

# **GE\_GERICHTE ACJC/348/2025 vom 2. Februar 2024**

GE Cour de justice, 2024-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_348\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_348_2025)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/348/2025 du 2 février 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/348/2025 del 2 febbraio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

- 12/24 -

C/22597/2020

Formé dans la réponse à l'appel (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC) et dans le respect des formes, l'appel joint est également recevable.

Par souci de clarté, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ seront désignés ci-après en qualité d'appelants et D\_\_\_\_\_ SA en qualité d'intimée.

### **E. 1.3**

Les appelants ont conclu à l'irrecevabilité de la duplique et réplique sur appel joint de l'intimée, au motif que cette écriture ne respecterait pas les exigences de formes.

#### **E. 1.3.1**

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse, et ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC; ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_164/2021 du 21 décembre 2021 consid. 3.1 et 4A\_560/2020 du 27 septembre 2021 consid. 5.1.1 et 5.1.2).

Les règles de forme et de contenu des art. 221 et 222 CPC s'appliquent par analogie à la réplique et la duplique (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n° 10 ad art. 225 CPC).

#### **E. 1.3.2**

En l'occurrence, l'écriture litigieuse se compose d'un préambule de plus de deux pages et de plusieurs chapitres, dans le cadre desquels l'intimée répond, de manière globale, aux différents arguments soulevés par les appelants dans leurs précédentes écritures. Certes, cette écriture ne respecte pas strictement un format de présentation structuré en allégués distincts. L'intimée se détermine cependant de manière suffisamment claire et circonscrite

sur les griefs soulevés par les appelants, de sorte que l'on comprend aisément les faits qui sont reconnus ou, au contraire, contestés par elle.

Il ne se justifie donc pas de déclarer irrecevable la duplique et réplique sur appel joint de l'intimée pour ce motif, sous peine de formalisme excessif.

## **E. 2**

L'intimée fait valoir que les appelants ont allégué des faits nouveaux en appel et formulé une nouvelle conclusion, de sorte que ceux-ci sont irrecevables.

### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

- 13/24 -

C/22597/2020

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b).

2.2.1 En l'occurrence, les allégués n° 5, 7, 15, 33, 42, 58, 59 et 61 de l'acte d'appel ressortent tous des déclarations des parties ou des témoins entendus en audience. Il ne s'agit donc pas de faits nouveaux, étant, au surplus, relevés que ces allégués ne sont pas pertinents pour l'issue du litige.

Les allégués n° 16 et 17 des appelants ne constituent pas non plus des faits nouveaux, mais relèvent de la thèse déjà soutenue par les appelants en première instance. L'allégué n° 16 contient, en outre, des citations des procès-verbaux des audiences des 28 novembre 2022 et 25 avril 2023, soit des déclarations de témoins, qui ne sont pas des faits nouveaux.

L'allégué n° 34 des appelants fait état du droit d'emption que détenait G \_\_\_\_\_ SA sur la parcelle n° 5 \_\_\_\_\_, soit un fait déjà allégué en première instance. Les conséquences que les appelants déduisent de ce fait recevable ne constituent pas non plus des faits nouveaux. En tous les cas, cet allégué n'est pas pertinent pour l'issue du litige.

Enfin, les allégués n° 82 à 84 des appelants font état du fait que l'administrateur de l'intimée ne s'était pas manifesté dans la relation contractuelle litigieuse, soit un fait déjà soulevé en première instance, et des explications fournies par ce dernier en audience. A nouveau, les conséquences que les appelants déduisent de ces éléments recevables ne constituent pas des faits nouveaux.

2.2.2 Les appelants ont conclu, pour la première fois en appel, à ce qu'il soit ordonné à l'intimée de donner contrordre aux poursuites n° 1 \_\_\_\_\_ et 2 \_\_\_\_\_.

Cette nouvelle conclusion est irrecevable, ce que les appelants ont d'ailleurs admis.

