

# **GE\_GERICHTE ACJC/416/2021 vom 12. April 2021**

GE Cour de justice, 2021-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_416\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_416_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/416/2021 du 12 avril 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/416/2021 del 12 aprile 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et incidentes de première instance lorsque, dans les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). La valeur litigieuse au dernier état des conclusions étant, en l'espèce, de 60'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai de 30 jours et selon la forme prévue par la loi (art. 130, 145 al. 1 let. b et 311 CPC), l'appel est recevable.

- 7/12 -

C/6520/2019 1.3.1 Une entreprise inscrite au Registre du commerce en raison individuelle ne dispose pas de la personnalité juridique (ACJC/154/2017 du 10 février 2017 consid. 1; ACJC/1207/2014 du 10 octobre 2014 consid. 3.2), soit de la jouissance et de l'exercice des droits civils, et ne peut en conséquence être partie dans une procédure (ACJC/154/2017 précité consid. 1; ACJC/159/2014 du 7 février 2014 consid. 1.3; art. 66 et 67 a contrario CPC). En cas de désignation inexacte d'une partie, le juge peut procéder à une rectification d'office lorsque l'erreur se révèle aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge et qu'aucun risque de confusion n'existe quant à l'identité de la personne visée (ATF 131 I 57 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_17/2016 du 29 juin 2016 consid. 2.2). La raison individuelle a pour élément essentiel le nom de famille avec ou sans prénom de celui qui est seul à la tête d'une maison (art. 945 al. 1 CO). 1.3.2 En l'espèce, l'appel a été formé par l'entreprise individuelle C\_\_\_\_\_, également mentionnée en qualité de partie dans le jugement entrepris et dans la demande, alors même qu'elle ne dispose pas de la personnalité juridique et ne peut ainsi être partie à la procédure. Cela étant, il est aisément identifiable que la partie réellement concernée est A\_\_\_\_\_, dès lors que son nom est expressément mentionné dans la raison individuelle de l'entreprise, qu'il en était le titulaire avant sa radiation et qu'il l'a représentée lors des audiences qui se sont déroulées devant le Tribunal. La Cour rectifiera donc d'office la désignation de cette partie dans le présent arrêt. Dans ces conditions, le fait que la réplique ait été adressée par C\_\_\_\_\_ alors qu'elle était déjà radiée du Registre du commerce est sans conséquence.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans les limites posées par la maxime des débats et le principe de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

### **E. 2**

L'appelant ne formule aucun grief dans son appel sur le raisonnement tenu par le Tribunal sur l'absence de société simple. Ce n'est que dans sa réplique qu'il soutient qu'il n'a pas abandonné son argument à cet égard, ne s'en prenant pas davantage au raisonnement du premier juge. Faute de grief motivé (art. 311 al. 1 CPC), la Cour n'entrera pas en matière sur ce point, étant par ailleurs rappelé que la motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même et ne saurait être complétée ou corrigée ultérieurement (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.3; 5A\_206/2016 du 1er juin 2016 consid. 4.2.2).

- 8/12 -

C/6520/2019

### **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de courtage n'était pas exclusif en se fondant sur le témoignage de J\_\_\_\_\_, sans tenir compte des autres éléments du dossier, soit notamment ses propres déclarations, du procès-verbal du 10 janvier 2017 et de son courriel du 30 novembre 2017. Il se prévaut de la violation des art. 413 et 18 CO, dont la correcte application aurait dû conduire le premier juge à retenir que les parties avaient conclu un contrat de courtage exclusif, lui donnant droit à la rémunération de 60'000 fr. pour la vente des deux villas, quand bien même il n'était pas à l'origine de la vente. 3.1.1 Aux termes 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). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune forme; partant, elle peut résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1). 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 rémunération du courtier au sens de l'art. 413 al. 1 CO a ainsi un caractère aléatoire, puisqu'elle dépend de la conclusion effective de l'affaire visée, sans égard aux efforts que le courtier a déployés et au temps qu'il a consacré à celle-ci (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.1; 4A\_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1). L'art. 413 al. 1 CO est toutefois de droit dispositif (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.2). Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.2; 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3). Les parties peuvent notamment convenir d'une clause d'exclusivité, le mandant s'obligeant à ne pas conclure avec des tiers des contrats de courtage portant sur l'affaire; selon la volonté des parties, la violation de cette clause peut entraîner pour le courtier, soit le droit à des dommages-intérêts (violation de l'obligation contractuelle au sens de l'art. 97 al. 1 CO), soit le paiement de la commission convenue (ATF 100 II 361 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2) indépendamment du fait que l'affaire a été conclue par l'intermédiaire d'un autre courtier (ATF 100 II 361 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4C.228/2005 précité consid. 3). La partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.2; 4C.228/2005 précité consid. 3).

