiliation ou d'expiration du contrat de courtage (article 6 du contrat de courtage, auquel renvoyait l'article 2 de la convention du 26 juin 2015).

#### **E. 2.2.1**

A cet égard, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si le terme "consummated" susvisé doit être interprété comme signifiant que la transaction de vente devait être entièrement exécutée dans le délai de vingt-quatre mois suivant l'expiration du contrat de courtage, comme le soutiennent les appelants, ou s'il suffisait que la transaction fût alors conclue dans ce même délai. En l'occurrence, et contrairement à ce qu'a pu soutenir l'intimé, tant l'offre de F\_\_\_\_\_ d'acquérir la seconde tranche d'actions que l'exécution de cette acquisition sont en effet intervenues postérieurement à la date du 11 mars 2017,

- 11/15 -

C/26112/2017 soit respectivement les 6 juin et 28 juillet 2017, soit après l'échéance de la période de vingt-quatre mois suivant l'expiration du contrat de courtage (survenue le 11 mars 2015). La question est donc de savoir si, comme l'a retenu le Tribunal, la vente de la seconde tranche d'actions était pour l'essentiel réglée lors de la conclusion de la convention passée entre les appelants et F\_\_\_\_\_ au mois de mars 2015, soit au début de la période susvisée, au point qu'il faille admettre que la transaction relative à cette seconde tranche d'action est effectivement intervenue dans le délai susvisé.

#### **E. 2.2.2**

A ce propos, il est exact que les modalités d'acquisition de la seconde tranche d'actions, soit notamment le prix de vente et le délai dans lequel cette acquisition pouvait intervenir, étaient à l'évidence définies dans la convention passée entre les parties à la vente le 19 mars 2015. Les appelants admettent également qu'ils n'étaient plus libres de céder le solde de leurs actions à une tierce partie tant que le délai dans lequel l'acquéreuse était susceptible de concrétiser l'acquisition de ce solde, tel que défini par ladite convention, n'était pas échu. Cela étant, rien n'indique en l'espèce que l'acquéreuse se soit définitivement engagée, au mois de mars 2015, à acquérir effectivement le solde restant des actions, que ce soit dans le délai susvisé ou ultérieurement. Les appelants ont toujours soutenu qu'au moment de la vente de la première tranche, leur cocontractante japonaise n'avait qu'une option d'achat sur le solde de leurs actions et que l'acquisition de ce solde demeurait incertaine. Dans sa demande, l'intimé a lui-même reconnu qu'il existait alors une possibilité que la cocontractante des appelants renonce à acquérir la seconde tranche d'actions, ce dont témoignait notamment l'usage du conditionnel dans la convention qu'il avait passée avec les appelants le 26 juin 2015. Dans ces conditions, il faut effectivement retenir que la vente du solde des actions n'était pas conclue et ne faisait pas l'objet d'un engagement ferme de la part de l'acquéreuse, lors de la vente de la première tranche d'actions. En dépit de la précision avec laquelle les parties à la vente ont pu régler les modalités de l'éventuelle vente de la seconde tranche d'actions dans leur accord initial, les déclarations concordantes des parties conduisent à retenir que la vente de la seconde tranche ne dépendait pas que d'une simple question d'écoulement du temps ("timing"), comme l'a retenu le Tribunal, mais

n'était simplement pas acquise dans son principe. Il importe au surplus peu que les appelants aient refusé de révéler à l'intimé les termes de la convention qu'ils ont conclue avec leur cocontractante japonaise. L'intimé, qui n'a pas contesté la décision du Tribunal refusant d'ordonner la production de ce document, ne soutient pas que les appelants lui auraient caché que la vente de la seconde tranche d'actions ne faisait que l'objet d'une option, lorsqu'il a conclu avec eux la convention du 26 juin 2015. L'intimé ne pouvait pas