## **E. 3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci

pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

#### **E. 4**

Les appelants font, en substance, grief au Tribunal d'avoir retenu que les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication et de ne pas avoir pris en

- 14/24 -

C/22597/2020 compte l'existence d'un accord entre F\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ SA sur le partage de la commission, que celle-ci avait rompu, raison pour laquelle F\_\_\_\_\_ avait souhaité compenser cette perte auprès d'eux. Les appelants reprochent également au Tribunal de ne pas avoir retenu que la précitée s'était comportée à leur égard comme une courtière indépendante et autonome, associée de l'intimée. Ils ne devaient donc pas s'acquitter, une deuxième fois, de la facture du 11 décembre 2019.

Dans son appel joint, l'intimée fait grief au Tribunal de ne pas avoir considéré que la commission de courtage convenue entre les parties s'élevait à 65'000 EUR au total, soit 70'980 fr. Elle reproche également au Tribunal de ne pas avoir statué ni condamné les appelants au paiement des intérêts moratoires dûment requis par elle.

4.1.1 A teneur 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 de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation).

Sauf convention spéciale, 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_411/2021 du 27 juillet 2022 consid. 5.1).

Les parties doivent s'accorder sur deux éléments objectivement essentiels, à savoir, d'une part, la définition de l'activité que le courtier devra déployer en vue d'un contrat déterminé et, d'autre part, le principe d'une rémunération (ATF 139 III 217 consid. 2.3; 131 III 268 consid. 5.1.2; RAYROUX, Commentaire romand CO I, 2021, n° 4 à 6 et 11 et 12 ad art. 412 CO). Il n'est en revanche pas nécessaire de prévoir le montant du salaire (cf. art. 414 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1; RAYROUX, op. cit., n° 7 ad art. 412 CO).

En matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_479/2017 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2.2.1). Le courtage de négociation implique que le courtier serve d'intermédiaire dans la négociation et contribue activement à la conclusion du contrat (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 138 III 268 consid. 5.2).

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 (art. 413 al. 1 CO).

C/22597/2020

4.1.2 Déterminer si une personne est partie à un contrat s'examine à la lumière des règles générales sur la conclusion des contrats, notamment celles relatives à l'interprétation des déclarations de volonté des parties ou celles concernant la représentation (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_385/2017 du 28 septembre 2018 consid. 3.1 et 4A\_155/2017 du 12 octobre 2017 consid. 2.3).

4.1.3 Une personne morale peut être représentée à l'égard des tiers par ses organes (art. 718 CO), par des fondés de procuration et d'autres mandataires commerciaux, nommés par le conseil d'administration (art. 721 CO), qui représentent la société en vertu de pouvoirs de représentation spécifiques (art. 458 et 462 CO) ou encore par des personnes qui ont la qualité de représentants civils au sens des art. 32 ss CO (146 III 37 consid. 5.1, 5.2 et 5.3).

4.1.4 Aux termes de l'art. 462 CO, le mandataire commercial est la personne qui, sans avoir la qualité de fondé de procuration, est chargée de représenter le chef d'une maison de commerce, d'une fabrique ou de quelque autre établissement exploité en la forme commerciale, soit pour toutes les affaires de l'entreprise, soit pour certaines opérations déterminées; ses pouvoirs s'étendent à tous les actes que comportent habituellement cette entreprise ou ces opérations (al. 1). Toutefois le mandataire commercial ne peut souscrire des engagements de change, emprunter ni plaider, si ce n'est en vertu de pouvoirs exprès (al. 2).

La bonne foi du tiers n'est pas mentionnée par cet article, ce qui ne signifie pas qu'elle soit sans portée. Le mandat commercial n'étant pas susceptible d'être inscrit au Registre du commerce, la protection du tiers repose sur les règles générales (art. 33 al. 3, 34 al. 3, 36 al. 2, 37 CO et art. 3 CC) (CHAPPUIS, Commentaire romand CO I, 2021, n° 12 ad art. 462 CO).

