

# **GE\_GERICHTE ACJC/152/2017 vom 14. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_152\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_152_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/152/2017 du 14 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/152/2017 del 14 febbraio 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr. au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été interjeté dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

### **E. 1.2**

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

### **E. 1.3**

La cause est soumise à la procédure ordinaire et à la maxime des débats, laquelle implique, pour les parties, l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 219 et 55 CPC).

Le Tribunal peut prendre en considérant des faits dits exorbitants, c'est-à-dire des faits qui n'ont pas été allégués par les parties mais qui ressortent de l'administration des preuves, dans la mesure où ils ne font que concrétiser des faits

- 10/17 -

C/702/2013 déjà suffisamment allégués. Dans ce cas, en effet, les faits prouvés ne sont pas "exorbitants" puisqu'ils ont en définitive déjà été allégués; leur prise en considération s'inscrit dans le cadre de la libre appréciation de la force probante du moyen de preuve administré. Si, en revanche, les faits révélés par l'administration des preuves n'ont nullement été allégués - et s'ils ne peuvent plus l'être par la suite, en tant que nova admissible au sens de l'art. 229 al. 1 CPC, - le juge ne peut pas les prendre en considération pour appliquer le droit d'office (ATF 142 III 462 consid. 4.3 et 4.4).

### **E. 1.4**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 317 CPC).

## **E. 2**

L'appelant se plaint d'une appréciation erronée des faits et d'une violation des art. 412 et 413 CO. Contestant la qualification du contrat telle que retenue par le premier juge, il soutient que l'activité de courtage qu'il a déployée pour le compte de l'intimée lui donne droit à une commission.

2.1.1 Le courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO est un contrat à teneur duquel le courtier s'engage, à titre onéreux, à fournir des services tendant à la conclusion d'un contrat voulu par le mandant, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'une rémunération lui a été promise, qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et les références citées).

Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, 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.

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de cette disposition légale, 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 cocontractant (contrat de négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. 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

- 11/17 -

C/702/2013 soit la conséquence immédiate de l'activité fournie et 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. Il importe ainsi 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 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 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 consid. 5.1.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1; 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4, SJ 2013 I 2011).

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 indication que les parties sont entrées en relation et ont

conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références citées).

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 (ATF 131 III 268 consid. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

2.1.2 Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, 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). Au stade des déductions à opérer sur la base d'indices, le comportement que les cocontractants ont adopté dans l'exécution de leur accord peut éventuellement dénoter de quelle manière ils l'ont eux-mêmes compris, et révéler par là leur réelle et commune intention (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; 129 III 675 consid. 2.3).

## **E. 2.2**

En l'espèce, il est acquis que les parties ont conclu un contrat de courtage en février 2006. Elles s'opposent toutefois sur la nature exacte du mandat concédé,

- 12/17 -

C/702/2013 l'appelant soutenant être lié par un courtage d'indication tandis que l'intimée prétend qu'il s'agit d'un courtage de négociation.

La convention conclue entre les parties ne permet pas de déterminer les services attendus de la part de l'appelant, l'intimée s'étant limitée à confirmer, par courrier du 22 février 2006, la délivrance d'un contrat de courtage pour une durée de trois mois, prolongeable, sans autre précision quant à la nature du mandat. Cette confirmation faisait toutefois suite au courrier de l'appelant, selon lequel ce dernier s'engageait à entreprendre toutes démarches en vue de présenter un candidat de qualité pour l'achat de l'immeuble, ce qui plaide davantage en faveur d'un courtage d'indication. Cela étant, comme l'a relevé le premier juge, la limitation du contrat de courtage à F\_\_\_\_\_, ordonnée ultérieurement par courrier du 19 septembre 2006, tend en revanche à démontrer que le mandat confié impliquait une activité d'indiction et de négociation. Ainsi, l'intention des parties ne peut être inférée des documents échangés entre elles lors de la conclusion du contrat, de sorte qu'il y a lieu d'examiner le comportement qu'elles ont adopté postérieurement.

