

GE_GERICHTE ACJC/484/2016 vom 31. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_484_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/484/2016 du 31 août 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/484/2016 del 31 agosto 2015

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, le montant de la commission litigieuse s'élevait devant le Tribunal à 230'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est en l'espèce recevable (art. 130, 131, 142 al. 1, 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que les droits et obligations des parties étaient en l'espèce régis par les seules dispositions de la loi, et non par les dispositions particulières du contrat daté du 23 septembre 2005. Elle reproche en particulier au Tribunal d'avoir écarté des débats l'exemplaire dudit contrat qu'elle lui a adressé le 12 décembre 2014, lequel portait la signature des deux parties.

2.1.1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite (art. 1 al. 1 et 2 CO). Les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). S'il s'agit de la forme écrite, sans indication plus précise, il y a lieu d'observer les dispositions relatives à cette forme lorsqu'elle est exigée par la loi (art. 16 al. 2 CO), notamment l'exigence de signature de toutes les parties auxquelles le contrat impose des obligations (art. 13 CO).

2.1.2 En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6, 127 III 519 consid. 2a). Il résulte de cette disposition que la partie demanderesse doit prouver

- 9/15 -

C/13079/2013 les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1). Le juge enfreint l'art. 8 CC notamment lorsqu'il admet indûment ou nie à tort l'absence de preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_48/2008 du 10 juin 2008 consid. 3.2), soit qu'il

applique un degré de preuve erroné, soit qu'il tienne pour exactes les allégations non prouvées d'une partie alors qu'elles sont contestées par l'autre (ATF 130 III 591 consid. 5.4), soit qu'il refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte selon le droit procédural et portant sur un fait pertinent (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). Une certitude absolue ne peut être exigée en la matière. Il suffit que le juge ne conçoive plus de doute sérieux quant à l'existence du fait allégué, ou que les doutes subsistants apparaissent faibles (JdT 2005 I 618 ss consid. 3.2). L'art. 8 CC n'exclut pas la preuve par indices (ATF 127 III 248 consid. 3; 122 III 219 consid. 3c; 114 II 289 consid. 2a).

E. 2.2

En l'espèce, les parties ne contestent pas avoir noué une relation de courtage au sens des art. 412 ss CO. Il n'est pas davantage contesté que les prétentions de l'appelante, qui dérogent au régime prévu par ces dispositions, trouvent leur fondement dans le contrat écrit daté du 23 septembre 2005. Conformément aux dispositions rappelés ci-dessus, l'opposabilité de ce document à l'intimé suppose cependant que celui-ci l'ait signé, ce qu'il conteste avoir fait. Il convient dès lors d'examiner plus avant cette question. La copie du contrat produite par l'appelante à l'appui de sa demande ne comportait pas la signature de l'intimé. Dans un courrier du 25 avril 2008, l'appelante s'est cependant référée à un contrat de courtage signé par les soins de l'intimé au mois de septembre 2005, sans que cela n'appelle d'observations de la part de celui-ci. Dans un courrier subséquent du 30 novembre 2010, l'intimé a lui-même prié l'appelante de bien vouloir mettre en suspens le contrat de courtage que les parties avaient signé. Par courrier du 2 décembre 2010, l'appelante s'y est opposée et a fait part à l'intimé de ses prétentions, en précisant que celles-ci découlaient du contrat de courtage que l'intimé avait signé le 23 septembre 2005. L'intimé a alors contesté la position de l'appelante et les faits présentés par celle-ci, sans toutefois contester avoir signé le contrat en question.

- 10/15 -

C/13079/2013 Au vu de ces éléments, la Cour de céans est convaincue que l'appelant a effectivement signé le contrat de courtage daté du 23 septembre 2005. Contrairement à ce qu'à retenu le Tribunal, on ne voit notamment pas à quel autre contrat l'intimé aurait pu se référer lorsqu'il a prié l'appelante de suspendre le contrat de courtage signé par les parties. L'absence de contestation de l'intimé quant à sa signature du contrat susvisé, alors même que le litige était naissant et que l'appelante lui indiquait expressément que ledit contrat fondait son droit à une commission, est bien davantage convaincante; s'il est vrai que l'appelant exposait alors se trouver dans un état dépressif, dont la procédure a confirmé l'existence, il n'est pas établi que l'intimé fût pour cette raison privé de ses facultés de discernement et/ou qu'il fût alors incapable de se souvenir de ce qu'il n'avait pas signé le contrat litigieux, ce qu'il ne soutient d'ailleurs pas. La teneur des différents courriers rédigés par l'intimé à cette époque indique au contraire que celui-ci saisissait parfaitement les enjeux de la situation, notamment quant au moment où il devrait s'acquitter d'une éventuelle