- 9/12 -

C/6520/2019 Si les parties ont convenu d'une clause d'exclusivité, le courtier a l'obligation de déployer une activité en faveur du mandant (ATF 103 II 129 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4C.228/2005 précité consid. 3; 4C.257/1999 du 17 janvier 2000 consid. 3a). 3.1.2 En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_379/2018 du 3 avril 2019 consid. 3.1). Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 précité consid. 5.3.2).

### E. 3.2

En l'espèce, il ne peut être reproché au Tribunal de s'être appuyé sur le témoignage de J\_\_\_\_\_ pour retenir que les parties n'avaient pas conclu de contrat de courtage exclusif. En effet et contrairement à ce que soutient l'appelant, bien que ce témoin se soit rapidement retiré du projet, il était présent au début de celui-ci, soit au moment où les conditions du courtage ont été convenues. Il était en particulier présent lors de la séance du 10 janvier 2017, qui a donné lieu au procès-verbal dans lequel l'accord des parties aurait été protocolé selon l'appelant et sur lequel celui-ci fonde sa prétention. J\_\_\_\_\_ pouvait ainsi légitimement témoigner de ce qui avait été convenu par les parties à ce moment-là. En l'occurrence, ce témoin a déclaré qu'il avait été mentionné lors d'une réunion que L\_\_\_\_\_ était également chargé de vendre les villas, ce qui confirme qu'aucune exclusivité en faveur de l'appelant n'avait été convenue et ce, dès le début du projet, étant précisé que l'appelant était présent lors de ces réunions selon les déclarations de J\_\_\_\_\_. Dans ces conditions, le fait que le témoin ait déclaré que l'appelant était chargé de la vente et devait percevoir une commission de

- 10/12 -

C/6520/2019 30'000 fr. par villa ne saurait signifier que l'appelant était seul chargé de celle-ci, ni qu'il percevrait sa commission indépendamment de toute vente de sa part, comme il le soutient, le témoin ayant précisé que l'appelant avait droit à cette commission s'il réussissait à vendre les villas. Le fait que J\_\_\_\_\_ n'avait pas connaissance de la relation particulière nouée par les parties au fil du temps, ni des pratiques adoptées lorsqu'elles travaillaient ensemble, n'est par ailleurs pas déterminant, dès lors que l'appelant n'a pas démontré, ni même allégué, que l'intimée avait pour habitude de lui confier des mandats de courtage exclusif lorsqu'ils travaillaient ensemble. L'absence d'exclusivité ressort en outre d'autres éléments de la procédure. Elle a en effet été confirmée par les témoins E\_\_\_\_\_ et