L'attitude de l'appelant a consisté essentiellement en l'organisation et la conduite de visites de l'immeuble et en la transmission des positions respectives de chacune des parties à la vente à leur cocontractante, faisant notamment parvenir à la venderesse les offres formulées par la potentielle acquéreuse. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le fait que l'appelant ait servi d'intermédiaire entre la société acquéreuse et la société venderesse pour l'opération immobilière envisagée est une tâche inhérente à sa fonction de courtier, sans que cela implique nécessairement un pouvoir de négociation. A cet égard, il ressort des faits que l'acquéreuse et la venderesse s'entretenaient directement entre elles, soit par leurs représentants, soit par leurs conseils respectifs, pour discuter des conditions de vente. En

effet, la séance de discussions intervenue en mars 2007 à la suite de la première offre s'est déroulée en présence du propriétaire de l'immeuble et des représentants de F\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, sans la participation de l'appelant. Dès mai 2007, le conseil du groupe F\_\_\_\_\_ s'est mis en contact avec le conseil de la société venderesse, lequel en est devenu par la suite l'administrateur, de sorte que ces derniers échangeaient directement entre eux. Le témoin Q\_\_\_\_\_ a d'ailleurs confirmé que les négociations avaient lieu par le biais du service juridique de l'acquéreuse. A aucun moment l'appelant n'est intervenu au sujet des modalités liées à la vente ou n'a participé aux pourparlers. Par ailleurs, aucun élément au dossier ne permet de retenir que ce dernier disposait d'un quelconque pouvoir de négociation. Ceci est d'autant plus vrai qu'après la troisième offre soumise à l'intimée et rejetée par celle-ci, il n'a fait que relancer la potentielle acquéreuse afin qu'elle reprenne les négociations avec la venderesse, sans entrer plus en détails dans les discussions.

- 13/17 -

C/702/2013

Dans ce contexte, il sera retenu, sur la base d'indices découlant du comportement des parties, que l'appelant avait pour mission de présenter un acquéreur potentiel susceptible d'acheter le bien au prix convenu, de sorte que les parties étaient dès lors liées par un contrat de courtage d'indication.

### **E. 2.3**

Reste à examiner si la vente finale du mois de septembre 2012 se trouve dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par l'appelant.

Il est acquis et non contesté que l'appelant a été le premier à introduire F\_\_\_\_\_ auprès de l'intimée. La société acquéreuse s'est montrée intéressée, si bien qu'elle a rapidement formulé une première offre à 35 millions de francs. Cette offre ayant été rejetée, les pourparlers ont continué entre les protagonistes, leur relation devenant toutefois de plus en plus tendue au fil du temps. Après une deuxième offre, qui n'a jamais été confirmée par écrit par l'acquéreuse malgré les diverses demandes de la venderesse en ce sens, et une troisième proposition portant sur l'acquisition du capital-actions de la société propriétaire, qui a été refusée, il n'y a plus eu de suite aux discussions. L'actionnaire de C\_\_\_\_\_ a confirmé devant le Tribunal qu'après avoir refusé la dernière offre visant le rachat des actions, il n'avait reçu aucune proposition concrète en 2010 et 2011, période durant laquelle rien ne s'était passé. Plus aucune discussion ne ressort du reste du dossier dès ce moment, sous réserve d'un courriel de janvier 2010 indiquant que F\_\_\_\_\_ aurait tenté de reprendre contact avec la venderesse, sans qu'aucune suite n'y soit toutefois donnée. Il n'y a plus non plus eu de visites de l'immeuble, alors qu'elles étaient fréquentes durant les négociations.

Il ressort ainsi du déroulement des faits que les négociations ont pris fin après la dernière offre formulée en 2008. Le fait que l'appelant ait indiqué dans le cadre de ses courriers adressés à l'intimée que F\_\_\_\_\_ restait intéressée par l'immeuble à vendre est impropre à établir la position de cette dernière, dans la mesure où ces courriers ne font que refléter tout au plus sa propre interprétation de la situation.

