

GE_GERICHTE ACJC/1592/2015 vom 18. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1592_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1592/2015 du 18 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1592/2015 del 18 dicembre 2015

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

- 9/14 -

C/2357/2014 introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC). L'appel est ainsi recevable. Il en va de même de la réponse de l'intimée (art. 312 al. 2 CPC), déposée dans le délai imparti par la Cour.

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. 2

L'appelante reproche au premier juge d'avoir qualifié le contrat conclu par les parties de courtage de négociation. Selon elle, les parties ont conclu un courtage d'indication.

E. 2.1

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 p. 275 et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et réf. citées).

La nature aléatoire de la rémunération du courtier étant 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 et seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la ratio legis de cette disposition est précisément de rémunérer le succès du courtier (arrêt 4C.278/2004 du

29 décembre 2004 consid. 2.3 et réf. citées).

Le renvoi aux règles applicables au mandat (art. 412 al. 2 CO) implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concludants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2010 du 25 mars 2010, consid. 2.2; ATF 131 III 268 consid. 5.1.1).

- 10/14 -

C/2357/2014

En application de la règle générale relative au fardeau de la preuve, consacrée par l'art. 8 CC, il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater que les parties se sont mises d'accord sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2), alors qu'il incombe au mandant d'établir les limites dont il a assorti l'activité du courtier et dont il se prévaut.

E. 2.2

Pour établir l'existence d'un contrat et le contenu de celui-ci, il y a lieu de rechercher, tout d'abord leur réelle et commune intention (art. 18 al. 1 CO).

Il incombe ainsi au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (interprétation dite subjective). S'il ne réussit pas à déterminer ainsi la volonté réelle des parties, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté réelle manifestée par l'autre, le juge tentera de découvrir la volonté présumée des parties en interprétant leurs déclarations selon la théorie de la confiance (interprétation dite objective), à savoir selon le sens que leur destinataire devait raisonnablement leur attribuer, les expressions inexactes dont elles ont pu se servir n'étant pas déterminantes (art. 18 CO; ATF 125 III 305 consid. 2b; 123 III 165 consid. 3a in JdT 1998 I 2; 23 III 16 consid. 4b; 122 III 426 consid. 5). Le juge tiendra compte de l'ensemble des circonstances connues des parties ou qui pouvaient l'être, notamment en raison de l'attitude antérieure du déclarant (ATF 112 II 245 consid. 1b et les arrêts cités). Pour interpréter une expression, le sens que lui prêtent des experts ou des autorités importe peu. Le sens déterminant est celui dont un contractant peut admettre, dans un cas déterminé selon les règles de la bonne foi, qu'il sera le sens retenu par le cocontractant (ATF 116 II 431 consid. 3b, JdT 1991 I 45). Le juge recherche la solution la plus appropriée aux circonstances : on ne saurait admettre que les parties en auraient voulu une autre (ATF 122 III 420 consid. 3a).

E. 2.3

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a sollicité les services de l'appelante pour la vente de son bien immobilier. Les parties conviennent aussi que la commission prévue était de 3% du prix de vente selon l'acte notarié.

L'appelante s'est référée au mandat conclu le 12 août 2006 entre C_____ (dont l'intimé était le gérant) et elle-même, désignée AA_____ dans le contrat. A l'époque, l'intimé n'était certes pas encore propriétaire de son appartement puisqu'il ne l'a acquis qu'en 2009. Il ne semble pas que les parties ont rediscuté les conditions si ce n'est qu'entre-temps l'appartement, qui n'était pas encore construit en 2006, était terminé ou en voie de l'être.

Le contrat de mandat du 12 août 2006 ne fournit pas d'indices déterminants quant à la nature du contrat de courtage que les parties ont voulu conclure. Par ailleurs, il ne ressort

pas clairement de l'instruction de la procédure ce que les parties avaient en tête lorsque la vente de l'appartement a été confiée. On rappellera à cet

- 11/14 -

C/2357/2014 égard que le Tribunal n'a pas pu procéder à l'audition de l'intimé, ni à celle de G_____.

