

GE_GERICHTE ACJC/373/2017 vom 4. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_373_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/373/2017 du 4 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/373/2017 del 4 aprile 2016

Erwägungen

E. 4

L'appelante reproche en substance au Tribunal d'avoir considéré que son activité n'était pas en lien de causalité avec la vente de la parcelle à V_____ SA et allègue que celle-ci était la "nommée" de O_____, dont elle avait personnellement soumis l'offre à B_____. Elle considère en outre que le Tribunal a retenu à tort que O_____ ne disposait pas de la somme de 9'000'000 fr. pour l'acquisition du terrain et que l'offre de O_____ était caduque, ce dernier point étant par ailleurs dépourvu de toute pertinence puisque l'offre de O_____ avait abouti à la conclusion du contrat de vente, signé par sa "nommée".

E. 4.1

A teneur de l'art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat principal. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.3 et les références; ACJC/1271/ 2011 consid. 3.3.1; MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1992, p. 322). 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 des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 72 II 84 consid. 2 ; 57 II 187 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). 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 même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres

- 24/28 -

C/26320/2012 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 (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 précité). La condition suspensive de l'article 413 alinéa 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers

qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt du Tribunal fédéral 4C.259/2005, publié in SJ 2006 I 216 consid. 2). 4.2.1 En l'espèce, il ressort de la procédure que le 16 mars 2009 O_____, représentée par P_____, a remis à A_____ une offre conditionnelle d'achat de la parcelle en cause au prix de 9'000'000 fr., en précisant qu'elle était faite en son nom ou en celui de sa "nommée" et qu'elle était valable pour une durée de cinq mois, l'offre ayant été prolongée par la suite. Il est établi que l'appelante a œuvré afin d'obtenir l'accès aux pistes de l'aéroport de E_____, condition posée par O_____ pour acquérir le terrain. Cet obstacle ayant été levé, l'appelante a présenté l'offre de O_____ à l'intimée le 21 octobre 2009, tout en précisant que l'acquéreur final serait une nouvelle société, en voie de constitution sous la forme d'une SICAV, qui se substituerait à O_____. A la fin de l'année 2009, cette dernière a désiré reporter la date d'acquisition du terrain, puis a annulé le rendez-vous fixé au 26 mars 2010 pour la signature du contrat de vente en raison du fait qu'elle n'était pas parvenue à réunir les fonds suffisants pour financer l'acquisition du terrain. P_____ a indiqué, lors de son audition devant le Tribunal, que lorsqu'il avait articulé l'offre d'achat du 16 mars 2009, il n'avait pas encore d'investisseurs pour son projet. Ainsi et contrairement à ce qu'a soutenu l'appelante, O_____ n'a jamais disposé des fonds nécessaires à l'achat du terrain en cause, raison pour laquelle elle a finalement dû y renoncer. Dans cette mesure, il est exact de retenir que l'offre présentée par O_____ est devenue caduque, faute de moyens financiers. 4.2.2 C'est finalement la société V_____ SA qui a acquis la parcelle (sous déduction d'une portion directement vendue à un éleveur - il y sera revenu ci- après-). Il convient dès lors de déterminer s'il existe un lien entre cette vente et l'activité déployée par l'appelante ou si V_____ SA doit être considérée comme la "nommée" de O_____. V_____ SA a été fondée le 4 février 2011. Ses administrateurs étaient AB_____ et X_____ et ses actionnaires AC_____, ainsi que les sociétés AD_____ (propriété de Z_____), AE_____ HOLDING (propriété de AA_____) et AF_____ SA (propriété de Y_____). Il est établi sur la base des témoignages des personnes concernées et non contesté par l'appelante que cette dernière n'a eu aucun contact ni avec les administrateurs, ni avec les actionnaires

