

GE_GERICHTE ACJC/533/2022 vom 14. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_533_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/533/2022 du 14 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/533/2022 del 14 aprile 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC), ce qui est le cas en l'espèce vu les prétentions principales en paiement de plus de 45'000 fr. formées par l'appelante.

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 et les références citées). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al.1 et 58 al. 1 CPC).

E. 1.3

Par souci de simplification, B_____ sera désigné par les termes "l'intimé 1" ou "le vendeur" et C_____ par "l'intimée 2".

- 9/16 -

C/8881/2019

E. 2

L'appelante se plaint d'une constatation incomplète des faits opérée par le Tribunal.

Les critiques de l'appelante ont été prises en compte et l'état de fait quelque peu complété dans la partie "EN FAIT" ci-dessus, dans la mesure utile à la solution du litige.

E. 3

mars 2011 consid. 3.2.2; ATF 90 II 92 consid. 2 et 3).

E. 3.1.1

En vertu 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).

C'est par l'interprétation de volonté des parties qu'il convient de déterminer quel type de contrat de courtage (contrat d'indication ou de négociation) a été conclu, lorsque les parties divergent sur cette question.

E. 3.1.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'appelante et l'intimé 1 étaient liés par un contrat de courtage d'indication, ce qui n'est pas remis en cause en appel par les parties.

E. 3.2.1

Selon l'art. 413 al. 1 CO, le courtier indicateur a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un

- 10/16 -

C/8881/2019 amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2).

Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (arrêt du Tribunal fédéral 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a et les arrêts cités).

Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. 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 termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5; 76 II 378 consid. 2; 72 II 84 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1). Il importe peu qu'un autre courtier ait également 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, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, *ibidem*; ATF 72 II 84 consid. 2; 62 II 342 consid. 2). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4C_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in ATF 130 III 633; arrêt 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, *ibidem*; MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 438).

Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts du Tribunal fédéral 4A_479/2017 du 21 avril 2017 consid. 4.1; 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité consid. 2.2.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, *ibidem*; ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts du 4C_136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.1, non publié in ATF 130 III 633).

- 11/16 -

C/8881/2019 En matière de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est ainsi satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (RAYROUX, in Commentaire romand CO-I, n. 4 ad art. 412 CO).

En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer : (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2, qui traite explicitement du courtage d'indication; MARQUIS, [Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier], op.cit. 1993, p. 440 s.). Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.2). Dans un tel cadre, si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la provision de ceux-ci doit être fixée proportionnellement à leur contribution au succès de l'affaire (ATF 72 II 421). Cette règle fondée sur des motifs d'équité ne vaut toutefois que pour autant qu'aucun accord contraire n'ait été conclu (TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n. 4994). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal entre le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2). 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, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). Le droit à la rémunération prend pareillement naissance lorsque le contrat principal n'est pas conclu avec une personne présentée par le courtier, mais avec un tiers qui se trouve dans une relation particulière avec cette personne, tel un membre de sa famille (ATF 76 II 378 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

E. 3.2.2

Le courtier qui fait valoir une rémunération à la suite d'une activité déterminée doit prouver, conformément à l'art. 8 CC, que les services allégués correspondent au type d'activité de courtage prévu par les parties (arrêts du

- 12/16 -

C/8881/2019 Tribunal fédéral 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.2;
4A_673/2010 du

E. 3.2.3

Chaque époux représente l'union conjugale pour les besoins courants de la famille pendant la vie conjugale (art. 166 a. 1 CC). Au-delà des besoins courants de la famille, un époux ne représente l'union conjugale que lorsqu'il y a été autorisé par son conjoint ou par le juge (art. 166 al. 2 let. a CC).

Chaque époux s'oblige personnellement par ses actes et il oblige solidairement son conjoint en tant qu'il n'excède pas ses pouvoirs d'une manière reconnaissable pour les tiers (art. 166 al. 3 CC).