4.1.5 Selon l'art. 32 al. 1 CO, les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté.

Pour que la première condition de cet article soit remplie, il faut que le représentant agisse au nom du représenté ("fait au nom d'une autre personne"). Il doit manifester - expressément ou tacitement (ATF 126 III 59 consid. 1b) - qu'il n'agit pas en son nom, mais en celui du représenté. L'existence d'un rapport de représentation est normalement établie lorsque telle était l'intention réelle du représenté (qui a voulu que le représentant agisse en son nom), du représentant (qui a voulu agir au nom du représenté) et du tiers (qui a voulu/accepté que le représentant signe l'acte juridique au nom du représenté). Si cette volonté réelle et commune ne peut être établie, l'existence du rapport de représentation doit être retenue si le tiers pouvait l'inférer du comportement du représentant, interprété selon le principe de la confiance (art. 32 al. 2 CO; ATF 146 III 121 consid. 3.2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_310/2020 du 30 juin 2021 consid. 3.2 et 4A\_562/2019 du 10 juillet 2020 consid. 5.1.1).

C/22597/2020

Pour que la seconde condition soit réalisée, il faut que le représentant ait agi en ayant eu les pouvoirs internes de le faire ("autorisé"). Il doit avoir agi en vertu de l'autorisation qui lui

avait été donnée par le représenté, c'est-à-dire en vertu d'une procuration (interne). C'est en priorité la volonté réelle et commune du représenté et du représentant qui est déterminante; ce n'est que subsidiairement, si la volonté réelle ne peut pas être établie, que l'octroi des pouvoirs doit être examiné selon le principe de la confiance (ATF 146 III 121 consid. 3.2.1). L'octroi de pouvoirs par le représenté au représentant peut être soit exprès, soit tacite (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_562/2019 précité consid. 5.1.2).

L'étendue des pouvoirs de représentation internes octroyés (art. 32 al. 1 CO) dépend au premier chef de l'acte d'octroi lui-même (art. 33 al. 2 CO), dont le contenu est apprécié, si nécessaire (si la volonté réelle et commune du représenté et du représentant n'a pas pu être établie), sur la base du principe de la confiance (ATF 146 III 121 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_562/2019 précité consid. 5.1.2).

4.1.6 A teneur de l'art. 3 al. 1 CC, la bonne foi du tiers est présumée. Nul ne peut invoquer sa bonne foi, si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui (al. 2).

La mesure de l'attention exigée par les circonstances, au sens de l'art. 3 al. 2 CC, est une notion soumise à l'appréciation (juridique) du juge (art. 4 CC). Celui-ci doit prendre en compte l'ensemble de la situation concrète et appliquer des critères objectifs (ATF 146 III 121, consid. 3.2.3).

En matière commerciale, en cas de dépassement des pouvoirs de représentation, seuls des doutes sérieux sur les réels pouvoirs du représentant peuvent conduire à nier la bonne foi du tiers contractant; en cas d'abus, des doutes d'une intensité relativement faible suffisent; ainsi, une négligence même légère peut déjà faire perdre le droit d'invoquer la bonne foi, en particulier lorsque le tiers conclut l'affaire en ne prêtant pas attention à des indices objectifs d'abus, laissant entrevoir que le représentant agit contre les intérêts du représenté (ATF 131 III 511 consid. 3.2.2).

4.1.7 Le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO). L'interpellation est une déclaration, expresse ou par acte concludant, adressée par le créancier au débiteur par laquelle le premier fait comprendre au second qu'il réclame l'exécution de la prestation due. Elle est sujette à réception et déploiement, en principe, ses effets dès que le débiteur (ou son représentant) la reçoit (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 17 et 19 ad art. 102 CO).

Le débiteur qui est en demeure pour le paiement d'une somme d'argent doit l'intérêt moratoire à 5% l'an (art. 104 al. 1 CO), à partir du jour suivant la

- 17/24 -

C/22597/2020 réception de l'interpellation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_58/2019 du 13 janvier 2020 consid. 4.1; THEVENOZ, op. cit., n° 9 ad art. 104 CO).

4.2.1 En l'espèce, le premier juge a, à juste titre, considéré que F\_\_\_\_\_ avait agi au nom de l'intimée, dans le cadre des rapports contractuels avec les appelants liés à l'acquisition de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_, et non en son propre nom.

