

GE_GERICHTE ACJC/1715/2016 vom 12. Januar 2017

GE Cour de justice, 2017-01-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1715_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1715/2016 du 12 janvier 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1715/2016 del 12 gennaio 2017

Erwägungen

E. 1

La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC; REETZ, in Kommentar zur Schweizerischen Zivil- prozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2ème éd. 2013, n. 50 ad Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, p. 141; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II p. 257 ss, p. 259).

E. 1.1

Dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

D'après l'art. 236 al. 1 CPC, une décision est finale, lorsqu'elle met fin au procès, soit sur le fond, soit sur la recevabilité.

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Les délais légaux ne courent pas du septième jour avant Pâques au septième jour qui suit Pâques inclus (art. 145 al. 1 let. a CPC).

E. 1.2

En l'espèce, la présente cause, qui porte sur une demande en paiement, est de nature patrimoniale. Au vu des conclusions prises par les parties devant le premier

- 8/14 -

C/10754/2014 juge, la valeur litigieuse de 129'600 fr. dépasse largement le seuil susmentionné de 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

L'appelante a reçu le jugement entrepris le 29 février 2016 et a expédié le présent appel le 14 avril 2016, respectant ainsi le délai utile de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires. Dès lors, le présent appel, écrit et motivé, est également recevable sous cet angle.

E. 1.3

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, alors qu'elle prétend que les parties ont conclu un courtage d'indication. 2.1.1 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 (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). Le courtage doit donc présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 et les références). Le courtier est 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. D'une manière générale, les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). Ce renvoi implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concludants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2010 du 25 mars 2010, consid. 2.2). 2.1.2 En application de la règle générale relative au fardeau de la preuve, consacrée par l'art. 8 CC, il incombe au courtier qui réclame une rémunération de prouver les circonstances permettant de constater que les parties se sont mises

- 9/14 -

C/10754/2014 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. 2.1.3 Pour établir l'existence d'un contrat et le contenu de celui-ci, il y a lieu de rechercher, tout d'abord la réelle et commune intention des parties (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 inexacts 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. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé a sollicité les services de l'appelante pour acquérir le bien immobilier dont il avait eu connaissance de la mise en vente par une tierce amie. Les parties conviennent également que la commission due à l'appelante devait se situer entre 3 et 4% du prix de vente. L'appelante se fonde sur un courriel que l'intimé lui a adressé le 9 janvier 2013 et dans lequel il utilisait le terme "recherche" pour désigner l'activité de ladite appelante, consistant en un courtage d'indication selon ladite appelante. En outre, elle n'avait entrepris aucune négociation avec le vendeur et le fait que K_____ avait fourni des conseils juridiques et fiscaux à l'intimé ne pouvait être retenu comme un indice en faveur d'un courtage de négociation, puisque le précité n'était pas intervenu en tant qu'auxiliaire de l'appelante.

- 10/14 -

C/10754/2014 La Cour retient toutefois, au vu des faits de la cause, que l'appelante ne s'est pas limitée à présenter un vendeur potentiel à l'intimé, de sorte que le premier juge a admis à juste titre que les parties avaient été liées par un contrat de courtage de négociation. En effet, il est établi que l'intimé a eu connaissance du fait que l'appartement en cause était à vendre par le biais d'une tierce personne et que c'est lui-même qui a, ensuite seulement, contacté l'appelante en vue des démarches pour l'acquérir. L'appelante lui a alors fait visiter cet appartement mais son rôle ne s'est en outre pas arrêté là. L'intimé lui a en effet demandé d'éclaircir la situation juridique de ce bien immobilier, notamment en raison de l'occupation dudit logement par un locataire ainsi que d'éventuels problèmes liés à la copropriété. L'intimé entendait dès lors que l'activité développée par l'appelante aille au-delà de celle du simple courtier indicateur et il avait notamment besoin de son appui pour trouver un accord avec le locataire précité, puisqu'il entendait acquérir ledit logement pour y vivre avec sa famille. L'appelante a alors fait intervenir K_____, auquel il lui arrivait de s'adresser pour les questions juridiques, en le chargeant de répondre aux préoccupations de l'intimé. Peu importe d'ailleurs, au vu de ces circonstances, que ledit intimé ait utilisé le terme de "recherche" d'un bien à acheter dans l'un de ses courriels de janvier 2013 à l'appelante, puisqu'à cette époque, cette dernière lui avait alors déjà fourni de services de type "négociateur", sans d'ailleurs procéder, pour le compte de l'intimé, à aucune recherche d'un autre appartement à acheter. Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le premier grief de l'appelante sera rejeté.

