

GE_GERICHTE ACJC/215/2024 vom 21. Dezember 2022

GE Cour de justice, 2022-12-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_215_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/215/2024 du 21 décembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/215/2024 del 21 dicembre 2022

Erwägungen

E. 29

novembre 2017 consid. 2.1). Dans le courtage d'indication, l'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a pas véritablement de sens, puisque 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. Il incombe alors au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.3; 4A_334/2018 précité consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Il incombe au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord des parties (art. 8 CC). Il faut que l'on puisse déduire des circonstances que les parties se sont mises d'accord sur les points essentiels du contrat de courtage, soit notamment sur son caractère onéreux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a, in SJ 2002 I 557). 2.1.4 La conclusion d'un contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. Elle peut résulter de déclarations expresses des parties ou d'actes concluants (ATF 139 III 217 consid. 2.3; 131 III 268 consid. 5.1.2). La question de savoir si un contrat de courtage a été valablement conclu par actes concluants dépend des circonstances, dont on doit pouvoir déduire que les parties se sont accordées sur les essentialia de ce contrat, en particulier sur le fait que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. Une retenue est de mise lorsqu'il s'agit d'admettre la conclusion d'un tel contrat par actes concluants (ATF 72 II 84 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3 et les arrêts cités). Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que le mandant tolère sciemment l'activité du courtier, sans s'y opposer, ou bien qu'il l'accepte tacitement par une autre forme. Il faut aussi que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit suffisamment nette et

- 17/21 -

C/4916/2017 caractérisée pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme une volonté de conclure un contrat de courtage. Etant donné l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche du courtier ne saurait d'emblée être considéré comme une acceptation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1; 4C.54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2a). 2.1.5 Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1 et les références citées). Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit d'abord rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des

parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt 4A_643/2020 précité consid. 4 et les références citées). 2.2 En l'espèce, il convient d'abord d'examiner si un contrat de courtage a été conclu, par acte concluant le cas échéant, entre les vendeurs de la parcelle et l'appelante. Il n'est pas contesté qu'aucun contrat écrit n'a été conclu entre les précités. Il ne peut pas davantage être déduit des éléments figurant à la procédure qu'un contrat oral aurait été conclu, comme l'a soutenu O_____ lors de son audition devant le - 18/21 -

C/4916/2017 Tribunal. Les parties, ou leur représentante, n'ont pas discuté de la conclusion d'un contrat de courtage et il n'y a pas eu d'échange de manifestations de volonté sur les éléments essentiels d'un tel contrat, notamment quant à la nature et l'étendue du contrat de courtage ou la rémunération de l'appelante. O_____ n'a jamais manifesté sa volonté d'agir en qualité de courtier et s'il l'avait fait, il y a lieu d'admettre que l'exécutrice testamentaire lui aurait indiqué qu'elle ne souhaitait pas mandater de courtier supplémentaire, comme elle l'avait précédemment indiqué à H_____ SÀRL, aucun élément ne permettant de penser qu'elle aurait changé d'avis à cet égard. La conclusion d'un contrat oral, sans discussion sur le montant de la rémunération, malgré la somme importante en jeu, ne serait-ce que pour convenir que le pourcentage usuel de 3% du prix de vente était applicable, serait d'ailleurs inhabituelle pour une telle affaire. Quant à la conclusion d'un contrat par acte concluant, celle-ci ne doit être admise que de manière restrictive. Or, il ne peut être retenu, sur la base des faits figurant à la procédure, que les vendeurs auraient sciemment toléré une activité de courtier de l'appelante. En particulier, le simple fait pour la notaire, exécutrice testamentaire, de ne pas s'opposer à ce que l'appelante opère des recherches afin d'étudier l'intérêt de la parcelle litigieuse ou qu'elle ne réagisse pas au message qui lui a été adressé le 29 septembre 2016 ne permet pas d'en déduire une volonté d'accepter que l'appelante agisse comme courtier, ce d'autant que O_____ n'a pas laissé entendre qu'il agissait en cette qualité et que, comme déjà indiqué, l'exécutrice testamentaire avait précédemment indiqué à une autre société qu'elle ne souhaitait pas mandater de courtier supplémentaire, sans qu'il puisse être retenu qu'elle aurait changé d'avis sur ce point. Enfin, dans son courriel du 29 septembre 2016 à U_____, O_____ écrit que l'appelante "n'était pas mandatée officiellement par l'hoirie", ce qui montre également qu'elle considérait qu'aucun lien contractuel ne la liait aux acheteurs. Différents éléments permettent en revanche de