En effet, entendue en qualité de témoin, F\_\_\_\_\_ a déclaré s'être toujours présentée aux appelants sous l'enseigne de l'intimée, ce que le témoin K\_\_\_\_\_ a confirmé.

Les appelants ne remettent d'ailleurs pas en cause le fait que F\_\_\_\_\_ a manifesté agir pour le compte de l'intimée, dès lors qu'ils allèguent que, selon leur compréhension, F\_\_\_\_\_

"était" l'intimée. Ils ne contestent donc pas l'existence d'un rapport de représentation entre les précitées, mais nient l'existence d'un lien de subordination entre elles (cf. consid. 4.2.5 infra).

En tout état, il ressort des pièces produites que, dans le cadre de ses échanges de courriels avec les appelants ou leur conseil, F\_\_\_\_\_ a toujours fait usage de son adresse professionnelle, qui contient le nom de l'intimée, soit "F\_\_\_\_\_@D\_\_\_\_\_.ch". A cela s'ajoute que dans plusieurs desdits courriels figuraient également, sous la signature de F\_\_\_\_\_, le nom de l'intimée, ainsi que le logo de celle-ci.

Au surplus, la facture du 11 décembre 2019 adressée aux appelants a été établie sur papier en-tête de l'intimée et mentionnait le nom, l'adresse, le numéro de téléphone, ainsi que le site internet de celle-ci.

Les appelants devaient ainsi inférer de ces circonstances qu'il existait un rapport de représentation entre F\_\_\_\_\_ et l'intimée.

Il n'est pas contesté que l'intimée, soit pour elle E\_\_\_\_\_, avait confié à F\_\_\_\_\_ les pouvoirs de la représenter dans le cadre des activités liées à son but social, en particulier s'agissant de la conclusion et l'exécution de contrats de courtage.

Par conséquent, l'intimée est partie au contrat conclu entre sa représentante, F\_\_\_\_\_, et les appelants.

4.2.2 S'agissant de la qualification de ce contrat, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir que la représentante de l'intimée aurait été la première à présenter la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ aux appelants, comme soutenu par ces derniers.

En effet, il ressort des déclarations du témoin L\_\_\_\_\_, courtier auprès de J\_\_\_\_\_ SA, qu'il a lui-même présenté aux appelants le projet immobilier de G\_\_\_\_\_ SA, prévu notamment sur la parcelle susvisée et ce, en début d'année 2019. Le témoin K\_\_\_\_\_ a confirmé que le précité avait présenté ce projet aux

- 18/24 -

C/22597/2020 appelants et qu'il avait lui-même eu des contacts avec ces derniers, lorsqu'il leur avait transmis les documents y afférents.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il ne ressort pas du courriel de la représentante de l'intimée du 4 mars 2019 qu'elle aurait contacté l'architecte I\_\_\_\_\_ afin d'obtenir les documents afférents au projet immobilier de G\_\_\_\_\_ SA pour le compte des appelants. Ce courriel fait mention d'un client, sans aucune précision sur son identité. La représentante de l'intimée a d'ailleurs déclaré, en audience, avoir présenté la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ à plusieurs clients, notamment le 15 mars 2019, selon ses souvenirs.

Dans ces circonstances, il ne saurait être retenu que les parties ont conclu un contrat de courtage d'indication.

Cela étant, à la suite de la rencontre fortuite du 15 mars 2019, il est admis que l'appelant B\_\_\_\_\_ a exprimé son intérêt à acquérir la parcelle susvisée. La représentante de l'intimée et ce dernier se sont alors entendus pour que celle-ci entreprenne les démarches utiles, en qualité d'intermédiaire, afin que les appelants acquièrent cette parcelle. A cet égard, les appelants allèguent avoir sollicité "un accompagnement" ou une "aide administrative".

Il est également admis que le principe d'une rémunération pour lesdites démarches a été convenu, sans toutefois qu'un montant ne soit fixé. En effet, l'accord sur le caractère onéreux du contrat ressort notamment des allégations des appelants contenues dans leur mémoire réponse de première instance (cf. allégués n° 38 et 39), ainsi que des déclarations de l'appelant B\_\_\_\_\_ en audience.