- 25/28 -

C/26320/2012 de V_____ SA avant la conclusion du contrat de vente. Plus précisément, les deux administrateurs ont déclaré n'avoir appris l'existence de l'appelante que deux mois après la signature dudit contrat. L'appelante n'a par conséquent pas présenté V_____ SA à B_____ et à l'administration de la masse en faillite de la succession de C_____ et elle n'a joué aucun rôle dans la décision des animateurs de cette société de procéder à l'achat du terrain sis à proximité de l'aéroport de E_____. L'appelante soutient toutefois que V_____ SA était la "nommée" de O_____. Pour que l'on puisse considérer que tel était le cas, l'appelante aurait dû démontrer l'existence d'un lien entre ces deux entités, en relation avec ses organes ou son actionnariat, ce qu'elle n'a pas été en mesure de faire. Lors de son audition par le Tribunal, P_____ a en effet expliqué que l'introduction d'une "nommée" au moment où il avait présenté son offre d'achat pour le compte de O_____ avait pour but de permettre la désignation de l'une des sociétés de ce même groupe, car O_____ n'aurait pas pu procéder directement à l'acquisition du terrain. Le contrat aurait par conséquent dû être conclu au nom de U_____ Sàrl ou d'une autre société de sa holding. Il ressort par conséquent de ces déclarations que le terme de "nommée" devait désigner une société faisant partie du groupe O_____ appartenant à P_____, ce qui n'était pas le cas de V_____ SA, qui n'avait ni les mêmes organes, ni les mêmes actionnaires et qui a été

fondée, dans les circonstances décrites ci-dessus, près de deux ans après la formulation de l'offre d'achat initiale par O_____. Comme l'a expliqué X_____ lors de son audition, il avait été convenu que P_____ reste à l'écart de V_____ SA. AB_____ et X_____ ont certes rédigé, le 11 mai 2011, une attestation aux termes de laquelle V_____ SA (devenue AI_____ SA) était la "nommée" de O_____. La Cour relève toutefois que ladite attestation a été rédigée à la demande de l'appelante et que AB_____ a précisé, lors de son audition, qu'il fallait entendre par le terme "nommée" le fait que V_____ SA avait repris et réalisé le projet conçu par O_____. La première société ne s'était toutefois jamais sentie comme un "substitut" de la seconde. L'appelante ne saurait dès lors se fonder sur les termes figurant dans l'attestation du 11 mai 2011, contraires aux éléments factuels du dossier, pour conforter sa théorie. Il résulte au contraire de la procédure que V_____ SA était une entité clairement distincte de O_____, dont les organes et les actionnaires n'étaient pas identiques, de sorte qu'elle ne peut être considérée comme la "nommée" de cette dernière. En particulier, P_____, animateur de O_____, n'avait aucun pouvoir de décision au sein de V_____ SA, les actionnaires de celle-ci souhaitant au contraire qu'il reste à l'écart, dans la mesure où ils entendaient conserver la maîtrise totale du projet. L'appelante se prévaut du fait que V_____ SA a repris à son compte le projet de développement du terrain conçu par P_____, projet auquel elle avait participé, notamment en contribuant à l'obtention du droit d'accès aux pistes de l'aéroport. L'appelante perd toutefois de vue le fait que son droit à la rémunération dépendait