E. 3.3.1

Comme relevé supra, les parties admettent que le contrat de courtage qui lie l'appelante à l'intimé 1 est un contrat de courtage d'indication, non exclusif, l'appelante sachant d'ailleurs depuis le début de son activité qu'un autre courtier avait été mandaté par celui-ci. Il n'est également pas contesté par les parties qu'aucun accord ne liait les deux courtiers au sujet du partage de la commission liée à la vente dudit bien.

La question litigieuse est de savoir si l'appelante a droit à une commission de courtage, totale ou partielle, pour l'activité qu'elle a déployée en rapport avec le bien immobilier qui a été vendu au couple G_____/K_____. Elle soutient que c'est grâce à son intervention, soit à la visite du bien qu'elle a effectuée en premier avec l'époux, que ce dernier a décidé d'acheter, l'intervention ultérieure du second courtier n'étant pas déterminante à cet égard.

Si certes, l'appelante a fait visiter le bien immobilier en premier, de sorte qu'elle a effectivement agi dans le cadre du mandat qui lui a été confié, cette visite ne suffit pas encore à considérer qu'elle a droit à une commission de courtage. Concernant la volonté d'acquérir du couple, il est difficile, compte tenu de la simultanéité des visites effectuées, soit le 26 septembre 2018 pour l'époux et le 27 septembre 2018 pour l'épouse, chacun d'eux avec un courtier différent, de savoir quand cette volonté d'acquérir le bien s'est véritablement formée, l'époux indiquant qu'il n'était pas intéressé à l'issue de la visite, tandis que l'appelante certifie le contraire.

Quoi qu'il en soit, il convient d'admettre que le 27 septembre 2018 à 15h52, lorsque l'épouse a formulé l'offre d'acquérir en son propre nom et celui de son époux à l'intimée 2, l'époux avait pris sa décision. Cette décision a été formée suite à la visite que l'appelante a conduite avec l'époux et suite à celle qui a été conduite par l'intimée 2 avec l'épouse. Avant la première proposition d'achat formulée, les deux courtiers ont ainsi œuvré de manière identique auprès de chacun des époux, sans qu'il ne soit possible de déterminer quand et comment la

- 13/16 -

C/8881/2019 décision d'acquérir s'est formée dans l'esprit de ces derniers, ce qui est au demeurant indifférent, puisque dans le contrat d'indication, il n'est pas nécessaire que le courtier exerce une influence sur la volonté d'acquérir de l'acheteur. La question à laquelle il convient de répondre n'est donc pas de savoir qui a fait visiter le bien en premier, ni même qui a pu influencer sur l'intention des futurs acquéreurs, la réponse à ces questions étant sans incidence sur le principe du paiement du salaire du courtier dans le contrat d'indication. Ce qui importe dans le contrat d'indication est de savoir qui le premier a désigné, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite, ce qui n'est pas encore suffisant, puisqu'il convient encore que ce soit sur la base de cette indication que les parties soient entrées en pourparlers et aient conclu le marché. Il convient donc d'examiner simultanément ces deux conditions.

E. 3.3.2

G_____ a adressé à l'intimée 2 une proposition d'achat le 27 septembre 2018 à 15h52, laquelle l'a transmise au vendeur le jour-même à 16h54. Peu importe que la proposition

