

GE_GERICHTE ACJC/343/2020 vom 25. Februar 2020

GE Cour de justice, 2020-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_343_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/343/2020 du 25 février 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/343/2020 del 25 febbraio 2020

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), en appliquant la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle 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. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les 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. 2

L'appelante a formulé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles devant la Cour.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient 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).

E. 2.2

En l'occurrence, les allégués nouveaux formés par l'appelante – à savoir les allégués 22 à 25 et 28 – sont recevables, dès lors qu'ils sont survenus postérieurement au 7 février 2019, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Il en va de même de la pièce nouvelle produite par l'appelante.

En revanche, les allégués 26 et 27 de l'appelante relèvent de l'appréciation des preuves de non du fait, de sorte qu'il ne s'agit pas de nova au sens de l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 3

L'appelante, qui conteste avoir violé ses obligations contractuelles, reproche au Tribunal de l'avoir condamnée à verser des dommages-intérêts à l'intimée.

3.1.1 En vertu de l'art. 412 al. 1 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion

- 15/23 -

C/11102/2016 de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Selon 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 conclusion du contrat. La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme et peut donc résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les réf. citées). Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268, cons. 5.1.2 et les réf. citées). Le courtier n'a pas d'obligation d'agir. L'activité qu'il est appelé à déployer n'est qu'une incombance, et non une obligation au sens propre. Dans la mesure toutefois où le courtier agit pour le mandant, il est responsable de la bonne et fidèle exécution du contrat et doit ainsi au mandant une obligation qui repose sur l'art. 398 al. 2 CO (applicable par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO). Lorsqu'il exerce une activité en faveur du mandant, le courtier doit veiller aux intérêts de ce dernier et rechercher les meilleures conditions possibles. Le courtier est tenu d'informer le mandant de toutes les circonstances qui peuvent l'intéresser, comme par exemple la situation financière et la solvabilité du partenaire, et de respecter un certain devoir de discrétion. Le devoir d'information dont est tenu le courtier à l'égard du mandant découle de son obligation générale de diligence et de fidélité (RAYROUX, in CR, CO I, 2ème éd. 2012, n. 27 ss ad art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 4959 ss). Le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant (art. 398 al. 2 CO, applicable par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO). Il s'agit d'une responsabilité contractuelle qui se fonde sur les principes généraux de l'art. 97 CO (RAYROUX, op. cit., n. 35 ad art. 412 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 4971). La responsabilité du courtier est ainsi subordonnée à l'existence d'un dommage d'une violation du contrat, d'un lien de causalité naturel et adéquat entre la violation du contrat et le dommage, et d'une faute – laquelle est présumée (art. 97 al. 1 CO). Sous réserve des hypothèses prévues à l'art. 415 CO, la violation par le courtier de ses obligations n'entraîne pas la déchéance de son droit au salaire. Le courtier est en revanche tenu de réparer le préjudice subi par le mandant (Ibid.). Ainsi, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le mandataire qui ne rend pas les services promis, c'est-à-dire qui demeure inactif ou n'agit pas avec le soin requis, ne peut prétendre à l'entier des honoraires convenus ou à la

- 16/23 -

C/11102/2016 même rémunération qui serait équitablement due à un mandataire diligent. En outre, en conformité des dispositions générales du droit des obligations, il doit réparer le dommage que sa faute peut avoir causé (ATF 124 III 423 consid. 3). 3.1.2 Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se

présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). 3.1.3 Il y a causalité naturelle entre deux événements lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. Il s'agit d'une question de fait (arrêt du Tribunal fédéral 5C.125/2003 du 31 octobre 2003 consid. 3.1, SJ 2004 I 407; WERRO, in CR CO I, op. cit., n. 37 ad art. 41 CO). La causalité adéquate est donnée lorsque le fait générateur apparaît, d'après le cours ordinaire des choses et selon l'expérience générale de la vie, en soi propre à provoquer un effet dommageable du genre de celui qui s'est produit dans le chef du lésé, de sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par la violation en question (ATF 142 III 433 consid. 4.5). Il s'agit alors de résoudre une question de droit (ATF 123 III 110 consid. 2; 116 II 519 consid. 4a). Dans la règle, il incombe au (contractant) lésé d'apporter la preuve stricte du lien de causalité naturelle et d'établir à tout le moins la haute vraisemblance du lien de causalité adéquate (art.