Le fait que l'intimée aurait dû, selon les appelants, être rémunérée sur la commission de courtage versée à J\_\_\_\_\_ SA, mais que celle-ci serait revenue sur cet accord, au motif qu'ils avaient finalement décidé d'acquérir la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ et non celle plus grande n° 4\_\_\_\_\_, n'est pas pertinent pour l'issue du litige. Cela n'a en effet aucune incidence sur le fait que les appelants et la représentante de l'intimée se sont entendus sur le principe d'une rémunération pour les services rendus par celle-ci dans le cadre de cette acquisition. Il sera d'ailleurs relevé que le témoin K\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'existait aucun accord prévoyant le versement d'une commission par J\_\_\_\_\_ SA à l'intimée, qu'il était clair que celle-ci serait rémunérée par B\_\_\_\_\_ et que cela avait été discuté en présence de ce dernier.

Les parties se sont donc accordées sur les éléments essentiels d'un contrat de courtage de négociation. La qualification exacte du contrat - les appelants plaident pour un contrat de "mandat d'accompagnement" - n'est toutefois pas déterminante, les parties s'étant entendues sur le principe d'une rémunération pour les services rendus par la représentante de l'intimée dans le cadre de l'acquisition de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_.

- 19/24 -

C/22597/2020

4.2.3 Il ressort des éléments au dossier que la représentante de l'intimée a activement contribué à la conclusion du contrat vente de ladite parcelle.

En effet, elle est intervenue, à de nombreuses reprises, en tant qu'intermédiaire entre les appelants et les autres intervenants dans cette acquisition immobilière, notamment auprès du promoteur du projet immobilier ou encore du courtier mandaté par celui-ci. Elle a également transmis les offres d'achat émises par les appelants, accompagné, plusieurs fois, ceux-ci sur la parcelle concernée, organisé des rencontres avec des intervenants et était présente à la signature de l'acte de vente.

L'intimée, par l'entremise de sa représentante, a ainsi fourni la prestation de courtage convenue avec les appelants, de sorte qu'elle a droit à une rémunération.

4.2.4 A cet égard, le premier juge a, à juste titre, retenu que cette rémunération avait été valablement négociée par la représentante de l'intimée à hauteur de 50'000 EUR, soit 54'600 fr. (montant converti non contesté).

En effet, ce montant ressort expressément des messages échangés entre la précitée et l'appelant B\_\_\_\_\_ le 11 décembre 2019, ainsi que de la facture établie à cette date. Contrairement à ce que soutient l'intimée, il ne ressort pas des déclarations de l'appelant que le montant négocié s'élèverait à 65'000 EUR (50'000 EUR + 15'000 EUR) : ce dernier a expliqué s'être, au préalable, acquitté de 15'000 EUR en mains de F\_\_\_\_\_ pour ses prestations liées à la recherche d'un logement en location, soit des services rendus en dehors du contrat de courtage de négociation conclu entre les parties. A cet égard, la précitée a déclaré avoir effectué lesdites prestations en son propre nom et non pour le compte de l'intimée, celle-ci ne proposant pas de services en lien avec une location, ce qui semble corroboré par la teneur de son site internet, dont des extraits ont été produits. Aucun

élément probant du dossier ne permet d'ailleurs de douter de la véracité des déclarations de F\_\_\_\_\_ sur ce point. La somme de 15'000 EUR ne concerne donc pas le contrat litigieux.

En outre, il n'est pas contesté que la représentante de l'intimée disposait des pouvoirs internes pour négocier avec les appelants le montant de la rémunération devant revenir à l'intimée.

Les parties ont ainsi convenu d'une rémunération à hauteur de 54'600 fr. pour les prestations rendues en lien avec l'acquisition de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_.

4.2.5 Il est établi que les appelants ont versé, le 12 décembre 2019, la somme de 25'000 fr. à titre de règlement partiel de la facture du 11 décembre 2019, sur le compte bancaire indiqué par F\_\_\_\_\_, dont elle était titulaire. Il est également admis que cette dernière n'a pas reversé cette somme à l'intimée.

