

GE_GERICHTE ACJC/1866/2020 vom 13. Januar 2021

GE Cour de justice, 2021-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1866_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1866/2020 du 13 janvier 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/1866/2020 del 13 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1

Interjeté contre une décision finale (308 al. 1 let. a CPC) dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a. LOJ) dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130 al. 1, 142 al. 1, 145 al. 1 let c. et 311 CPC) l'appel est recevable. La réponse de l'intimée est également recevable.

E. 2

L'appelante produit une pièce nouvelle et sollicite la réaudition du témoin C_____ par la Cour.

E. 2.1

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 la diligence requise (let. b).

En introduisant cette réglementation, le législateur a prévu pour la procédure d'appel une disposition qui n'autorise les novae qu'à titre exceptionnel et à des conditions restrictives. En effet, le CPC se fonde sur l'idée que tous les faits et moyens de preuve doivent être allégués et produits en première instance et que la procédure doit en principe être finalisée devant le juge de première instance. La procédure d'appel ne vise pas à compléter la procédure de l'instance précédente, mais à vérifier et à corriger le jugement de première instance à la lumière de griefs concrets (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 in SJ 2017 I p. 18 et les références citées).

L'admissibilité de moyens de preuve qui existaient avant la fin des débats principaux de première instance est largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être produits dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral

- 6/11 -

C/12850/2017 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel de moyens de preuve déjà existants lors de la fin des débats principaux de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

E. 2.2

En l'espèce, la lettre du conseil de l'appelante au témoin C_____ et la réponse de celui-ci sont irrecevables. En effet, C_____ a pu être interrogé devant le Tribunal. S'agissant d'un moyen de preuve qui pouvait et aurait dû être présenté, ou développé, avant la fin des débats principaux de première instance, l'appelante aurait dû démontrer les raisons pour lesquelles il n'a pu être exposé précédemment. Elle ne l'a pas fait, ce qui justifie également l'irrecevabilité des dites pièces. Pour les mêmes raisons, il n'y a pas lieu d'entendre à nouveau le témoin C_____.

E. 3

La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et partant recevable – pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter aux critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; Arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié les preuves recueillies et d'avoir ainsi admis à tort l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de l'intimée et la conclusion du bail relatif aux locaux dans l'immeuble sis route 3_____ [no.] _____ à D_____ [GE]. A son avis, l'intimée n'a droit à aucun salaire.

4.1.1 A teneur 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

- 7/11 -

C/12850/2017 conclusion du contrat. Le salaire peut, en principe, être exigé par le courtier dès la conclusion par le mandant du contrat principal que le courtier était chargé d'indiquer ou de négocier (art. 151 CO et ss). Le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de l'art. 413 al. 1 CO, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4 et les références citées).

Dans un arrêt non publié du 15 novembre 2011 (4A_337/2011 consid. 2.2), le Tribunal fédéral a rappelé qu'en présence d'un contrat de courtage d'indication et de négociation, tant l'activité de négociation que celle du courtier indicateur pouvaient être analysées afin d'examiner le droit au salaire du courtier.

4.1.2 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.1 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2; RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2ème éd. 2012, ad art. 413 CO n° 21 et n° 22). 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 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.2).

4.1.3 En matière de courtage de négociation, le droit au salaire du courtier est ainsi soumis à la condition que l'activité qu'il a déployée aboutisse à la conclusion du contrat principal. L'existence d'un lien de causalité entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est requise (ATF 95 II 355, JdT 1972 I 375, consid. 3). La notion de lien de causalité doit être comprise au sens d'un lien psychologique qui doit exister entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal (RAYROUX, op. cit. ad art. 413 n° 19). Mais il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat soit dans un rapport de causalité immédiate avec les efforts du courtier. De même, il n'est pas nécessaire que la décision du tiers soit due exclusivement ou principalement à l'intervention du courtier. Il faut que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de

- 8/11 -

C/12850/2017 causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. L'existence d'un lien psychologique n'est pas exclue 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 (ATF 84 II 542 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et les références citées).

Ainsi, 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 œuvre. En pareil cas, la question du lien de causalité 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_401/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4 et les références citées; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, n° 4992).

Le fait que les futures parties au contrat principal se connaissaient déjà est sans incidence sur le droit au salaire; seule est déterminante l'ignorance par le mandant, au moment où l'indication a été donnée, de l'intérêt de l'amateur pour le bien mis en vente. De même, le fait que, même sans l'information fournie, le mandant aurait tôt ou tard eu connaissance de l'occasion de conclure ne remet pas en cause le droit du courtier à son salaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.2 et les références citées).