- 12/15 -

C/26112/2017 non plus ignorer qu'à teneur de cette dernière convention, la commission due sur la seconde tranche ne serait due qu'à la condition que la vente de celle-ci intervienne dans les deux ans suivant l'expiration du contrat de courtage initial. Or, tel n'a pas été le cas en l'espèce, comme retenu ci-dessus (consid. 2.2.1); rien n'indiquait par ailleurs que l'acquéreuse fût tenue d'exercer son option d'achat dans le délai en question, ce que l'intimé ne pouvait pas présumer. Ceci a pour conséquence qu'en dépit des liens existant entre les ventes de la première et de la seconde tranche d'actions à l'acquéreuse, toutes deux consécutives à l'activité de l'intimé, les appelants n'étaient pas placés, lors de la conclusion de la convention passée en mars 2015 avec F\_\_\_\_\_, dans la situation économique qui aurait été la leur si la vente avait d'emblée porté sur la totalité de leurs actions, dans les vingt-quatre mois suivant l'expiration du contrat de courtage. Une incertitude demeurait sur l'acquisition d'une part significative de leurs actions par leur cocontractante japonaise et les appelants n'avaient, à teneur de la procédure, pas de garantie que celle-ci procède effectivement à l'acquisition de la part restante. Il s'ensuit que l'intimé ne saurait sur le principe prétendre au paiement de la commission relative à la vente de la seconde tranche d'actions, qui n'a pas été acquise dans la période de vingt-quatre mois suivant l'expiration du contrat de courtage, comme l'exigeaient ledit contrat et la convention du 26 juin 2015 passée entre les parties. Si telle n'avait pas été l'intention des parties à ladite convention, et notamment l'intention de l'intimé, on ne voit notamment pas ce qui empêchait alors ce dernier d'exiger qu'il soit expressément prévu que la commission sur la vente de la seconde tranche serait due quand bien même cette vente n'aurait pas lieu dans la période de vingt-quatre mois susvisée, mais ultérieurement, puisque le projet des appelants de vendre leurs actions en deux temps lui était alors connue. Or, tel n'a pas été le cas. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, l'intimé doit dès lors se laisser opposer le texte de la convention qu'il a passée avec les appelants, notamment le renvoi au contrat de courtage prévu par celle-ci, et assumer les conséquences du fait que son activité n'a pas été en mesure de placer les appelants dans la situation économique que visait ledit contrat de courtage au moment de sa conclusion.

### **E. 2.2.3**

Il reste certes à examiner si l'on ne peut reprocher aux appelants d'avoir délibérément fait en sorte que l'intimé soit privé de la rémunération due sur la seconde tranche, comme l'a envisagé le Tribunal, ce qui pourrait conduire à admettre que la condition temporelle examinée ci-dessus est néanmoins réalisée, conformément aux dispositions et principes rappelés sous consid. 2.1.3 ci-dessus. En l'occurrence, rien ne permet toutefois de retenir que les appelants auraient intentionnellement tardé à concrétiser la vente de la seconde tranche pour éviter de devoir verser à l'intimé la commission prévue. A teneur de la procédure, les

- 13/15 -

C/26112/2017 appelants souhaitaient d'emblée vendre la totalité de leurs actions et avaient un intérêt reconnaissable à ce que cette vente ait lieu le plus rapidement possible. Leurs explications selon lesquelles la vente de la seconde tranche ne dépendait plus de leur volonté, mais uniquement de celle de l'acquéreuse, qui devait trouver un financement pour celle-ci, sont plausibles; au cours de la procédure, ils ont précisé avoir obtenu de l'acquéreuse que le prix à payer pour l'acquisition de la seconde tranche augmente avec l'écoulement du temps, afin d'inciter celle-ci à exercer plus rapidement son option d'achat, ce dont l'intimé a admis avoir eu connaissance. Le fait que la vente de la seconde tranche n'ait pas eu lieu dans les vingt-quatre mois suivant l'expiration du contrat de courtage n'apparaît dès lors pas imputable aux appelants. L'intimé ne saurait en conséquence se fonder sur ce motif pour exiger le paiement de la commission prévue en cas de vente dans cette période.

### **E. 2.3**

Au vu des considérants qui précèdent, le jugement entrepris sera annulé en tant qu'il a fait droit aux prétentions de l'intimé en paiement de la commission litigieuse. L'intimé sera au contraire débouté de toutes ses conclusions.

### **E. 3.1**

Le montant des frais judiciaires de première instance, arrêté à 12'240 fr. par le premier juge, n'est pas contesté en appel et est conforme au règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC, RS Ge E 1 05.10), de sorte qu'il sera confirmé. Au vu de l'issue du litige, ces frais seront cependant mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1, art. 318 al. 3 CPC) et compensés avec les avances de frais de même montant fournies par celui-ci, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'intimé sera également condamné à verser aux appelants, pris conjointement et solidairement, la somme de 15'000 fr. à titre de dépens de première instance art. 85 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 111 al. 2 CPC).

### **E. 3.2**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 9'600 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 105 al. 1, art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par les appelants, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC) et l'intimé sera condamné à rembourser à ceux-ci le montant de leur avance, soit 9'600 fr. (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé sera également condamné à payer aux appelants, pris conjointement et solidairement, la somme de 9'500 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 CPC; art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 14/15 -

C/26112/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 octobre 2019 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/13646/2019 rendu le 26 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26112/2017-2. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Déboute C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Arrête les frais judiciaires de première instance à 12'240 fr., les met à la charge de C\_\_\_\_\_ et les compense avec les avances de frais de même montant fournies par celui-ci, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 15'000 fr. à titre de dépens de première

instance. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'600 fr., les met à la charge de C\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 9'600 fr. à titre de remboursement de leur avance. Condamne C\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, la somme de 9'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière. La présidente : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière : Jessica ATHMOUNI

- 15/15 -

C/26112/2017 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 inférieure à 30'000 fr.

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