- 20/24 -

C/22597/2020

Le premier juge a considéré que l'intimée n'était pas liée par ce versement, le comportement adopté par les appelants étant incompatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'eux. Ils auraient pu se rendre compte qu'un paiement en faveur d'une société anonyme ne s'effectuait pas sur le compte bancaire privé d'une employée de celle-ci.

Cela étant, l'intimée n'a jamais communiqué aux appelants l'étendue des pouvoirs conférés à sa représentante, ce qui n'est pas contesté, en particulier le fait que celle-ci n'était qu'une employée et qu'elle ne pouvait pas encaisser elle-même la rémunération de ses prestations. A cet égard, F\_\_\_\_\_ a confirmé, en audience, que E\_\_\_\_\_ avait été totalement absent de la relation contractuelle avec les appelants. Ce dernier a d'ailleurs confirmé être parti en voyage entre juillet 2019 et juillet 2020, bien qu'il continuait à faire le point sur les dossiers en cours et à s'occuper de la facturation.

A cela s'ajoute que, comme relevé supra, il est suffisamment établi que F\_\_\_\_\_ agissait à titre personnel, et non pour le compte de l'intimée, dans le cadre de la recherche parallèle d'un logement en location pour les appelants. Ces derniers étaient ainsi fondés à croire qu'elle travaillait de manière indépendante sous l'enseigne de l'intimée, comme expliqué par l'appelant B\_\_\_\_\_ en audience. Le témoin K\_\_\_\_\_ a d'ailleurs confirmé que, selon sa compréhension, F\_\_\_\_\_ "était" l'intimée.

Il ne saurait donc être reproché aux appelants de ne pas avoir inféré des circonstances qu'il existait un lien de subordination entre F\_\_\_\_\_ et l'intimée.

Compte tenu des apparences créées, il n'y avait pas d'indices objectifs laissant entrevoir que la représentante de l'intimée agissait contre les intérêts de celle-ci en indiquant des coordonnées d'un compte bancaire, dont elle était titulaire. Dans ces circonstances, il ne saurait être reproché aux appelants de ne pas avoir vérifié si F\_\_\_\_\_ était inscrite au Registre du commerce en qualité de gérante ou encore de fondé de procuration de l'intimée ou de ne pas avoir pris en compte le fait que F\_\_\_\_\_ avait mentionné, dans les échanges de messages du 11 décembre 2019, subir des difficultés financières.

Ce n'est que par message du 27 décembre 2019 que la représentante de l'intimée a, pour la première fois, fait mention auprès des appelants de l'existence d'un "patron".

Compte tenu de l'ensemble des circonstances, le fait que F\_\_\_\_\_ n'a finalement pas rétrocedé à l'intimée la somme de 25'000 fr. perçue des appelants ne saurait être imputé à ces derniers, légitimés à invoquer leur bonne foi à cet égard. Il se justifie donc de retenir que le paiement des 25'000 fr. sur le compte bancaire de la représentante de l'intimée est opposable à celle-ci.

- 21/24 -

C/22597/2020

En revanche, il n'est pas établi que les appelants auraient, début janvier 2020, soldé la facture du 11 décembre 2019 en remettant 30'000 EUR en espèces, dans une enveloppe, à la représentante de l'intimée. En effet, ces allégations ne sont corroborées par aucun élément du dossier. Le fait que la précitée aurait "cessé ses messages intempestifs" à la suite de ce paiement, comme soutenu par les appelants, ne suffit pas à considérer ce paiement comme établi. Il en va de même du fait que F\_\_\_\_\_ a informé les appelants, le 23 mars 2020, de ce qu'elle souhaitait créer sa propre société. Les déclarations de la représentante de l'intimée ne permettent pas non plus de retenir qu'elle aurait encaissé la somme de 30'000 EUR, ce qu'elle a expressément nié, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

Il s'ensuit que les appelants doivent encore s'acquitter de la somme de 29'600 fr. (54'600 fr. - 25'000 fr.) en mains de l'intimée à titre de solde de la facture du 11 décembre 2019.

