

## **GE\_GERICHTE ACJC/342/2016 vom 30. Juni 2015**

GE Cour de justice, 2015-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_342\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_342_2016)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/342/2016 du 30 juin 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/342/2016 del 30 giugno 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC; art. 236 al. 1 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

#### **E. 1.2**

Interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable. Même si l'intimée reproche aux appelants d'avoir formulé des allégués contenant un grand nombre de fait, celle-ci a été en mesure de se déterminer sur lesdits allégués dans son mémoire de réponse. Par ailleurs, les appelants n'avaient pas à offrir de moyens de preuve en appel puisque ceux-ci avaient déjà été valablement articulés devant le premier juge, étant rappelé que seuls des faits nouveaux postérieurs au jugement sont recevables en appel (art. 317 CPC).

#### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

#### **E. 2**

Il n'est pas contesté que les parties se sont liées le 20 avril 2011 par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss du CO, lequel relève du contrat de mandat (art. 394 ss et 412 al. 2 CO).

- 6/10 -

C/8558/2013

#### **E. 3**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que leur courrier recommandé du 20 juin 2011 valait résiliation ordinaire du contrat pour le 20 juillet 2011. Ils estiment notamment que la Cour s'est déjà prononcée sur le caractère immédiat de la résiliation du contrat dans son arrêt du 23 mars 2012 et que cette interprétation liait le Tribunal. Ce courrier devait, pour le surplus, faire l'objet d'une interprétation selon le principe de la confiance. 3.1.1 A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, ce qui implique notamment que le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force. Le juge saisi d'une nouvelle demande – l'objet du litige étant déterminé tant par le complexe de faits allégués à l'appui de la demande que par les conclusions des parties – n'est pas lié par les motifs du jugement précédent portant sur le même état de fait mais sur un objet différent. En effet, l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif et non pas aux

motifs du jugement entré en force (HOHL, Procédure civile, vol. I, 2001, p. 246 n. 1305s). 3.1.2 En l'espèce, dans son arrêt du 23 mars 2012, la Cour a certes retenu à titre préjudiciel que les appelants avaient résilié le contrat de courtage de manière immédiate le 20 juin 2011. Cela étant, ce fait n'a pas été constaté dans le dispositif de la décision, la Cour devant uniquement se prononcer sur les risques de voir le notaire disposer du montant consigné en faveur des appelants avant l'issue de la procédure. Saisi d'une nouvelle demande portant sur des conclusions en paiement, le Tribunal n'était donc pas lié par l'arrêt de la Cour s'agissant de la résiliation du contrat, étant relevé que la Cour avait admis la résiliation immédiate sans examen. Par conséquent, ce grief est infondé. 3.2.1 Selon l'art. 404 al. 1 CO, le contrat de mandat peut être résilié en tout temps. Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2). Si les parties ne s'entendent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance : on tient compte de ce que le destinataire pouvait et devait comprendre selon les règles de la bonne foi. Cependant, si la résiliation comporte une erreur manifeste, la volonté

- 7/10 -

C/8558/2013 réelle reconnaissable sera déterminante. L'exigence de clarté porte aussi bien sur le fait de la résiliation que sur le caractère extraordinaire de celle-ci. Le destinataire doit pouvoir comprendre non seulement que l'autre partie résilie le contrat, mais aussi qu'elle le fait sans attendre le terme ordinaire. Un défaut de clarté peut affecter la résiliation du contrat ou le caractère extraordinaire de celle-ci. S'il subsiste un doute sur le caractère extraordinaire et, en principe, sans délai de la résiliation, on admettra qu'il s'agit d'une résiliation ordinaire donnée pour le prochain terme possible car, comme toute manifestation de volonté, la résiliation doit être interprétée contra proferentem. En cas de doute on considérera donc qu'il s'agit d'une résiliation ordinaire et non d'une résiliation extraordinaire, car des deux solutions, c'est la moins favorable à l'auteur de la résiliation et la plus protectrice de son destinataire (VENTURI – ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, 2007, n. 1120 et 1121, p. 287 et 288). 3.2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants ont, par courrier du 20 juin 2011, résilié le contrat de courtage les liant à l'intimée. C'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cette résiliation prenait effet au 20 juillet 2011. En effet, rien dans les termes du courrier ne permet de considérer qu'il s'agissait d'une résiliation avec effet immédiat. Les expressions utilisées – «nous vous informons que nous souhaitons mettre fin au contrat exclusif qui nous lie jusqu'au 20 juillet 2011» – n'expriment aucune instantanéité à la résiliation, comme les termes «immédiatement», «dès aujourd'hui», etc. auraient pu le faire. Les appelants n'ont en particulier pas établi avoir communiqué une telle volonté de mettre immédiatement fin à cette relation contractuelle à l'intimée par un autre biais : ils n'ont pas démontré s'être entretenus par téléphone avec cette dernière préalablement au courrier du 20 juin 2011, ni les déclarations faites dans ce cadre. L'e-mail évoqué dans le courrier avait, selon les appelants, le même contenu que le courrier du 20 juin 2011. Aucun de ces éléments ne permet dès lors de retenir que la volonté des appelants était de résilier le contrat de manière immédiate. Par ailleurs, le contexte dans lequel ce courrier a été envoyé ne laissait transparaître aucune urgence. Les appelants étaient certes impatients de voir la vente de leur

