

GE_GERICHTE ACJC/270/1998 vom 20. März 1998

GE Cour de justice, 1998-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_270_1998

FR: GE_GERICHTE ACJC/270/1998 du 20 mars 1998

IT: GE_GERICHTE ACJC/270/1998 del 20 marzo 1998

Erwägungen

E. 3

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

B. A_____ SA a fait publier des annonces relatives à cet appartement. Elle l'a fait visiter à plus de vingt personnes, dont D_____ et E_____. Ces derniers, à la fin janvier et début février 1994, se sont rendus deux fois sur place et ont eu un entretien dans les locaux de A_____ SA avec F_____, sous-directrice. En raison de sa luminosité, l'appartement a plu à E_____. Le 8 mars 1994, A_____ SA a confirmé à B_____ l'offre des époux D_____/E_____ de 1'650'000 fr. et indiqué penser être en mesure d'obtenir une offre légèrement supérieure. Relevant que l'appartement avait été proposé à un grand nombre de clients, A_____ SA a suggéré à son mandant de reconsidérer sa position. Les époux D_____/E_____ ont augmenté leur offre à 1'700'000 fr. Afin que cette transaction puisse se réaliser, A_____ SA a offert de réduire sa commission de 61'000 fr. à 50'000 fr. B_____ n'a pas modifié sa position.

A_____ SA lui a écrit, le 19 mai 1994, notamment ce qui suit (en traduction) :

"Après maintes discussions et au vu de l'intérêt montré par ce client (D_____) pour votre appartement, nous sommes parvenus à lui faire monter son offre à 1'700'000 fr. Afin que cette transaction puisse se réaliser, nous avons même offert dans cette hypothèse de réduire notre commission, en l'arrondissant à 50'000 fr. (au lieu de 61'000 fr.).

Nous sommes convaincus que ces conditions sont réalistes et qu'il sera difficile d'arriver à un prix supérieur (il convient de relever que toutes les parties concernées avaient en effet fait un effort pour parvenir à une solution satisfaisante).

Compte tenu de ces éléments, nous pensons que votre situation financière vous permet d'attendre (personne n'ignore qu'actuellement, le coût est relativement élevé en raison des charges et des intérêts hypothécaires).

Et dans ces conditions, nous pensons qu'il est préférable de laisser le dossier en suspens jusqu'au moment où vous serez réellement vendeur."

Après la mi-mai 1994, A_____ SA a encore fait visiter l'appartement aux époux D_____/E_____ et ces derniers ont eu, le 16 septembre 1994, un entretien avec G_____, courtier à A_____ SA.

E. 4

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

En novembre et décembre 1994, par l'intermédiaire de A_____ SA, la Régie H_____ SA a fait visiter l'appartement à deux de ses clients.

C. Par lettre du 21 janvier 1995, B_____ a résilié avec effet immédiat le contrat de courtage conclu avec A_____ SA.

D. B_____ a ensuite confié son dossier à la Régie I_____, à J_____ et à la Régie H_____ SA. Cette dernière, ayant appris de A_____ SA que l'appartement route 1_____ n'était plus à vendre, était entrée en contact avec B_____. De mars 1995 à avril 1996, la Régie H_____ SA a présenté une vingtaine de personnes à B_____, dont D_____ et E_____, qui ont visité à nouveau l'appartement en avril 1996. Les époux D_____/E_____ étaient en discussion avec la Régie H_____ SA au sujet de différents appartements qu'ils avaient visités. Le collaborateur de la régie a parlé à E_____ d'un appartement sis à la route 1_____ et qui pouvait lui convenir. K_____ a ensuite fait visiter l'appartement de B_____ aux époux D_____/E_____. Puis, ces derniers ont eu une discussion avec B_____ dans les locaux de la Régie H_____ SA, le 29 avril 1996. Le prix de l'appartement a été fixé à 1'750'000 fr. sous déduction de la commission de la régie de 25'000 fr., qui devait être payée par l'acheteur. Dans son fax de confirmation de l'accord intervenu, la Régie H_____ SA a précisé avoir réduit sa commission usuelle de 60 % dans le but d'obtenir un accord et parce qu'elle n'avait pas à partager la commission avec quiconque. Les époux D_____/E_____ ont accepté de prendre à leur charge des travaux de l'immeuble à concurrence de 44'563 fr. 30.

Par acte de Me L_____, notaire, du 9 mai 1996, B_____ a vendu à D_____ et E_____ les droits de copropriété relatifs à l'appartement route 1_____ et ses dépendances pour le prix de 1'725'000 fr.

Cette vente a été l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève du 17 mai 1996.

E. 5

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

E. Par lettre du 14 juin 1996, invoquant le mandat de courtage confié en janvier 1994 et ses activités déployées, A_____ SA a réclamé à B_____ le versement de 61'750 fr. à titre de commission. L'intimé a répondu que cette prétention était infondée.

Le 17 mai 1996, A_____ SA a fait notifier à B_____ un commandement de payer la somme de 61'750 fr. avec intérêts à 5 % dès le 9 mai 1996. Opposition a été faite à cet acte de poursuite.

F. Par demande déposée en vue de conciliation le 4 décembre 1996, A_____ SA a intenté une action aux fins d'obtenir la condamnation de B_____ à lui payer le susdit montant et la mainlevée définitive d'opposition faite au commandement de payer. Dans son écriture après enquêtes, le demandeur a augmenté ses prétentions à 62'836 fr. 30 en référence à un prix de vente de 1'794'563 fr. 30.

Le défendeur s'est opposé aux conclusions de sa partie adverse.