4.2.6 L'intimée a formellement mis en demeure les appelants, par courrier du 14 janvier 2020, de s'acquitter de la somme de 77'544 fr. due, selon elle, à titre des services rendus par sa représentante pour l'acquisition de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_. Elle leur a imparti un délai au 21 janvier 2020 pour s'exécuter.

Les intérêts moratoires sont ainsi dus par les appelants dès le 22 janvier 2020.

Compte tenu de ce qui précède, les griefs de déni de justice et de violation du droit d'être entendu soulevés par l'intimée par rapport auxdits intérêts ne seront pas examinés.

4.2.7 Par conséquent, les appelants seront condamnés à verser à l'intimée la somme de 29'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020.

La mainlevée définitive des oppositions formées par les appelants aux commandements de payer, poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_, sera prononcée à concurrence du montant susvisé.

Les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris seront ainsi annulés et il sera statué à nouveau sur ces points dans le sens qui précède.

## **E. 5**

5.1.1 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, lorsqu'aucune des parties des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

5.1.2 Les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés à 9'000 fr. en conformité avec les normes applicables (art. 5 et 17 RTFMC), ce qui n'est pas

- 22/24 -

C/22597/2020 remis en cause par les parties et sera ainsi confirmé. Ceux-ci seront partiellement compensés avec les avances fournies par les parties totalisant 8'640 fr., soit 6'690 fr. par l'intimée et 1'950 fr. par les appelants, lesquelles demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Compte tenu de l'issue du litige, l'intimée ayant finalement obtenu gain de cause à hauteur d'environ 40% de ses prétentions, il se justifie de mettre les frais judiciaires à sa charge à concurrence de 5'400 fr. (60% de 9'000 fr.) et à charge des appelants à concurrence de 3'600 fr. (40% de 9'000 fr.). Ces derniers seront donc condamnés, solidairement entre eux, à rembourser à l'intimée 1'290 fr. (6'690 fr. - 5'400 fr.) et à verser le solde de 360 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire.

Vu l'issue du litige, chaque partie prendra en charge ses propres dépens de première instance.

Les chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris seront ainsi annulés et il sera à nouveau statué sur ces points dans le sens qui précède.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires d'appel et d'appel joint seront arrêtés à 7'600 fr. au total (art. 17 et 35 RTFMC) et entièrement compensés avec les avances fournies par les parties, soit 5'400 fr. par les appelants et 2'200 fr. par l'intimée, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Dans la mesure où aucune des parties n'a obtenu gain de cause sur l'entier de leurs conclusions d'appel, lesdits frais seront mis à leur charge à concurrence de la moitié chacune, soit à hauteur de 3'800 fr. L'intimée sera ainsi condamnée à rembourser aux appelants, pris conjointement, la somme de 1'600 fr. (5'400 fr. - 3'800 fr.).

Pour les mêmes motifs, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel. \* \* \* \* \*

- 23/24 -

C/22597/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 6 mars 2024 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 27 mai 2024 par D\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTPI/1757/2024 rendu le 2 février 2024 par le Tribunal de première instance dans la cause C/22597/2020.

Au fond : Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif de ce jugement, et cela fait, statuant à nouveau sur ces points : Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser à D\_\_\_\_\_ SA 29'600 fr., avec intérêts à 5% dès le 22 janvier 2020. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par A\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 29'600 fr. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par B\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° 2\_\_\_\_\_, à concurrence de 29'600 fr. Dit que les frais judiciaires de première instance arrêtés à 9'000 fr., partiellement compensés avec les avances versées par les parties, acquises à l'Etat de Genève, seront mis à raison de 5'400 fr. à charge de D\_\_\_\_\_ SA et de 3'600 fr. à charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser 1'290 fr. à D\_\_\_\_\_ SA à titre de remboursement des frais judiciaires de première instance. Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser 360 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de solde des frais judiciaires de première instance. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

- 24/24 -

C/22597/2020 Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 7'600 fr. et les compense entièrement avec les avances versées, qui restent acquises à l'Etat de Genève. Les met à la charge des parties à concurrence de la moitié chacune. Condamne D\_\_\_\_\_ SA à verser 1'600 fr. à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pris conjointement, à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, 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.