M\_\_\_\_\_, ainsi que par le courriel que l'appelant a envoyé le 20 juillet 2017 à l'intimée, dans lequel il a évoqué le fait qu'une autre agence était également chargée de la vente des villas, sans aucunement s'y opposer ni faire valoir que les conditions initiales du courtage n'étaient pas respectées, ce qui démontre que les parties avaient convenu d'un courtage non exclusif. L'appelant fait valoir que les parties avaient convenu qu'il s'occuperait seul de la vente des deux villas en décembre 2016, ce qui avait été reporté au procès-verbal de la séance du 10 janvier 2017. Or, aucun élément de la procédure ne permet de retenir que l'exclusivité aurait été convenue à ces occasions. Les déclarations de l'appelant au sujet de la réunion de décembre 2016 ne sont en effet pas suffisantes pour retenir le contraire, dès lors qu'elles sont contestées par l'intimée et E\_\_\_\_\_. De plus, le procès-verbal du 10 janvier 2017 ne précise pas que l'appelant aurait été seul chargé de la vente, ni que la commission lui serait due indépendamment de toute vente par lui, ce qui a du reste été contredit par le témoin J\_\_\_\_\_. Or, dans la mesure où les clauses d'exclusivité dérogent au système légal, elles doivent être prévues de manière suffisamment claire, ce que l'appelant ne pouvait ignorer en sa qualité de courtier professionnel. Partant, le fait que le procès-verbal ne mentionne pas qu'il bénéficiait de l'exclusivité pour vendre les villas démontre également qu'une telle exclusivité n'était pas convenue par les parties. L'appelant se prévaut en vain de son courriel du 30 novembre 2017, dans lequel il écrit à E\_\_\_\_\_ qu'il avait été convenu qu'il s'occuperait seul de la vente des deux villas et que E\_\_\_\_\_ lui avait dit que de toute façon, il toucherait sa commission de vente sur celles-ci, que ce soit lui qui vende ou non. En effet, ce courriel a été rédigé par l'appelant et le fait que l'intimée n'y ait pas répondu n'est pas suffisant, à lui seul, pour remettre en cause tous les éléments exposés ci-dessus qui démontrent que les parties étaient liées par un contrat de courtage non-exclusif. De plus, la Cour relève que ce message, qui traduit un certain mécontentement de l'appelant vis-à-vis de l'intimée, survient près d'un an après le début du projet, alors que l'appelant est intervenu dans le cadre de la promotion immobilière aux

- 11/12 -

C/6520/2019 côtés d'autres courtiers, sans qu'il ne ressorte de la procédure qu'il s'en serait plaint auparavant. Enfin, le fait que J\_\_\_\_\_ avait personnellement pour habitude de donner l'exclusivité au courtier apportant l'affaire ne saurait conduire à admettre l'existence d'un usage en ce sens dans le milieu, étant rappelé qu'une telle clause déroge au régime légal. A cet égard, il n'appartient pas à la Cour de deviner les raisons ayant poussé l'appelant à travailler avec l'intimée de manière non exclusive, plutôt qu'avec J\_\_\_\_\_ qui confiait habituellement l'exclusivité au courtier, étant en tout état relevé que les parties étaient amies de longue date et que J\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'était pas d'accord avec les conditions de l'appelant. Compte tenu des éléments qui précèdent, il faut constater que les parties ont convenu d'un courtage non-exclusif. La volonté des parties à cet égard ressortant du dossier, il n'est pas utile de procéder à une interprétation selon le principe de la confiance. Dans la mesure où l'appelant n'a vendu aucune des deux villas, il ne peut prétendre au paiement de la commission y relative, ce que le Tribunal a constaté à juste titre. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

Dans un grief peu intelligible, l'appelant fait encore valoir qu'en octroyant le mandat de vendre les deux villas à d'autres courtiers, l'intimée aurait brisé le lien de confiance qui les unissait et aurait violé le principe de la bonne foi. Or, dans la mesure où le contrat de courtage n'était pas exclusif (cf. supra consid. 3.2), il ne peut être reproché à l'intimée

d'avoir confié la vente des deux maisons à d'autres courtiers. Partant, le grief de l'appelant est infondé.

#### **E. 5**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'500 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par lui, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera également condamné à verser à l'intimée la somme de 2'220 fr. à titre de dépens d'appel (art. 85 et 90 RTFMC), débours et TVA inclus (art. 25 et 26 LaCC).  
\* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/6520/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 août 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/7518/2020 rendu le 17 juin 2020 par le Tribunal de première instance dans la cause C/6520/2019. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'500 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de frais de même montant versée par lui, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 2'220 fr. à B\_\_\_\_\_ SA à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, 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.