En revanche, l'activité développée par l'appelante, notamment en juillet et en août 2012, pour vendre l'appartement de l'intimé notamment à G_____, montre que le contrat n'était pas limité à un courtage d'indication. En effet, l'appelante décrit avoir négocié l'affaire pour le compte de l'intimé et ne pas s'être limitée à lui présenter un acquéreur potentiel. Sur ce point, la Cour rejoint l'analyse du Tribunal. Le premier grief de l'appelante sera donc rejeté.

E. 3

En second lieu, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait plus déployé d'activité après l'échec des pourparlers en août 2012. Selon elle, le premier juge a nié à tort qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre son intervention et la conclusion de la vente de l'appartement.

E. 3.1

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.

Dans des arrêts récents, 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 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. La preuve du rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers incombe au courtier. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait, 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. 5.1.4 p. 277; arrêts

- 12/14 -

C/2357/2014 4A_401/2012 du 16 octobre 2012, paru partiellement à la SJ 2013 I p. 211, et 4A_601/2012 du 14 octobre 2013, arrêts non destinés à la publication au recueil officiel et références citées).

E. 3.2

Il a également été rappelé que 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 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 réf. citées).

E. 3.3

En l'espèce, ainsi qu'on l'a vu, les parties étaient liées par un courtage de négociation. Auraient-elles été liées par un courtage d'indication que l'appelante n'aurait pas eu droit à une commission dès lors que l'intimé avait proposé à G_____ la vente de son appartement avant que celle-ci n'intervienne dans les négociations. En effet, malgré ce que soutient l'appelante, il ressort de la procédure que G_____ et l'intimé se connaissaient et avaient déjà été en contact au sujet de l'appartement n° 16, de sorte qu'elle n'aurait eu le droit à aucune rémunération dans cette hypothèse.

La question qui se pose ici est de savoir si l'activité développée par l'appelante a abouti à la conclusion du contrat conclu entre l'intimé et le fils de G_____. Ainsi qu'on l'a vu, il suffit que cette activité ait été une cause même éloignée de la décision du tiers.

Il importe dès lors de déterminer si un lien a subsisté entre les efforts du courtier et la décision du tiers, en dépit de la rupture des pourparlers. A cet égard, il convient de relever que les négociations développées en été 2012 n'ont pas abouti parce que G_____ n'a pas acquis le bien en question dans le délai que les parties s'étaient fixé au 25 août 2012. Par la suite, l'appelante a encore fourni quelques prestations, notamment en octobre 2012, sans que l'on puisse toutefois affirmer que celles-ci aient favorisé la vente de l'objet.

L'appartement a finalement été vendu au fils de G_____ et la vente a été inscrite au Registre foncier le 2 septembre 2013. Il ressort de la procédure que l'appartement devait être vendu à un tiers, Q_____, qui s'est désisté à la dernière minute. C'est suite à ce désistement et, selon la procédure, après avoir croisé

- 13/14 -

C/2357/2014 G_____ dans l'immeuble que l'intimé est parvenu avec lui à un accord sur la vente de l'appartement. Il ressort dès lors des faits que G_____ a été intéressé par l'appartement en 2010 avant l'intervention de l'appelante, en été 2012 par l'intermédiaire de l'appelante, puis à nouveau en août 2013, sans intervention de l'appelante, après qu'un tiers se soit désisté. Il ne ressort pas de la procédure que la vente conclue entre l'intimé et le fils d'G_____ en août 2013 ait eu un lien de causalité - même psychologique - avec les efforts consentis dans ce sens par l'appelante en août 2012. Or, il incombait à l'appelante de démontrer un tel lien. La Cour de céans retient donc, à l'instar du premier juge, que

l'appelante n'a pas prouvé à satisfaction de droit l'existence d'un lien de causalité entre son activité et la vente de l'appartement à G_____ (ou à son fils) intervenue fin août 2013. Le second grief formé par l'appelante doit donc être aussi rejeté.

E. 4

En conséquence, l'appel est infondé. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 5

L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 5'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC – RS/GE E 1 05 10). Ces frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat. L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel de l'intimé, arrêtés à 5'000 fr. (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 14/14 -

C/2357/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/9447/2015 rendu le 21 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2357/2014-21. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 5'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

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.