Les témoignages confirment par ailleurs qu'au-delà des négociations, les relations entre l'acquéreuse et la venderesse ont été rompues. Le témoin E\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il ne souhaitait plus transiger ni avec la société acquéreuse ni avec l'appelant, au point d'avoir demandé que ce dernier cesse d'intervenir dans ce dossier. Quoi qu'en dise l'appelant sur ce

point, il n'a ainsi pas été évincé par l'administrateur de la société, dès lors que l'ordre venait directement de l'actionnaire et faisait suite aux divergences et à la mésentente qui sont apparues entre les différents intervenants. Pour l'actionnaire, comme pour l'administrateur de la société venderesse, les relations ont été interrompues à ce moment-là. Le témoin Q\_\_\_\_\_ a confirmé que F\_\_\_\_\_ avait aussi finalement renoncé à négocier fin 2008, faute d'entente sur le prix de vente. Le témoin L\_\_\_\_\_ a de surcroît confirmé que lorsqu'elle avait pris contact avec F\_\_\_\_\_ en 2012, celle-ci

- 14/17 -

C/702/2013 n'était plus intéressée par l'immeuble et ne voulait plus rien avoir à faire avec l'intimée pour avoir déjà perdu trop de temps et d'énergie dans cette affaire.

L'appelant ne peut être suivi lorsqu'il prétend que les discussions étaient non pas interrompues en raison d'une divergence de vues, mais simplement suspendues compte tenu d'une procédure administrative portant sur l'annulation de la vente antérieure de l'immeuble à l'intimée. Bien que la mention d'une procédure administrative figure dans le jugement querellé, l'appelant n'avait rien allégué à ce propos, ni dans ses écritures de première instance, ni dans le cadre de ses déclarations faites devant le Tribunal. Dès lors, le premier juge ne pouvait pas relever d'office ce fait qui sortait du cadre des allégations invoquées à l'appui des prétentions des parties, même s'il résultait d'une pièce du dossier (cf. consid. 1.3 supra). Dans la mesure où ce fait existait et était connu de l'appelant en première instance, il ne saurait être invoqué et retenu au stade de l'appel, les conditions de l'art. 317 CPC n'étant pas réalisées (cf. 1.4 supra). Au demeurant, quand bien même il devrait être retenu qu'une procédure administrative était pendante, cela ne signifierait pas pour autant que les parties auraient été de ce fait empêchées de poursuivre leurs discussions. Preuve en est que l'intimée a continué à négocier avec d'autres clients potentiels, notamment avec le témoin O\_\_\_\_\_ entre 2009 et 2010, ainsi qu'avec le groupe \_\_\_\_\_ présenté par L\_\_\_\_\_, si bien qu'elle était sur le point de conclure la vente en 2010 avec celui-ci avant que cela n'échoue de justesse chez le notaire ou encore début 2011 avec un autre client qui n'a finalement pas été en mesure de libérer les fonds sur territoire suisse et finaliser la transaction.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, il ne peut pas non plus être retenu que l'acquéreuse et la venderesse étaient proches de signer un protocole d'intention avant que la procédure administrative ne suspende les discussions. Le projet établi en ce sens par l'acquéreuse n'était pas signé par celle-ci et ne comportait pas de prix de vente, élément pourtant essentiel. Le projet n'a d'ailleurs donné lieu à aucune discussion ni échange supplémentaire. L'inachèvement de ce projet démontre là encore l'interruption des pourparlers courant 2008.

Ce constat s'impose avec d'autant plus de force que l'appelant n'a fait par la suite que relancer à répétition F\_\_\_\_\_ pour qu'elle manifeste à nouveau son intérêt auprès de la société propriétaire, ce qu'elle n'a pas fait. Ces relances, au demeurant restées vaines, tendent ainsi à démontrer d'une part que les négociations étaient au point mort et, d'autre part, que l'intérêt de F\_\_\_\_\_ n'était plus d'actualité. Partant, l'appelant ne peut se prévaloir d'avoir réussi à maintenir constamment l'intérêt de F\_\_\_\_\_.

Au vu de ce qui précède, le refus de poursuivre les négociations portait tant sur l'échec d'une entente quant au prix de vente et aux modalités y relatives que sur la

- 15/17 -

C/702/2013 personne de l'acquéreuse. La position des intéressées était réciproque et catégorique.