Par jugement du 1er septembre 1997, communiqué par plis du même jour, le Tribunal a débouté A_____ SA de toutes ses conclusions et l'a condamnée en tous les dépens comprenant une participation aux honoraires de l'avocat de sa partie adverse arrêtée à 3'000 fr.

Le premier juge a écarté le rapport de causalité nécessaire entre l'activité de A_____ SA et la vente de l'appartement.

G. Par acte déposé le 2 octobre 1997, A_____ SA a appelé du jugement du 1er septembre 1997, concluant à son annulation et reprenant ses conclusions formulées en première instance.

L'intimé s'est opposé à l'appel avec suite de dépens.

E. 6

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

Chaque partie a formulé une offre de preuve.

Le 30 janvier 1998, les parties ont fait valoir leurs moyens en plaidant.

Par arrêt du 2 février 1998, la Cour a déclaré l'appel recevable et au fond, préparatoirement a invité l'intimé à fournir des traductions françaises des pièces qui ne sont pas rédigées en français et qui n'étaient pas traduites et dont il entendait faire état. La cause a été renvoyée pour plaider au 20 février 1998. A cette audience, les plaideurs ont déposé leurs dossiers.

Les arguments des parties seront repris dans la mesure utile. - EN DROIT -

1. Le jugement du 1er septembre 1997 a été rendu en premier ressort (art. 22 LOJ). La Cour connaît de la cause avec plein pouvoir d'examen.
2. Compte tenu des enquêtes correctement exécutées en première instance, la Cour ne donne pas suite aux offres de preuve (art. 307 LPC).
3. Les rapports juridiques, qui se sont instaurés entre les parties, relèvent du contrat de courtage (art. 412 et ss CO).

Ce contrat a pris fin le 25 janvier 1995 à la suite de sa résiliation par l'intimé.

Sauf convention contraire, le salaire du courtier ne dépend pas du fait que le contrat principal a été conclu durant le courtage ou après la fin de celui-ci. C'est l'existence d'un lien psychologique qui est décisive. Les parties peuvent renoncer à cette exigence du lien de causalité - le courtier ayant alors droit à son salaire bien que son activité d'indicateur ou de négociateur soit sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant

E. 7

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

(ATF 100 II 361 = JdT 1975 I 188; ATF II 355 = JdT 1975 I 375).

En l'espèce, selon l'article 5 al. 2 du contrat du

E. 10

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

5. Selon l'article 417 CO, lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué l'occasion de conclure une vente d'immeuble, soit pour l'avoir négociée, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge.

L'intimé n'a pas invoqué expressément cette disposition et il n'a pas non plus conclu à la réduction. Le juge, toutefois, applique d'office le droit fédéral et les conclusions en libération intégrale de la dette englobent une requête en réduction. La règle de l'article 417 CO est de droit impératif (ATF 111 II 366 = JdT 1986 I 499).

En référence à ce qui a été développé sous chiffre 4, avant le paiement de la commission due à la Régie H_____ SA (25'000 fr.), l'appartement a été vendu 1'750'000 fr.

Selon les conditions du contrat du 10 janvier 1994, le salaire de A_____ SA s'élève à 62'500 fr. (5 % sur les premiers 500'000 fr. et 3 % sur l'excédent).

Ce montant de 62'500 fr. correspond aux 3,57 % du prix de vente.

Le contrat signé par les parties se réfère "aux tarifs de l'APGCI/SR". Si ces derniers ne sont pas produits, l'intimé n'allègue pas que les taux convenus ne seraient pas conformes auxdits tarifs.

En 1983, la Cour de céans a rappelé que dans des arrêts anciens, le Tribunal fédéral avait considéré qu'une commission de 2 % constituait un salaire usuel et qu'en 1976, elle avait retenu un taux de 3 % (SJ 1984 p. 366).

De plus, compte tenu de l'état actuel du marché immobilier, une vigilance particulièrement rigoureuse en matière de gains de courtiers s'impose moins qu'auparavant.

E. 11

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

En l'espèce, un salaire de 62'500 fr. n'apparaît pas excessif au sens de l'article 417 CO.

6. Sur la base de ce qui a été développé et retenu dans le présent arrêt, B_____ est condamné à payer à l'appelante 62'500 fr. avec intérêts à 5 % dès le 9 mai 1996.

L'intimé, qui succombe pour l'essentiel, est condamné aux dépens de première instance et d'appel.

En application de l'article 24 du règlement sur le tarif des greffes en manière civile, un émolument complémentaire de 2'000 fr. est mis à charge de l'appelante.

* * * * *

E. 12

Communiqué le présent arrêt aux parties, par plis recommandés du _____

P a r c e s m o t i f s

L a C o u r :

Annule le jugement no JTPI/11923/97 rendu par le Tribunal de première instance le 1er septembre 1997 dans la cause no C/35317/96-7.

Statuant à nouveau :

Condamne B_____ à payer à A_____ SA 62'500 fr. avec intérêts à 5 % dès le 9 mai 1996.

Lève l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no 2_____ de l'Office des poursuites de Zurich 7, notifié le 27 juin 1996.

Condamne B_____ à payer les dépens de première instance et d'appel, comprenant une indemnité globale de procédure de 7'000 fr. qui constitue une participation aux honoraires d'avocat de A_____ SA.

Condamne A_____ SA à payer à l'Etat de Genève 2'000 fr. à titre d'émolument complémentaire.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Messieurs Jean-Pierre Pagan, président; Pierre-C. Weber, Axel Tuchschnid, juges;
Jean-Daniel Pauli, greffier.

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