4.1.4 En vertu de l'article 8 CC, le fardeau de la preuve pour prouver qu'il existe un lien de causalité incombe au courtier (ATF 131 III 268, consid. 5.1.2 et les références citées; ATF 72 II 84, consid. 2). 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 (RAYROUX, op. cit. ad art. 413 n° 26). Le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

E. 4.2

En l'espèce, la conclusion du contrat de courtage n'est pas contestée. Il s'est agi d'un contrat de courtage d'indication, puisque l'intimée avait pour mission de trouver un ou plusieurs locataires, et de négociation, puisque l'intimée s'était engagée à réaliser certains services de commercialisation prévus par le contrat.

- 9/11 -

C/12850/2017 Il est établi que l'intimée a fait visiter les locaux le 6 avril 2016 et que la signature du bail a eu lieu trois semaines plus tard.

E. 4.2.1

Il est démontré que C_____ n'a pas donné suite aux premiers contacts qu'il aurait eus avec E_____, parce qu'il était dans une phase de restructuration d'entreprise. M_____ a rapporté les propos de C_____, selon lesquels la phase de vente de la société impliquait que le moment n'était pas choisi pour investir.

Certes l'appelante soutient avoir remis deux « dossiers » à C_____, en 2014 par M_____, puis « au plus tard en novembre 2015 » par N_____. Or, ces dossiers n'ont pas été produits.

S'ajoute le fait que C_____, lors de son audition, n'a pas évoqué des pourparlers et/ou négociations qui se seraient tenus entre décembre 2015 et avril 2016. Il n'a pas relaté non plus des difficultés techniques qui se seraient posées pendant la même période. Aucun dossier concernant lesdits problèmes techniques (en matière de climatisation selon le représentant de l'appelante) n'a été produit.

Il apparaît que l'indication donnée au mandant par le courtier est intervenue ensuite de la visite du 6 avril 2016, la connaissance éventuelle des locaux par C_____ en 2014 n'ayant pas eu de suite, vu qu'à l'époque ce dernier entendait réorganiser sa société.

E. 4.2.2

Par ailleurs, C_____ n'a jamais visité les locaux, ni lui-même, ni par un représentant, avant la visite du 6 avril 2016 lors de laquelle son représentant L_____ était présent. Selon l'expérience générale de la vie, et en vertu de son pouvoir d'appréciation, la Cour considère qu'une location de cette importance peut difficilement être décidée sans visite des locaux.

C_____ n'a pas contesté que L_____ l'ait bien représenté lors de la visite du

E. 4.2.3

Les honoraires calculés par l'intimée sont conformes au contrat et payables à

E. 6

avril 2016. Cette visite a suivi de près une rencontre qui avait eu lieu entre C_____, L_____ et J_____. C_____ évoque cette rencontre « lors de l'inauguration des locaux O_____ à P_____ [VD] ».

L'absence de preuve concernant les dossiers qui auraient été successivement envoyés à C_____ et concernant les pourparlers en matière technique qui se seraient déroulés entre décembre 2015 et avril 2016 ne permet pas d'établir l'état d'avancement du projet d'installation du précité au moment de l'intervention de l'intimée. Il est d'ailleurs admis par C_____ lui-même que ses projets de restructuration d'entreprise ne le conduisaient pas à examiner avec attention une éventuelle possibilité d'installation dans les locaux concernés.

- 10/11 -

C/12850/2017 L'absence de visite des locaux par C_____, ou l'un de ses représentants, corrobore l'inexistence d'une décision de location prise avant l'intervention de l'intimée. Les discussions intervenues entre C_____, L_____ et J_____, puis la visite des locaux le 6 avril 2016, ont été des facteurs déclenchant dans la décision de location prise ensuite par C_____.

Ainsi, la présomption de fait selon laquelle les efforts de l'intimée ont effectivement et causalement entraîné la conclusion du contrat n'a pas été renversée par l'appelante.

E. 10

jours. La facture d'honoraires de 69'660 fr. TTC a été établie le 5 juillet 2016 et était payable jusqu'au 15 juillet 2016. L'appelante est en demeure dès le 16 juillet 2016 et les intérêts moratoires sont dus dès cette date, comme l'a retenu le Tribunal. En définitive, le jugement attaqué sera confirmé. 5. L'art. 106 CPC prévoit que les frais, à savoir les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante. En l'espèce, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC). Dès lors qu'elle succombe, l'appelante devra supporter ces frais, lesquels seront compensés avec l'avance de 4'000 fr. qu'elle a versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre condamnée à verser à l'intimée des dépens d'appel de 4'500 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

- 11/11 -

C/12850/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par SI A_____ SA le 15 juin 2020 contre le jugement JTPI/5387/2020 rendu le 12 mai 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/12850/2017-8. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de SI A_____ SA et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne SI A_____ SA à verser à SPG B_____ SA 4'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Monsieur Jean REYMOND, juge; Monsieur Philippe JUVET, juge suppléant; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Camille LESTEVEN

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 à 30'000 fr.

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