considérer que l'appelante n'a pas eu d'activité en faveur des intimés, vendeurs de la parcelle, mais, au contraire, en faveur des sociétés qui ont acheté ladite parcelle. En effet, l'appelante a présenté les acheteurs, à plusieurs reprises, comme ses mandants, ce qui tend à établir qu'elle se considérait liée à ces derniers, et non aux vendeurs comme courtier, étant relevé qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, elle ne pouvait ignorer la signification de ce terme. O _____ a également opéré différentes vérifications auprès de l'exécutrice testamentaire, ceci afin de s'assurer que "rien ne nous échappe". Ces vérifications, quant à l'existence de servitudes notamment, et la formulation utilisée tendent à démontrer que le précité œuvrait dans l'intérêt des sociétés acheteuses et n'agissait pas comme courtier des vendeurs. Dans son courriel du 29 septembre 2016, O _____ a d'ailleurs indiqué que l'appelante avait effectué toute l'étude de faisabilité (géomètre, paysagiste, architecte) "pour le compte des acheteuses". N _____ a, pour sa part, expliqué que son fils avait

- 19/21 -

C/4916/2017 présenté l'offre d'achat pour son compte, ce qui tend, là encore, à démontrer que l'appelante a agi comme représentante des sociétés acheteuses. En outre, le fait que sans l'intervention de l'appelante, la vente ne se serait pas faite, comme le relève l'appelante, ne suffit pas en lui-même à conférer un droit à celle-ci à obtenir une commission de la part des vendeurs. En effet, si ces derniers avaient certes un intérêt à ce que leur parcelle soit vendue, les sociétés qui ont acheté ladite parcelle avaient également un intérêt, à tout le moins équivalent, à ce que la transaction soit faite, N _____ relevant à cet égard que l'affaire était belle et qu'il ne fallait pas discuter le prix. Le fait que l'activité de l'appelante ait contribué à la vente n'exclut donc pas qu'elle œuvré en faveur des acheteurs, activité pour laquelle les intimés n'ont pas à la rémunérer. L'appelante ne peut par ailleurs fonder son prétendu droit à percevoir une commission de la phrase citée tirée du jugement attaqué citant RAYROUX (op. cit., n. 18 ad art. 412 CO) selon laquelle "la conclusion du contrat principal entraîne la conclusion du contrat de courtage et, partant, donne naissance au droit au salaire du courtier", dont l'appelante semble tirer que la conclusion du contrat de vente aurait eu pour effet d'entraîner la conclusion du contrat de courtage dont elle se prévaut. La conclusion du contrat de courtage, donnant droit le cas échéant à une commission, est, en tout état de cause, soumise aux règles générales en la matière, dont il a été retenu supra qu'elles ne permettaient pas d'admettre la conclusion d'un tel contrat en l'espèce. Le contrat de courtage doit en outre avoir été nécessairement conclu avant la conclusion du contrat principal et il ne peut l'être rétroactivement. Dès lors, en définitive, il ressort de ce qui précède qu'il n'y a pas eu de réelle et commune intention des parties de conclure un contrat de courtage. Il n'y a pas eu d'échange de manifestations de volonté des parties, en particulier de l'appelante qui n'a jamais indiqué vouloir agir comme courtier et dont les interventions auprès de l'exécutrice testamentaire ne permettaient pas à cette dernière de penser que tel pourrait être le cas. L'appelante n'était pas au bénéfice d'un tel contrat avec les vendeurs. Elle ne peut dès lors prétendre au versement d'une commission à ce titre, ni à un quelconque autre titre. Pour le surplus, dans la mesure où aucune commission n'est due à l'appelante, elle ne dispose d'aucun intérêt à contester l'attribution de la commission de courtage à G _____ SA et la libération en mains de cette dernière du montant de la commission n'a pas été contestée par les autres parties. Au vu de ce qui précède, l'appel n'est pas fondé et le jugement attaqué sera confirmé.

- 20/21 -

C/4916/2017 3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel. Ceux-ci seront arrêtés à 36'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. L'appelante sera également condamnée à verser à l'hoirie de B_____, soit pour elle, C_____ et D_____, ainsi qu'à C_____, D_____ et F_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 35'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens, ainsi que la même somme, pour le même motif, à G_____ SA (art. 85 et 90 RTFMC; art. 21, 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 21/21 -

C/4916/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 février 2023 par A_____ SÀRL contre le jugement JTPI/15237/2022 rendu le 21 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4916/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 36'000 fr., les met à la charge de A_____ SÀRL et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SÀRL à verser à l'hoirie de B_____, soit pour elle, C_____ et D_____, ainsi qu'à C_____, D_____ et F_____, pris conjointement et solidairement, la somme de 35'000 fr. à titre de dépens d'appel. Condamne A_____ SÀRL à verser à G_____ SA la somme de 35'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

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.