commission. Il n'est dès lors pas douteux que, si l'intimé avait effectivement refusé de signer le contrat présenté par l'appelante, comme il le soutient aujourd'hui, il se serait prévalu de ce défaut de signature dès l'origine du litige, soit dans son courrier du 9 décembre 2010 au plus tard, et non seulement après réception de la copie dudit contrat non signée par ses soins produite par l'appelante, alors qu'il était assisté d'un conseil. Au surplus, le fait que l'appelant ait signé d'autres contrats de courtage ne prévoyant pas de clause de garantie de commission apparaît dépourvu de pertinence, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal. Lesdits contrats n'ont en effet pas été conclus à la même époque que le contrat litigieux, mais trois à quatre ans plus tard. Partant, à supposer que l'intimé ait intentionnellement veillé à ce que ces contrats ne contiennent pas de clause de ce type, on ne peut pas exclure qu'il l'ait fait après examen du contrat du 23 septembre 2005 et au bénéfice de l'expérience acquise lors de la conclusion de cet acte, qui demeure valable et contraignant sur ce point. Enfin, il importe peu que l'appelante n'ait pas expressément désigné les courriers de l'intimé des 30 novembre et 9 décembre 2010, ainsi que le courrier de l'appelante du 25 avril 2008, comme moyens de preuve de la conclusion du contrat invoqué, comme l'a retenu le Tribunal. Conformément aux dispositions et principes rappelés-ci-dessus, le juge apprécie librement les preuves et doit forger sa conviction sur la base de l'ensemble des preuves administrées au cours de la procédure. En l'espèce, la teneur des courriers susvisés conduit à admettre par indices que le contrat daté du 23 septembre 2005 a été effectivement signé par l'intimé, quand bien même la signature dudit intimé ne figure pas sur la copie de cet acte produite par l'appelante à l'appui de sa demande.

E. 2.3

Ceci dispense la Cour de céans d'examiner si le premier juge a écarté à tort des débats la copie du contrat signée par les deux parties, produite par l'appelante le

- 11/15 -

C/13079/2013 12 décembre 2014. Le bien-fondé du grief de l'appelante sur ce point paraît au demeurant douteux, vu le délai au 5 décembre 2014 qui était lui imparti pour produire cette pièce et l'aveu de son représentant selon lequel ce document aurait pu être retrouvé plus tôt. Il n'est pas davantage nécessaire de se pencher sur les conclusions préalables de l'intimé tendant à la production d'un exemplaire original du contrat litigieux ou à l'expertise des ressources informatiques ayant permis l'établissement de la seconde copie adressée au premier juge.

E. 3

Il reste à examiner si les conditions auxquelles le contrat du 23 septembre 2005 permet à l'appelante de réclamer à l'intimé le paiement de la commission litigieuse sont réalisées, comme celle-ci le soutient.

E. 3.1

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. Cette règle est de nature dispositive. Afin d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat, les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au courtier des honoraires, même si l'affaire n'a pas abouti (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 100 II 361 consid. 3d; arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.5; 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3; 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et les références

citées).

E. 3.2

En l'espèce, l'article 5.2 du contrat daté du 23 septembre 2005 prévoyait que la commission convenue serait également due au cas où l'appelante indiquerait à l'intimé un acquéreur solvable au prix demandé et où l'intimé renoncerait à vendre. Au début du mois d'octobre 2010, les parties ont fixé le prix de vente demandé à 7'900'000 fr. Il n'est pas contesté que l'appelante a ensuite présenté à l'intimé les époux E_____. L'appelante soutient qu'au cours d'une réunion tenue le 25 novembre 2010, l'intimé a accepté de réduire pour ceux-ci le prix de vente demandé à 7'880'000 fr., en lieu et place du prix de 7'900'000 fr., à la condition qu'elle-même ramène le montant de sa commission à 230'000 fr., taxes comprises. Elle a soumis les termes de cet accord à l'intimé par courrier du même jour et, dans sa réponse à ce courrier, l'intimé n'a pas contesté le prix de vente susvisé, ni le montant de la commission réduite, mais uniquement les modalités de paiement de celle-ci. Dans son mémoire de réponse du 7 avril 2014 devant le Tribunal, l'intimé n'a pas formellement contesté les allégations de l'appelante à cet égard, mais a uniquement indiqué qu'il ignorait les tenants et aboutissants d'une "vente à terme"; il n'a pas non plus contesté avoir confirmé le prix de vente de 7'880'000 fr. Devant le Tribunal, l'intimé a réitéré avoir accepté que le prix de vente soit fixé à 7'880'000 fr.; il a également admis qu'il avait accepté de verser à l'appelante une commission de 230'000 fr., avant de revenir sur cette déclaration.

