

GE_GERICHTE ACJC/464/2016 vom 14. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_464_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/464/2016 du 14 avril 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/464/2016 del 14 aprile 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr. au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC).

L'appel est ainsi recevable.

Il en va de même de la réponse des intimés (art. 312 al. 2 CPC), déposée dans le délai imparti par la Cour.

E. 1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il 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).

E. 2

L'appelante reproche au premier juge une appréciation erronée des faits, en particulier des témoignages de G_____ et L_____, dont il n'y avait pas lieu de s'écarter et selon lesquels c'était bien l'annonce publiée par A_____ dans la presse qui avait suscité l'intérêt de l'acheteur. Les témoignages et déclarations de H_____, K_____ et B_____ étaient sujets à caution.

- 7/10 -

C/19645/2013

E. 2.1

Le courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO est un contrat à teneur duquel le courtier s'engage, à titre onéreux, à fournir des services tendant à la conclusion d'un contrat voulu par le mandant, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi 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 qu'une rémunération lui a été promise, qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et réf. citées).

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 et seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la ratio legis de cette disposition est précisément de rémunérer le succès du courtier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et réf. citées).

Aux termes de 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.

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de cette disposition légale, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant (contrat de négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit ainsi se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par le courtier. Il n'est en revanche pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie et 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 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. Il importe ainsi peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 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 sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée. La preuve du rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal par le

- 8/10 -

C/19645/2013 mandant et le tiers incombe au courtier. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait, que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 131 III 268 consid. 5.1.4 p. 277; arrêts 4A_401/2012 du 16 octobre 2012, paru partiellement à la SJ 2013 I p. 211, 4A_601/2012 du 14 octobre 2013 et références citées).

E. 2.2

En l'espèce, il est établi que les intimés ont confié des mandats de courtage non exclusifs à deux régies de la place pour la vente de leur maison d'_____, laquelle est particulière, et partant, facilement reconnaissable pour quelqu'un qui la connaît.

Ces deux régies ont publié des photographies de la maison et, entre autres, du salon, dans la presse, et sur internet s'agissant de D_____. Si le témoin a indiqué que l'appelante avait également publié celles de la maison sur internet, ce fait n'est corroboré par aucun autre élément du dossier.

La Cour tient également pour établi que ce sont les photographies publiées qui ont permis à l'acheteur d'identifier la villa et de s'y intéresser, sans que la procédure ne permette d'établir à satisfaction de droit si c'étaient celles publiées par l'appelante ou par l'autre courtier.

En effet, les déclarations des témoins sont contradictoires. Tant les employés (ou anciens employés) de l'appelante (témoins G_____, L_____, E_____) que l'acheteur et le fils du vendeur avaient un intérêt, fut-il indirect, dans la procédure, de sorte que leurs témoignages (tout comme leurs courriels ou autres écrits) sont à prendre avec circonspection. Il en va de même des propos de l'intimé. De plus, les affirmations des uns et des autres n'ont pas toutes été corroborées par d'autres éléments du dossier, ce qui affaiblit leur crédibilité. Ainsi, comme déjà relevé, la publication alléguée par le témoin G_____ de photographies sur internet par l'appelante n'a pas été démontrée. Les sites internet sur lesquels le témoin H_____ a dit "notamment" avoir vu les photographies de la villa en vente ont assuré ne pas en avoir publié. Il est également douteux que l'acheteur ait informé les courtiers le 7 mai 2013 de ce qu'il avait un acheteur potentiel, comme il l'a déclaré, D_____ ayant encore publié des annonces après cette date. Il n'est pas non plus établi qu'il avait mandaté trois régies, comme il l'a affirmé en audience.

Enfin, il n'est pas contesté que ce n'est pas l'appelante, ni aucun autre courtier, qui a indiqué à l'intimé le nom de la personne intéressée à acquérir la maison, celle-ci ayant pris contact directement avec le vendeur, sans passer par un annonceur.

Ainsi, en l'absence d'éléments suffisants démontrant que c'est l'activité déployée par l'appelante, en particulier les photographies publiées par elle dans la presse,

- 9/10 -

C/19645/2013 qui ont suscité l'intérêt de l'acheteur et finalement conduit à la vente de la villa, c'est à bon droit que le premier juge a débouté celle-ci de toutes ses conclusions.

En concluant un contrat de courtage non exclusif, l'appelante a pris le risque de ne pouvoir établir que c'est son activité plutôt que celle de son concurrent qui avait conduit à la vente. En tout état, elle n'a fourni aucune indication à l'intimé sur le nom de la personne intéressée à acquérir la villa, condition au droit à la rémunération. D_____ semble avoir accepté ce qui précède, en renonçant à réclamer une commission, alors qu'elle avait également publié des photographies qui ont possiblement suscité l'intérêt de l'acheteur, mais eu aucun contact avec ce dernier.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 7'500 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC - RS/GE E 1 05 10). Ces frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat à due concurrence, le solde lui étant restitué.

L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel des intimés, arrêtés à 6'500 fr. (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 10/10 -

C/19645/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/7358/2015 rendu le 23 juin 2015 par

le Tribunal de première instance dans la cause C/19645/2013- 10. Au fond : Confirme ce jugement. Sur les frais d'appel : Arrête les frais d'appel à 7'500 fr. et les met à la charge de A_____. Dit qu'ils sont compensés à due concurrence avec l'avance fournie par A_____, qui reste acquise à l'Etat. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde de l'avance fournie, soit 4'320 fr. Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, conjointement et solidairement, la somme de 6'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Marie NIERMARECHAL

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.