En définitive, si l'acquéreuse et la venderesse avaient débuté des discussions entre 2006 et 2008, elles ont ensuite perdu tout intérêt à traiter l'une avec l'autre. Ainsi, la Cour considère que les pourparlers entre l'acquéreuse et l'intimée ont été définitivement rompus fin 2008, voire en 2010 au plus tard, sans que ces dernières ne parviennent à une entente, ni sur le prix final ni sur les autres modalités de la vente.

L'acquéreuse et la venderesse n'auraient par la suite jamais repris contact sans l'intervention de L\_\_\_\_\_ et de son confrère M\_\_\_\_\_. En effet, ce dernier a indiqué à F\_\_\_\_\_ comme potentielle acquéreuse, sans aide ni intervention aucune de l'appelant, et L\_\_\_\_\_ a usé de ses liens privilégiés avec E\_\_\_\_\_ pour convaincre l'intimée d'entamer à nouveau des discussions et pour mener à terme le projet d'acquisition. L\_\_\_\_\_ n'a pas bénéficié de l'intérêt existant précédemment chez F\_\_\_\_\_ pour parvenir à la conclusion du contrat. Au contraire, l'expérience passée entre cette dernière et l'intimée a davantage constitué un obstacle qu'il lui a fallu surmonter au préalable.

Par la suite, L\_\_\_\_\_ a recommencé les négociations sur de nouvelles bases. En effet, d'une part les discussions ont été menées par son intermédiaire uniquement et non plus entre les représentants des sociétés ou leurs conseils. D'autre part, la vente repose sur des conditions différentes. Le prix a finalement été arrêté à 40 millions de francs et l'objet de la vente diffère en ce sens qu'il porte sur l'immeuble directement et non plus sur le capital-actions de la société propriétaire. De même, l'identité de la société acquéreuse est différente puisqu'il s'agit au final d'une société de droit suisse nouvellement constituée à cet effet. A cela s'ajoute la garantie supplémentaire de deux millions de francs que la venderesse a exigée lors de la signature de l'acte de vente, laquelle n'avait pas été abordée par le passé.

Ainsi, la vente finale intervenue au mois de septembre 2012 repose exclusivement sur l'activité déployée par L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ et non sur l'indication de l'appelant, laquelle n'a pas abouti à la conclusion du contrat recherché.

Au vu de ce qui précède, si l'appelant a certes été le premier à désigner l'acquéreuse comme personne s'intéressant à l'affaire, la conclusion du contrat ne repose en revanche pas sur son indication dès lors que les discussions avaient définitivement échoué. C'est sur la base de la seconde indication donnée par M\_\_\_\_\_ et l'intervention de L\_\_\_\_\_, qui a à nouveau suscité l'intérêt de l'intimée, que les parties sont entrées à nouveau en relation, concluant cette fois-ci le contrat sur des bases différentes. L'appelant n'a pour sa part joué aucun rôle dans les événements ayant amené à la conclusion du contrat.

- 16/17 -

C/702/2013

En conséquence, l'appelant ne peut prétendre à une quelconque rémunération, faute de rapport de causalité entre l'indication qu'il a fournie et la conclusion du contrat.

L'appel sera donc rejeté.

### **E. 3**

Les frais judiciaires d'appel seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC). Compte tenu de la valeur litigieuse, ils seront arrêtés à 20'000 fr. et partiellement compensés avec l'avance de frais de 19'440 fr. fournie par l'appelant, qui reste

acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC; art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile).

L'appelant sera en conséquence condamné à verser à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 560 fr.

L'appelant sera en outre condamné à verser à l'intimée des dépens de 12'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC). \* \* \* \* \*

- 17/17 -

C/702/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4398/16 rendu le 5 avril 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/702/2013-18. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 20'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense partiellement avec l'avance fournie. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 560 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui aux Services financiers du Pouvoir judiciaire. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 12'000 fr. à C\_\_\_\_\_ à titre de dépens. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

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.