E. 3.2

En l'espèce, les parties ont été liées par un contrat de courtage d'indication et de négociation, comme l'a retenu la Cour dans son arrêt ACJC/401/2019 du 12 mars 2019. Après avoir mis les futurs cocontractants en relation, l'appelante a en effet poursuivi son activité de courtage, en servant d'intermédiaire à la négociation entre l'intimée et G_____.

E. 3.2.1

Contrairement à ce que plaide l'appelante, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que celle-ci avait violé son devoir de diligence et de fidélité, cela à un double titre. D'une part, l'interrogatoire de l'intimée et les témoignages convergents de G_____, R_____ et D_____ permettent de retenir que, contrairement à ses affirmations, l'appelante n'a pas transmis à G_____ une information pourtant essentielle, à savoir l'acceptation par l'intimée de son offre d'acquérir l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. A cela s'ajoute qu'aucune trace écrite n'atteste d'une telle transmission, alors que H_____ a dûment avisé G_____, par courriel du 30 avril 2014, de l'acceptation de son offre d'achat relative à l'appartement 3_____. D'autre part, l'appelante reconnaît avoir été informée, au plus tard le 12 juin 2014, de ce que G_____ n'obtiendrait pas le financement nécessaire à l'acquisition de l'appartement 3_____; or, sachant que cette vente ne se ferait pas, ce n'est que dix jours plus tard, soit le 23 juin 2014, que H_____ a recontacté G_____ pour connaître ses intentions et savoir s'il envisageait d'acheter un bien moins onéreux. Un tel atermolement est d'autant moins compréhensible que l'intimée a déclaré en audience, sans être contredite, avoir relancé l'appelante le 16 juin 2014 pour savoir où en était la finalisation de la vente de son appartement; l'appelante n'ignorait donc pas le souhait de l'intimée de vendre son bien à G_____ au prix offert de 2'100'000 fr.

Dans la mesure où les négociations menées par l'appelante pour le compte de l'intimée avaient pour principal objet la transmission des offres et contre-offres formulées de part et d'autre, de façon à favoriser la conclusion de la vente souhaitée, de tels manquements sont constitutifs d'une violation par l'appelante de ses devoirs de diligence et de fidélité envers l'intimée. Cette violation est de surcroît fautive, dès lors qu'un courtier diligent et consciencieux n'aurait pas manqué de relayer sans délai à G_____ l'acceptation de son offre d'achat,

C/11102/2016 respectivement de le recontacter au plus vite, une fois la vente de l'appartement 3_____ annulée, pour lui proposer d'acquérir l'appartement 2_____ à la place.

E. 3.2.2

L'appelante fait valoir qu'il n'existe aucun lien de causalité entre son activité de courtière et le dommage subi par l'intimée. Elle soutient n'avoir exercé aucune influence sur le choix de G_____ qui s'était porté, dès le départ, sur l'appartement 3_____. Il était donc faux d'affirmer, comme l'avait fait le Tribunal, que si G_____ avait été informé de l'acceptation de son offre en mai 2014, il aurait acquis l'appartement 2_____ à ce moment-là.

