

# **GE\_GERICHTE ACJC/34/2018 vom 24. Januar 2018**

GE Cour de justice, 2018-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_34\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_34_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/34/2018 du 24 janvier 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/34/2018 del 24 gennaio 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L'appel a été formé dans le délai et selon les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 308 al. 1 let. a, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC). Il a été formé par-devant l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ). Il est dès lors recevable. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 412 al. 1 CO, un contrat de courtage se forme lorsqu'une personne, le courtier, se charge, contre rémunération, d'indiquer à l'autre personne, le mandant, l'occasion de conclure un contrat ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel co- contractant et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 consid. 3). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause

- 6/9 -

C/1057/2012 même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (notamment ATF 84 II 542 consid. 5). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi dénué de portée (ATF 84 II cité consid. 3). La nature aléatoire de la rémunération du courtier étant une caractéristique du contrat de courtage, la naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la ratio legis de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (ACJC 12 71/2011 consid. 3.3.1). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli les efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ses efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). Dans un arrêt non publié

4A\_96/2016 du 4 avril 2016, le Tribunal fédéral, dans un cas dont l'état de fait présente, initialement en tous les cas, de grandes similitudes avec la présente cause, a jugé que les parties au contrat de gérance conclu entre un propriétaire et une agence immobilière en vue de la mise en location d'un bien immobilier pouvaient valablement prévoir dans ledit contrat une clause relevant du contrat de courtage prévoyant une commission en cas d'achat par le locataire présenté, du bien immobilier considéré. Cette clause, valable, obligeait le propriétaire du bien immobilier vendu au paiement de la commission. Le Tribunal fédéral a considéré que l'agence immobilière pouvait alors prétendre à une double commission, soit celle en relation avec le contrat de bail à loyer et la gestion du bien, puis celle relative à la vente, si un contrat devait être conclu en ce sens avec le locataire. Il n'était pas nécessaire au courtier d'accomplir de nouveaux efforts après la conclusion du bail à loyer. Il suffisait que l'appartement soit vendu au locataire, dans la mesure où l'activité initialement fournie pour la présentation du locataire, si elle aboutissait à la conclusion d'un bail à loyer, était irréfragablement présumée se trouver en lien de causalité avec une vente ultérieure de l'appartement à la même personne. Le Tribunal fédéral poursuivait que cette présomption s'expliquait et se comprenait parce que le locataire ayant déjà l'usage de l'appartement était potentiellement et davantage que quiconque intéressé à en acquérir la propriété et se trouvait déjà dans une relation contractuelle avec les mandants, de sorte que ceux-ci pouvaient aisément entrer en négociations avec lui.

- 7/9 -

C/1057/2012 Selon l'art. 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

## **E. 2.2**

En l'espèce, la seule question à résoudre est celle de savoir si l'appelante a présenté à l'intimé le locataire, finalement acquéreur de la maison louée, puisqu'il est admis qu'elle n'a pas fourni d'autre effort dans le cadre de la vente de celle-ci. Le Tribunal a retenu que tel n'était pas le cas. L'appelante lui fait grief d'avoir omis des faits essentiels et, ce faisant, d'avoir violé le droit en considérant qu'elle n'avait pas droit à sa commission de courtage. En premier lieu, elle fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu certaines déclarations du témoin F\_\_\_\_\_, son ancienne employée, ainsi que des documents produits, notamment le fax du 20 octobre 2006 de E\_\_\_\_\_, le formulaire de location du 30 octobre 2006 à en-tête de A\_\_\_\_\_ et des échanges de courriers entre G\_\_\_\_\_ et l'intimé du 7 novembre 2006. En l'occurrence, il ne ressort pas du jugement attaqué que le Tribunal n'aurait pas tenu compte du témoignage du témoin F\_\_\_\_\_ et des pièces auxquelles il a été fait référence, mais, se fondant également sur les déclarations des témoins G\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, il a retenu que c'était bien le témoin C\_\_\_\_\_, ancien locataire de la maison, qui avait trouvé le nouveau locataire, soit le témoin G\_\_\_\_\_. Les déclarations concordantes de ces deux témoins, dont personne ne soutient qu'elles auraient fait l'objet d'une collusion, appuient la thèse retenue par le Tribunal. Les éléments de fait relevés par l'appelante n'y peuvent rien changer. Certes, le témoin F\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal avoir le souvenir que c'était A\_\_\_\_\_ qui avait trouvé le locataire G\_\_\_\_\_. Elle a également déclaré toutefois que si le nom de E\_\_\_\_\_ lui disait quelque chose, ce n'était en tous les cas pas dans le cadre de cette affaire, le contraire étant démontré par pièce. Aucune force probante ne peut être tirée de ce témoignage. D'autre part, et contrairement à ce que veut lui faire dire l'appelante, le téléfax du 20 octobre 2006 de E\_\_\_\_\_ n'entre pas en contradiction avec la thèse retenue par le Tribunal, mais au contraire l'accrédite. En effet, il ressort de ce téléfax que E\_\_\_\_\_

informe A\_\_\_\_\_ du fait que G\_\_\_\_\_ avait procédé à une visite de la villa précitée, sans qu'il soit indiqué que c'était par l'entremise de E\_\_\_\_\_. Cette dernière informe A\_\_\_\_\_ en outre que ledit G\_\_\_\_\_ est directeur de H\_\_\_\_\_, laquelle est sa cliente, de sorte que, sachant que l'appelante était en charge de la gestion de la location de la maison, une offre de location dont elle détaille les conditions lui était faite. Il ressort dès lors de la mise en parallèle des éléments de preuve au dossier que, conformément aux déclarations concordantes des témoins C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, c'est par l'entremise d'une annonce placée par le locataire C\_\_\_\_\_ dans la presse locale aux fins de recherche d'un locataire de remplacement dans le cadre de la

- 8/9 -

C/1057/2012 restitution anticipée de la maison louée (art. 264 CO) que le témoin G\_\_\_\_\_ est entré en relation avec lui et a procédé à la visite de la maison en compagnie de l'épouse du témoin C\_\_\_\_\_, sans intervention tierce et en particulier, sans intervention de l'appelante. Ce n'est que postérieurement et alors que le mandataire de l'employeur du témoin G\_\_\_\_\_ avait fait part de l'intérêt de ce dernier à la location de la maison à la gérance en charge de celle-ci, soit l'appelante, que le processus de demande formelle de conclusion de contrat de location a été finalisé par la gérante mandatée par le propriétaire et pour le compte de celui-ci. Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le rôle de l'appelante s'est confiné à mettre en forme le contrat passé entre le propriétaire et le nouveau locataire trouvé par l'ancien, au loyer négocié par ailleurs, comme cela ressort de l'échange de mails du 7 novembre 2006 entre ceux-ci, par le propriétaire et le nouveau locataire. Les éléments au dossier ne permettent pas d'arriver à une conclusion inverse. Par conséquent, il en découle que l'art. 5 du contrat passé entre les parties ne trouve pas application, dans la mesure où le locataire G\_\_\_\_\_, acquéreur in fine de la maison louée de l'intimé, n'a pas été "trouvé" par l'appelante. En définitive, le Tribunal n'a pas violé la loi, aucune commission n'est due, l'appel devra être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

### **E. 3**

L'appelante, qui succombe, supportera les frais de la procédure, arrêtés à 5'000 fr. et compensés intégralement avec l'avance de frais versée (art. 106 CPC), qui reste acquise à l'Etat. Elle versera des dépens à hauteur de 3'000 fr. à l'intimé. \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/1057/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8199/2017 rendu le 20 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1057/2012-9. 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\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser la somme de 3'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

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.

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