

GE_GERICHTE ACJC/294/2018 vom 28. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_294_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/294/2018 du 28 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/294/2018 del 28 giugno 2017

Erwägungen

E. 5

Il reste à déterminer si l'intimé a manqué aux devoirs que lui imposaient les règles de la bonne foi.

- 13/17 -

C/27124/2015

E. 5.1

En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1). Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il découle de cette disposition que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie selon l'art. 156 CO. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les références citées). Ces principes s'appliquent par analogie lorsqu'une partie provoque l'avènement d'une condition en sa faveur contrairement aux règles de la bonne foi (PICHONNAZ, in Commentaire romand du Code des obligations [éd : THEVENOZ/WERRO], 2ème éd. 2012 (cité ci-après CR CO), no 7 ad art. 156 CO). L'application de l'art. 156 CO présuppose en outre un lien de causalité adéquate entre le comportement reproché et l'avènement de la condition. Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi et de la relation de cause à effet entre ce comportement et l'avènement de la condition est à la charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu (PICHONNAZ, op. cit., no 16 et 22 ad art. 156 CO).

E. 5.2

En l'espèce, la convention prévoyait que l'appelante et D_____ cédaient à l'intimé leurs droits à l'encontre de J_____SA afin que ce dernier tente d'obtenir le remboursement de la commission de courtage versée à celle-ci, au besoin en initiant une procédure judiciaire (art. 2 et 3). Si cette procédure aboutissait au constat que la commission de courtage était due, la somme consignée par l'intimé chez le notaire lui était restituée dans sa totalité (art. 5 al. 1).

Cette convention soumettait dès lors la libération des fonds consignés en mains de l'intimé au prononcé d'un jugement constatant qu'une commission de courtage de 139'880 fr. était due à J_____SA. Elle prévoyait donc une condition suspensive, dont l'intimé était tenu de favoriser l'avènement en agissant de manière conforme à la bonne foi, compte tenu de l'ensemble des circonstances du cas.

- 14/17 -

C/27124/2015

E. 5.2.1

En l'occurrence il n'est pas contesté que l'intimé s'est, dans le cadre de la procédure C/2_____/2012, limité à plaider l'absence de conclusion d'un contrat de courtage avec J_____SA, sans remettre en cause la quotité de la commission alléguée par cette dernière. L'on pourrait dès lors se demander si, en s'abstenant de la sorte, l'intimé a empêché que la commission de courtage soit réduite, et cela au mépris des règles de la bonne foi. Or, l'appelante, qui supportait le fardeau de la preuve sur ce point, n'a pas démontré que si l'intimé avait contesté le taux de commission, ce dernier aurait pu obtenir la restitution d'une partie du montant versé à J_____SA. Cette preuve aurait du reste été difficile à rapporter. En effet, en l'absence de fixation d'un taux de commission par les parties, le juge dispose, conformément à l'art. 414 CO, de la faculté de compléter le contrat en s'inspirant des rémunérations tenues pour admissibles par la jurisprudence (RAYROUX, in CR CO, 2ème éd. 2012, no 2 et 7 ad art. 414 CO). Or, le taux de 2% allégué dans le cas d'espèce est nettement inférieur à ce qui est usuellement pratiqué pour des ventes immobilières portant sur des montants similaires (PEYROT/THEVENOZ, Le contrat de courtage immobilier, in Servitudes, droit de voisinage, responsabilités du propriétaire immobilier [éd: FOËX/HOTTELIER], 2007, p. 123, note 46 et p. 136 s.). Il s'ensuit que le fait de contester le taux de commission susmentionné n'aurait, selon toute vraisemblance, pas abouti à une réduction de la commission à laquelle prétendait J_____SA. Partant, le lien de causalité entre le comportement que l'appelante reproche à l'intimé (le fait de ne pas avoir contesté le taux de commission) et le résultat obtenu (la constatation judiciaire de la totalité de la créance de J_____SA) fait défaut. L'appelante ne peut dès lors déduire aucune prétention de l'omission de l'intimé.

E. 5.2.2

L'appelante fait par ailleurs grief à l'intimé d'avoir manqué aux devoirs que lui imposaient les règles de la bonne foi en refusant de former appel contre le jugement du 8 juin 2015. Force est cependant de constater que l'appelante n'a pas exposé les raisons pour lesquelles le jugement du 8 juin 2015 aurait été critiquable. Elle n'a pas davantage indiqué les éléments sur la base desquels l'intimé aurait pu contester cette décision, étant rappelé qu'elle n'avait pas non plus donné suite à la proposition formulée par l'intimé le 12 août 2015 de lui faire parvenir un acte d'appel à l'encontre dudit jugement. L'appelante ne démontre par conséquent pas qu'en refusant d'appeler du jugement du 8 juin 2015, l'intimé aurait favorisé de manière contraire à la bonne foi la constatation judiciaire de la créance invoquée par J_____SA.

- 15/17 -

C/27124/2015

E. 5.2.3

L'appelante fait enfin grief à l'intimé de ne pas l'avoir tenue informée du cours de la procédure C/2_____/2012, l'empêchant ainsi de lui fournir les éléments de défense qui auraient été pertinents dans le cadre d'un appel. En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'intimé n'a transmis à l'appelante aucun des actes de procédure, contrevenant ainsi à l'article 4 de la convention du 28 juin 2011. Or, comme le Tribunal, on peine à comprendre ce que l'appelante entend tirer de cet argumentation. L'appelante n'a en effet pas exposé quels éléments elle aurait pu fournir à l'intimé si celui-ci lui avait transmis les documents de la procédure, ni la mesure dans laquelle les éléments en question auraient pu modifier l'issue du litige. Ce faisant, elle n'a pas établi l'existence d'un lien de causalité entre le comportement qu'elle reproche à l'intimé et la constatation judiciaire de la commission de courtage. Force est dès lors de conclure que l'appelante ne démontre pas que l'intimé aurait, par son comportement, favorisé de manière contraire à la bonne foi l'avènement de la condition à laquelle la convention du 28 juin 2011 soumettait la libération en ses mains des fonds consignés chez le notaire.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé et l'appelante déboutée de toutes ses conclusions.

E. 7

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 6'720 fr., seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés par l'avance du même montant effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera en outre condamnée à verser à C_____ et à D_____ des dépens à hauteur respective de 7'000 fr. et 2'000 fr., débours et TVA compris (art. 95, 104 al. 1, 105 al. 2 et 106 al. 1 CPC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

- 16/17 -

C/27124/2015

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 août 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/8565/2017 rendu le 28 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/27124/2015-19. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'720 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 7'000 fr. à C_____ à titre de dépens d'appel. Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à D_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Eleanor McGREGOR, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

La greffière : Audrey MARASCO

Indication des voies de recours :

- 17/17 -

C/27124/2015 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.