bien se concrétiser. Cela n'impliquait toutefois pas nécessairement une résiliation immédiate du contrat de courtage. En dénonçant prématurément le contrat, les appelants se seraient au contraire privés des services d'un professionnel en vue de maximiser les chances de vendre leur bien. A cela s'ajoute que les appelants n'ont pas établi avoir mis l'intimée au courant, avant ou lors de la résiliation du contrat, de leur intention de mandater d'autres courtiers. Quand bien même cela aurait été le cas, vu l'impatience des appelants à vendre leur bien, l'intimée aurait pu comprendre qu'ils voulaient augmenter leurs

- 8/10 -

C/8558/2013 chances de le réaliser en mandatant plusieurs courtiers en même temps, quitte à devoir payer des frais de courtage plus élevés. Enfin, l'intimée a continué son activité pour les appelants de manière visible après le 20 juin 2011, notamment en organisant des visites de leur maison en leur absence puisqu'elle en détenait encore la clé après cette date. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le contrat de courtage avait été résilié par les appelants pour le terme ordinaire du contrat, soit le 20 juillet 2011. Point n'était ainsi besoin de prendre en compte les impressions du témoin J\_\_\_\_\_ sur ce point pour arriver à cette conclusion, étant relevé que le Tribunal ne s'est pas fondé sur ce seul témoignage, qui n'était qu'un indice parmi d'autres. Pour le surplus, les appelants ne contestent pas que l'acquéreuse a été amenée par l'intimée et qu'une rémunération est due à cette dernière. Ils ne critiquent plus non plus l'application du taux de 3% du montant du prix de vente tel que prévu dans le contrat, ni la fixation par le Tribunal d'un intérêt moratoire à 5% dès le 20 septembre 2011. Enfin, c'est à tort que les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir examiné si l'intimée avait violé son obligation de fidélité. En effet, seule F\_\_\_\_\_ SA pourrait être concernée par un tel conflit puisqu'elle seule était liée à deux vendeurs pour un même objet. L'intimée n'a été informée de l'existence du double mandat qu'après la fin de son propre contrat de sorte que ce fait ne peut lui être reproché pour la déchoir de son droit à sa commission. Au vu de ce qui précède, la décision querellée sera confirmée.

#### **E. 4**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC - E 1 05.10]) et compensés avec l'avance de frais de 3'936 fr. fournie par les appelants, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'intimée à hauteur d'un cinquième, soit 800 fr., dans la mesure où elle échoue sur l'irrecevabilité de l'appel, et à la charge des appelants à hauteur de quatre cinquièmes, soit 3'200 fr., dès lors qu'ils succombent sur le fond du litige. Les dépens d'appel sont arrêtés à 4'000 fr. débours et TVA inclus (art. 105 al. 2 CPC, art. 84, 85 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile [LaCC - E 1 05]). Les appelants seront condamnés à verser à l'intimée quatre cinquièmes des dépens d'appel, soit 3'200 fr. L'intimée sera pour sa part condamnée à payer aux appelants un cinquième des dépens d'appel, soit 800 fr. \* \* \* \* \*

- 9/10 -

C/8558/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7798/2015 rendu le 30 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8558/2013-4. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toute autre conclusion pour le surplus. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr. Met ces frais à la charge de B\_\_\_\_\_ et

A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à raison de 3'200 fr. et à la charge d'AGENCE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ à raison de 800 fr. Les compense avec l'avance de frais de 3'936 fr. fournie par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne AGENCE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement entre eux, la somme de 736 fr. au titre de remboursement partiel de l'avance de frais fournie. Condamne AGENCE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 64 fr. au titre de solde de frais judiciaires d'appel. Condamne B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, à payer à AGENCE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ la somme de 3'200 fr. au titre de dépens d'appel. Condamne AGENCE IMMOBILIERE C\_\_\_\_\_ à payer à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement entre eux, la somme de 800 fr. au titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Marie NIERMARÉCHAL

- 10/10 -

C/8558/2013

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.