L'appelante se prévaut à cet égard des courriels échangés entre G_____ et H_____ au cours du printemps 2014. Il résulte de ces courriels que G_____ a tout d'abord privilégié l'appartement 3_____ par rapport aux trois autres appartements ayant retenu son attention, ce dont il a avisé H_____ le 16 avril 2014, en listant ces objets par ordre de préférence, l'appartement 3_____ figurant en tête de liste et l'appartement 2_____ en troisième position, à égalité avec l'appartement 5_____. Une quinzaine de jours plus tard, ayant appris que son offre de 2'450'000 fr. pour l'appartement 3_____ avait été acceptée, G_____ a félicité H_____ du résultat obtenu et l'a invité à finaliser la vente, sous réserve toutefois d'obtenir le financement bancaire nécessaire à cet effet, ce qui devait, en principe, ne poser "aucun problème". A ce sujet, l'appelante fait valoir que si G_____ était disposé à acquérir de suite l'appartement 2_____, il n'aurait pas conduit des négociations avec plusieurs banques pour financer l'acquisition de l'appartement 3_____ du 1er mai au 12 juin 2014. Il convient toutefois de relever qu'il est rapidement apparu, à tout le moins dès le 15 mai 2014 – date à laquelle la L_____ a refusé d'entrer en matière sur le crédit sollicité par G_____, ce dont l'appelante a été avisée le jour même – que l'obtention du financement utile pour finaliser cette vente n'avait, contrairement aux premières projections, rien d'une simple formalité. En tout état, le fait que G_____ ait privilégié, dans un premier temps, l'appartement 3_____, ne signifie pas pour autant que l'appartement 2_____ était dépourvu d'un réel intérêt à ses yeux. Entendu comme témoin par la Tribunal, le précité a du reste déclaré qu'il avait initialement listé l'appartement de l'intimée en troisième position car H_____ l'avait "poussé" à orienter son choix sur l'appartement 3_____, tout en lui assurant que ses chances d'acquérir l'appartement 2_____ au prix souhaité (entre 2'000'000 fr. et 2'100'000 fr.) étaient ténues sinon inexistantes. L'intérêt concret et actuel que l'intéressé portait à ce dernier objet – en mai 2014 déjà – résulte par ailleurs d'autres éléments probants. Comme l'a retenu le Tribunal, il ressort des déclarations claires et concordantes des témoins P_____ et Q_____ qu'au cours d'un déjeuner ayant eu lieu le 8 mai 2014, l'intimée avait répondu à un appel téléphonique, discuté en aparté avec son interlocuteur, puis avait annoncé à ses amies qu'elle avait trouvé un acquéreur pour son appartement,

- 19/23 -

C/11102/2016 en la personne de G_____. Ces témoignages confirment que ce jour-là, l'intimée était convaincue qu'aucun obstacle ne s'opposait plus à la vente de son bien à hauteur de 2'100'000 fr. Cette conviction, directement relayée à deux témoins, corrobore les déclarations de l'intimée, qui a affirmé en audience que H_____ lui avait demandé de se décider sans délai, au motif que son appartement était en tête de liste, mais que G_____ avait également formulé trois offres d'achat pour d'autres biens. A l'inverse, elle infirme la thèse de l'appelante selon laquelle H_____ – dont le témoignage n'a pas porté sur

l'entretien téléphonique en question – aurait attiré l'attention de l'intimée sur le fait que son appartement n'était pas prioritaire par rapport à celui de l'avenue 3 _____. Dans un tel cas en effet, l'intimée n'aurait pas affirmé à ses amies qu'elle avait – enfin – trouvé un acheteur, alors qu'elle peinait à vendre son bien à un prix satisfaisant depuis de nombreux mois, ce que les témoins R_____ et D_____ ont confirmé. L'on doit également en conclure qu'à l'époque de cet appel téléphonique, G_____ avait manifesté sa volonté, sérieuse et concrète, d'acquérir l'appartement 2_____, en dépit de l'intérêt qu'il portait également à d'autres objets – proposés dans une gamme de prix supérieure. Si tel n'était pas le cas, l'on voit mal pourquoi H_____ aurait laissé croire à l'intimée qu'elle pourrait conclure la vente au prix de 2'100'000 fr. si elle acceptait promptement l'offre de G_____, ce qu'elle avait précisément fait. L'intérêt certain qu'il portait à l'appartement 2_____ a de surcroît été confirmé par G_____ lui-même, celui-ci ayant expressément indiqué en audience que si l'acceptation de son offre au prix de 2'100'000 fr. lui avait été communiquée, il aurait sans doute acquis cet objet à ce moment-là. Certes, D_____ a déclaré qu'à l'occasion de sa rencontre fortuite avec G_____ en juin 2014 (soit environ un mois ou un mois et demi après l'entretien téléphonique du 8 mai 2014), celui-ci lui avait précisé être en train d'acquérir l'appartement 3_____. Il sied toutefois de relever que l'on ignore la date exacte de cette rencontre, laquelle a vraisemblablement eu lieu au cours des deux premières semaines de juin 2014 : G_____ a en effet indiqué à D_____ qu'il "repartait à O_____ [Grande- Bretagne] pour aller chercher sa femme et ses enfants", lesquels sont arrivés à Genève à la mi-juin 2014. Par ailleurs et surtout, G_____ ignorait à ce moment- là que son offre d'acquérir l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. avait été acceptée; or, G_____ pouvait logiquement inférer de l'absence de nouvelle de H_____ à ce sujet que ladite offre avait, au contraire, été rejetée par l'intimée (le courtier lui ayant du reste assuré qu'une telle offre n'aboutirait pas). Au vu des circonstances évoquées ci-dessus, il paraît hautement vraisemblable que dans l'hypothèse où G_____ s'était vu transmettre l'acceptation de son offre par l'intimée au mois de mai 2014, celle-ci aurait pu lui vendre son appartement au prix de 2'100'000 fr. et ainsi percevoir, après versement d'une commission de courtage de 3%, la somme de 2'037'000 fr. De la même façon, l'on peut retenir, au