- 12/15 -

C/13079/2013 Dans ces conditions, il faut admettre que l'appelant a au moins accepté que son bien soit proposé aux époux E_____ au prix de de 7'880'000 fr., ainsi que le paiement d'une commission réduite, afin de correspondre aux conditions offertes par ceux-ci. Au cours des enquêtes, une employée de l'appelante entendue comme témoin a en effet déclaré être certaine que l'intimé avait accepté une dernière offre des époux E_____, étant donné notamment qu'un rendez-vous avait été organisé chez le notaire. Dans un courriel du 25 novembre 2010, le conseil des époux E_____ a également confirmé à ceux-ci l'accord de l'intimé de vendre sa propriété au prix de 7'880'000 fr. Il s'ensuit que l'appelante a effectivement indiqué à l'intimé un acquéreur disposé à acquérir au prix demandé, au sens du contrat conclu entre les parties, avant que l'intimé lui-même ne revienne sur l'accord ainsi trouvé. Il est en effet établi que dès le 30 novembre 2010, l'intimé a non seulement contesté être tenu de verser la commission promise à l'appelante, mais a également déclaré renoncer à vendre sa propriété. Les conditions prévues par l'article 5.2 du contrat daté du 25 décembre 2005, selon lesquelles la commission convenue serait également due au cas où l'appelante indiquerait à l'intimé un acquéreur solvable au prix demandé et où l'intimé renoncerait à vendre, sont dès lors réalisées. Contrairement à ce que soutient l'intimé, il importe peu que l'acte dont la signature était prévue devant notaire à fin décembre 2010 n'ait été qu'une promesse de vente et non une vente à terme ou une vente proprement dite. Les raisons pour lesquelles une vente définitive ne pouvait pas être immédiatement convenue n'étaient en l'espèce pas tant imputables aux époux E_____, qui pouvaient recourir à une société tierce pour pallier leur éventuel défaut d'autorisation d'acquérir, qu'à l'intimé lui-même, qui souhaitait s'assurer la disposition d'un logement de substitution avant de s'engager définitivement. L'intention des époux E_____ d'acquérir a été confirmée au cours des enquêtes et c'est bien en raison du renoncement de l'intimé, et non de celui des précités, que la vente n'est pas venue à chef. La solvabilité des époux E_____, telle qu'exigée par l'article 5.2 du contrat, n'a par ailleurs jamais été remise en cause. Les motifs

pour lesquels l'intimé indique avoir été contraint de renoncer à vendre, soit notamment son état de santé et la nécessité de se reloger, sont quant à eux dépourvues de pertinence, l'article 5.2 du contrat ne prévoyant pas d'exception au paiement de la commission en cas de renoncement de l'intimé à la vente pour des motifs qui ne lui seraient pas imputables à faute. Comme relevé ci-dessus, il n'est au demeurant pas démontré que les troubles de santé dont souffrait l'intimé affectaient ses facultés de jugement au moment des faits; il n'est pas davantage établi que l'appelante se soit engagée à trouver pour l'intimé une solution de relogement. Il n'y a ainsi pas de raison de déroger en l'espèce au paiement de la commission prévue à l'art. 5.2 du contrat litigieux.

- 13/15 -

C/13079/2013

E. 3.3

Le jugement entrepris sera en conséquence réformé, en ce sens que l'intimé sera condamné à payer à l'appelante la somme convenue de 230'000 fr., plus intérêts à 5% dès le 1er mars 2011. L'appelante n'ayant pas pris de conclusions en ce sens, il n'y a pas lieu d'examiner s'il convient en outre de prononcer la mainlevée de l'opposition formée au dernier commandement de payer qu'elle a fait notifier à l'intimé.

E. 4.1

Les frais sont mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

E. 4.1.1

En l'espèce, le jugement entrepris sera réformé en ce sens que les frais judiciaires de première instance, dont le montant de 10'950 fr. n'est pas contesté, seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Ces frais seront compensés avec les avances fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à payer à l'appelante la somme de 9'950 fr., tandis que la somme de 1'050 fr. sera restituée à l'appelante (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé sera en outre condamné à payer à l'appelante la somme de 18'800 fr. à titre de dépens de première instance (art. 105 al. 2 et 111 al. 2 CPC; art. 85 RTFMC).

E. 4.1.2

Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 9'200 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe. Ils seront compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à rembourser à l'appelante la somme correspondante de 9'200 fr. (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé sera en outre condamné à payer à l'appelante la somme de 12'500 fr. à titre de dépens d'appel (art. 105 al. 2 et 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 14/15 -

C/13079/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 octobre 2015 par A_____ contre le jugement JTPI/9878/2015 rendu le 31 août 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/13079/2013-14. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 230'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2011. Arrête les

frais judiciaires de première instance à 10'950 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec les avances de frais fournies par les parties, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'950 fr. à titre de restitution de son avance de frais. Ordonne la restitution à A_____ du solde de 1'050 fr. perçu à titre d'avance de frais. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 18'800 fr. à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 9'200 fr., les met à la charge de B_____ et les compense avec l'avance de frais de même montant fournie par A_____, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 9'200 fr. à titre de restitution d'avance de frais.

- 15/15 -

C/13079/2013 Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 12'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Audrey MARASCO, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Audrey MARASCO

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.