E. 3

En second lieu, cette dernière reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle n'avait plus déployé d'activité pour le compte de l'intimé, après la renonciation de ce dernier à acquérir l'appartement en cause, en janvier 2013. Le tribunal aurait ainsi 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 intervenue en novembre 2013. 3.1.1 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.

- 11/14 -

C/10754/2014 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. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit donc avoir agi et son intervention doit avoir été couronnée de succès

(art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 avec références), ce succès devant se trouver dans un rapport de causalité avec son activité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). 3.1.2 Il suffit à cet égard que l'activité fournie 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. 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, le but étant de rémunérer le succès du courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1 et 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et réf. citées). Cette exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a toutefois 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et réf. citées). 3.1.3 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: 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 2.1 et réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, l'intimé a indiqué à l'appelante le 14 janvier 2013 qu'il renonçait à acquérir l'appartement en cause, en raison des difficultés qu'engendrait la présence d'un locataire dans ledit logement.

- 12/14 -

C/10754/2014

L'appelante prétend toutefois que l'intimé n'a ainsi pas réellement renoncé à l'acquisition dudit bien immobilier. Elle considère par ailleurs que le lien de causalité entre son activité et la conclusion du contrat de vente ressort du fait qu'elle a fait visiter cet appartement à l'intimé, qui a manifesté son intérêt pour l'acheter et qui l'a effectivement acquis quelques mois plus tard. Ce raisonnement ne saurait être suivi.

En effet, si on peut admettre que l'appelante a bien entrepris des démarches propres à aboutir, éventuellement, à la conclusion d'un contrat de vente, il y a aussi lieu de retenir que l'intimé avait posé une condition claire à la conclusion de ce contrat, à savoir qu'il entendait pouvoir obtenir la jouissance de l'appartement visé dans un délai maximum de deux ans. Or, après s'être renseigné par lui-même sur les possibilités d'obtenir un départ rapide du locataire en question, il avait formellement renoncé à acquérir l'appartement visé, le 14 janvier 2013, au vu de la situation juridique défavorable pour lui à cet égard, étant précisé qu'il s'était aussi avéré en outre que certaines des informations fournies à l'intimé par l'appelante étaient erronées. Finalement, dès cette date du 14 janvier 2013, l'appelante n'est

plus intervenue en vue de l'acquisition de l'appartement en cause par l'intimé ni n'a fourni à ce dernier aucune autre prestation de nature à permettre à ce dernier l'accomplissement de la condition qu'il avait posée, soit l'entrée en jouissance de ce logement dans un délai précis.

Le fait que l'appelante a spontanément contacté l'intimé au moment de la mise en vente aux enchères dudit appartement, afin de solliciter de sa part de pouvoir le représenter dans le cadre de cette vente aux enchères, n'y change rien dès lors que l'intimé a refusé de conclure un tel mandat avec l'appelante.

En revanche, ledit intimé a entamé des pourparlers avec la venderesse avec l'aide d'un nouveau courtier, pourparlers auxquels l'appelante n'a pas du tout participé et qui ont abouti à la conclusion de la transaction de vente en novembre 2013. Il n'y a dès lors aucun lien de causalité, même lointain, entre l'activité de l'appelante et la conclusion de ce contrat de vente, puisqu'elle n'a pas démontré avoir déployé des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion dudit contrat.

Partant, ce grief sera également rejeté.

E. 4

En conséquence, l'appel est infondé et le jugement entrepris sera confirmé.

- 13/14 -

C/10754/2014

E. 5

L'appelante, qui succombe entièrement dans ses conclusions, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 5'180 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC – E 1 05 10). Ces frais seront entièrement compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel de l'intimé, arrêtés à 4'200 fr. débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 de la Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC) – E 1 05). * * * * *

- 14/14 -

C/10754/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 avril 2016 par A_____ SARL contre le jugement JTPI/2566/2016 rendu le 25 février 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10754/2014-21. Au fond : Rejette cet appel. Confirme le jugement précité. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'180 fr., les met à la charge de A_____ SARL et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SARL à verser 4'200 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY- BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Audrey MARASCO

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.