- 20/23 -

C/11102/2016 stade de la vraisemblance prépondérante, que dans l'hypothèse où l'appelante, une fois avisée de l'impossibilité de conclure la vente de l'appartement 3_____ (le 12 juin 2014 au plus tard), avait réactivé le dossier de l'intimée et incité G_____ à réitérer son offre d'achat de 2'100'000 fr., la vente aurait été conclue à ce prix-là. Cette conclusion s'impose d'autant plus qu'en date du 14 juin 2014, G_____ se trouvait dans la situation inconfortable de ne pas disposer de son propre logement à Genève, alors que son épouse et ses deux jeunes enfants venaient de l'y rejoindre, ce qui l'avait d'ailleurs contraint à louer un logement meublé comme solution d'appoint. Il suit de là que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que la violation fautive par l'appelante de ses obligations se trouve en lien de causalité hypothétique naturel et adéquat avec le dommage de l'intimée, ce dommage consistant en l'occurrence en une non augmentation de ses actifs (soit la différence entre la vente qu'elle aurait pu conclure au prix de 2'037'000 fr., commission de courtage déduite, et le prix de vente qu'elle a effectivement perçu en 1'950'000 fr.).

E. 3.2.3

L'appelante soutient que l'intimée n'a pas démontré avoir subi un quelconque dommage, dans la mesure où rien ne l'obligeait à "se précipiter" pour vendre son bien au prix de

2'000'000 fr., d'autant que G_____ était prêt à "réactiver" son offre d'achat au prix de 2'100'000 fr., ce dont il avait fait part à D_____. Ce moyen n'est pas fondé. Il n'est pas contesté que l'appartement 2_____ a été vendu au prix de 2'000'000 fr. et que l'intimée a perçu, commission de courtage déduite, un montant de 1'950'000 fr. Contrairement à ce que plaide l'appelante, G_____ n'a pas formellement réitéré son offre d'acquiescer l'appartement 2_____ au prix de 2'100'000 fr. : lors de leur rencontre au mois de juin 2014, le précité a simplement indiqué à D_____ qu'il n'envisageait pas d'acheter cet objet à un montant supérieur à sa dernière offre. G_____ a ensuite recontacté D_____ aux alentours du 23 juin 2014, en faisant état d'un budget de l'ordre de 2'000'000 fr. Or, à ce moment-là, l'intimée, qui avait déjà été contrainte de revoir ses exigences à la baisse à plusieurs reprises, faute de trouver un acquiesceur au prix souhaité – en dépit des différents courtiers mis en œuvre –, s'était résolue à conclure la transaction au prix de 2'000'000 fr., à condition de toucher un montant net de 1'950'000 fr. (commission de courtage déduite). Ce qui précède a été confirmé par les témoins R_____ et D_____, étant relevé que dans son courriel du 28 août 2014, H_____ s'est lui-même dit "heureu[x]" d'apprendre que l'intimée avait pu trouver "le bon acquiesceur" pour son bien "en dépit des conditions défavorables du marché". C'est également à tort que l'appelante fait grief à l'intimée de ne pas l'avoir avertie de son intention de vendre son appartement au prix de 2'000'000 fr. et, partant, de l'avoir privée de la possibilité "d'identifier une nouvelle opportunité à un prix supérieur". Ce faisant, l'appelante perd de vue que c'est précisément en raison de

- 21/23 -

C/11102/2016 ses propres carences que la vente de l'appartement 2_____ au prix – déjà réduit – de 2'100'000 fr. a échoué. A cela s'ajoute que tout au long de son mandat de courtage, l'appelante n'a présenté qu'un seul acquiesceur potentiel à l'intimée en la personne de G_____.