- 26/28 -

C/26320/2012 exclusivement du fait que le terrain en cause soit vendu par son intermédiaire, ce qui n'a pas été le cas pour les raisons déjà exposées ci-dessus. Au demeurant, il y a lieu de relever, comme l'a fait à juste titre le Tribunal, qu'il n'existait aucun lien juridique entre la vente du projet et la vente de la parcelle, aucun élément ne permettant de soutenir que la masse en faillite se serait engagée à vendre le terrain exclusivement à l'entité qui aurait racheté le projet. Par ailleurs, le projet de O_____ ne contenait pas un droit transmissible à pouvoir accéder aux pistes de l'aéroport, V_____ SA étant intervenue auprès de M_____ afin d'obtenir la confirmation du fait que les autorisations d'accès aux pistes seraient maintenues en sa faveur, aux mêmes conditions que celles accordées à O_____. L'appelante ne saurait donc raisonnablement soutenir qu'elle aurait droit à une "success fee" pour la seule raison que la vente du terrain a eu lieu simultanément à la vente du projet de O_____ à V_____ SA. 4.2.3 Un autre motif s'oppose au versement de la commission de 700'000 fr. à l'appelante. L'accord entre les parties prévoyait en effet que ce montant serait dû à A_____ en cas de vente de la parcelle n° 1_____ par son intermédiaire au prix minimum de 9'000'000 fr. Or, alors que O_____ avait manifesté l'intention d'acquérir l'intégralité de la parcelle pour la somme de 9'000'000 fr., V_____ SA n'a pour sa part acquis, après division de la parcelle n° 1_____, que la partie située en zone d'intérêt général B, pour la somme de 8'780'000 fr., le solde, situé en zone agricole, ayant été vendu directement à un éleveur pour la somme de 220'000 fr. L'appelante n'a ni établi, ni même allégué, avoir joué le moindre rôle actif auprès de l'éleveur ayant acquis le terrain situé en zone agricole, de sorte qu'il ne saurait être considéré que celui-ci a été vendu par son intermédiaire. Dès lors et même en admettant que V_____ SA était la "nommée" de O_____, elle n'a, au final, acquis qu'une partie du terrain pour une somme inférieure à 9'000'000 fr., de sorte que les conditions pour que l'appelante ait le droit de réclamer la commission de 700'000 fr. ne seraient, quoiqu'il en soit, pas remplies. 4.2.4 Il n'est enfin pas

possible de soutenir, sur la base du dossier, que V_____ SA n'était en réalité qu'une société écran, derrière laquelle P_____ continuait d'agir. Il résulte au contraire des déclarations tant de celui-ci que des organes de V_____ SA que cette dernière était un véhicule d'investissement indépendant, P_____ n'ayant, en son sein, aucun pouvoir de décision. Il n'avait pu continuer à s'occuper du projet, contre rémunération et par le biais de U_____ Sàrl, que grâce à l'intervention de W_____ et au fait que AC_____ s'était montré correct en continuant de faire appel à lui. Ce n'est que par la suite, en 2013 et grâce aux commissions perçues suite à la vente des places de stationnement créées dans le hangar, que P_____ a pu racheter la majorité du capital-actions de V_____ SA, X_____ ayant précisé qu'il avait été convenu que l'investissement de AC_____ soit remboursé, avec un bénéfice. Le déroulement des faits exclut par conséquent toute manœuvre abusive.

- 27/28 -

C/26320/2012

E. 4.3

Au vu de ce qui précède, le jugement attaqué sera confirmé.

E. 5

L'appelante conclut à ce que l'intimée et "son conseil, Me T_____", soient condamnés à une amende disciplinaire pour téméraire plaideur, l'intimée ayant, selon elle, usé de mauvaise foi et plaidé systématiquement contre les pièces du dossier.

E. 5.1

La partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive (art. 128 al. 3 CPC).

E. 5.2

En l'espèce, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait adopté une attitude procédurale téméraire ou contraire à la bonne foi ni qu'elle aurait fourni au juge des informations fausses. Il ressort en outre clairement de la procédure, ce qui a manifestement échappé à l'appelante, que B_____ a agi en personne, sans être assistée d'un conseil, T_____, qui la représentait lors des audiences, assumant la fonction de directeur adjoint en son sein. Le prononcé d'une amende disciplinaire ne se justifie donc pas.

E. 6

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 28'000 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 de même montant versée par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), qui reste acquise à l'Etat. Les dépens d'appel, arrêtés à 15'000 fr., frais et TVA compris, compte tenu du caractère prolix des écritures de l'appelante (art. 20, 25 et 26 al. 1 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA; art. 5, 84, 85 et 90 RTFMC; art. 95 al. 3 let c. CPC), seront également mis à la charge de cette dernière. * * *

- 28/28 -

C/26320/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 avril 2016 par A_____ contre le jugement JTPI/4304/2016 rendu le 4 avril 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26320/2012-4. Au fond :

Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaire d'appel à 28'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance du même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser la somme de 15'000 fr. à B_____ SA 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.

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.