E. 3.2.4

Il résulte des considérations qui précèdent que toutes les conditions de la responsabilité contractuelle de l'appelante sont remplies. La décision du Tribunal de condamner l'appelante à payer la somme de 87'000 fr. à l'intimée, pour l'indemniser du dommage qu'elle lui a causé par la violation fautive de ses obligations, n'est donc pas critiquable. Par ailleurs, il n'est pas contesté en appel que cette somme doit porter intérêt à 5% dès le 29 septembre 2014.

E. 3.2.5

Dans un dernier moyen, l'appelante soutient que dans la mesure où sa commission de courtage a été réduite, par arrêt de la Cour du 12 mars 2019, compte tenu de l'exécution défectueuse du contrat, le fait de la condamner au paiement de dommages-intérêts reviendrait à la "punir" une seconde fois pour la violation de ses obligations contractuelles, ce qui serait contraire à l'autorité de force jugée matérielle et au principe ne bis in idem. Cette argumentation ne saurait être suivie. Dans son arrêt ACJC/401/2019 du

E. 3.2.6

En conséquence, le jugement querellé sera confirmé. 4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 5'000 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC), mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance fournie par celle-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante sera par ailleurs condamnée à

verser à l'intimé la somme de 7'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1 LaCC). * * * * *

- 22/23 -

C/11102/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 31 mai 2019 par A_____ SA contre le jugement JTPI/6004/2019 rendu le 29 avril 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/11102/2016-10. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ SA et les compense avec l'avance versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser à B_____ la somme de 7'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Sylvie DROIN et Nathalie RAPP, juges; 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.

- 23/23 -

C/11102/2016 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

E. 8

CC; ATF 132 III 715 consid. 3.2). Lorsque le fait reproché consiste en une omission, une inaction ou une passivité de l'auteur, il ne peut stricto sensu être retenu de lien de causalité naturelle entre cette absence d'acte et le préjudice du lésé (ex nihilo nihil fit); telle omission ou inaction n'en est pas moins réputée causale au préjudice lorsque, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, il est hautement vraisemblable que le dommage de la victime ne se serait pas produit si l'auteur, au lieu d'être inactif, avait agi conformément à la loi, respectivement conformément à ses obligations contractuelles (ATF 132 III 715 consid. 3.2; 133 III 81 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_403/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_297/2015 du 7 octobre 2015 consid. 4.2). L'existence d'un tel lien de causalité, dite hypothétique, dont il incombe au lésé, sinon d'apporter la preuve stricte, de montrer à tout le moins la vraisemblance prépondérante, peut être réfutée par l'auteur s'il démontre que le dommage serait survenu même s'il avait agi comme il aurait dû (ATF 131 III 115; WERRO, op. cit., n. 41 ss et 49 ss ad art. 41 CO).

- 17/23 -

C/11102/2016 La vraisemblance prépondérante (überwiegende Wahrscheinlichkeit), qui est soumise à des exigences plus élevées que la simple vraisemblance (Glaubhaftmachung) suppose que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération (ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 et les arrêts cités).

E. 12

mars 2019, la Cour s'est en effet limitée à réduire le salaire de l'appelante, en équité, sur la base des dispositions relatives au contrat de courtage (art. 412 ss CO). En revanche, elle n'a pas chiffré le préjudice subi par l'intimée du fait de la violation de ses obligations par l'appelante, sur la base des principes généraux du droit des obligations (art. 97 ss CO). Comme relevé supra au consid. 3.1.1, le courtier qui ne rend pas les services promis ne peut prétendre à l'entier du salaire convenu et doit, par ailleurs, réparer le dommage que sa faute peut avoir causé. Il s'agit de prétentions distinctes, qui n'ont pas les mêmes fondements juridiques. Aussi, le fait que l'appelante n'ait pas obtenu l'entier de sa commission de courtage n'a pas pour effet de l'exonérer de son devoir de réparer le dommage causé à l'intimée par la violation fautive de ses obligations de courtière.

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