d'achat ait été faite par le biais du seul courriel de l'épouse, puisque cette dernière a expressément mentionné que la proposition émanait des deux époux. De même, il importe peu qu'elle ait fait cette offre sous son nom de jeune fille, de sorte que l'intimé 1 n'ait pas pu identifier qu'il avait déjà fait visiter le bien à son époux, ou qu'elle n'ait pas indiqué le nom de son époux, ceci n'étant pas pertinent. En effet, lorsqu'elle a formulé l'offre d'achat, l'épouse représentait valablement l'union conjugale et a engagé par cette offre les deux époux, ce qui n'est pas contesté par ces derniers. En effet, l'époux a clairement indiqué au Tribunal que c'est avec son accord que cette offre avait été faite et qu'ils auraient acquis le bien, au prix offert (inférieur à celui de la vente finalement conclu), si l'intimé avait accepté. Il ne ressort également pas du dossier que l'intimé ait émis des doutes sur la validité de la représentation de l'union conjugale et de l'offre effectuée, puisqu'il a apporté une réponse à cette offre. Il a d'ailleurs confirmé au Tribunal qu'il n'avait pas demandé à G_____ le nom de son époux, dans la mesure où il n'avait pas eu de contact direct avec elle, tout passant par l'intimée 2. Il a également affirmé au Tribunal avoir téléphoné immédiatement à l'appelante pour lui communiquer le nom de l'épouse qui faisait l'offre, l'appelante lui ayant répondu qu'elle ne la connaissait pas. Peu importe, puisqu'il était déjà trop tard, le vendeur ayant, à ce moment-là, entre ses mains le nom de l'épouse, la connaissance qu'elle et son époux étaient prêts à acquérir le bien immobilier et la proposition du prix d'achat et ce, par l'intermédiaire de l'intimée 2. La solution n'aurait d'ailleurs pas été différente si l'appelante avait connu le nom précis de l'épouse, dès lors qu'elle n'avait pas à cette date proposé l'époux au vendeur comme personne intéressée à l'achat.

Ce n'est en effet que le 1er octobre 2018 que l'appelante a communiqué au vendeur le nom de l'époux, lequel figurait sur un tableau avec un code couleur orange, soit avec une tendance négative. Au vu de ce qui précède, la question de savoir si

- 14/16 -

C/8881/2019 l'appelante a présenté de manière suffisante l'époux peut demeurer indécise puisque ce tableau a été transmis à l'intimé après le 27 septembre 2018, qui est la date relevante, soit celle de la présentation de la proposition de G_____ et de son époux par l'intimée 2 au vendeur. L'appelante n'a pas prouvé, alors qu'elle en avait la charge, avoir communiqué le nom de K_____ comme personne intéressée à l'achat avant ce 1er octobre 2018, date qui était déjà tardive. Il est par ailleurs peu probable que, même à teneur de cette communication, le vendeur ait pu comprendre que l'époux était intéressé à l'achat, puisqu'il n'a pas été désigné comme tel dans le courriel annonçant le tableau. Or, il appartient au courtier de prouver qu'il a clairement indiqué le tiers comme potentiel acquéreur.

En résumé, c'est en vain que l'appelante tire argument du fait qu'elle a été la première à faire visiter le bien immobilier à l'époux acquéreur et a ainsi participé à sa volonté d'acquérir, puisqu'il lui appartenait de prouver qu'elle avait été la première à désigner le(s) acquéreur(s) qui ont acheté comme s'intéressant à l'affaire, ce en quoi elle a échoué. Au contraire, l'instruction de la cause permet de retenir que c'est l'intimée 2 qui a été la première à proposer G_____ et son époux, comme personnes s'intéressant à l'affaire. Cette condition est nécessaire mais pas suffisante. Il faut en effet que, non seulement le courtier soit le premier à avoir introduit l'acheteur, mais encore qu'il existe un lien de cause à effet entre cette activité et la conclusion du contrat de vente.

E. 3.3.3

Les époux G_____/K_____ ont formulé le 27 septembre 2018 une offre d'achat du bien immobilier au prix de 1'650'000 fr. Si certes, cette offre a été refusée par le vendeur à ce prix, ce refus n'est pas de nature à rompre le lien de causalité entre la présentation des acquéreurs au vendeur par l'intimée 2 et l'achat du bien ultérieur par ces derniers. En effet, l'ouverture de négociations sur le prix de vente entre acheteurs et vendeur, avec ou sans intermédiaire, ne participe pas à la rupture du lien de causalité si la vente a finalement eu lieu, sur la base des indications fournies par le courtier indicateur, en satisfaisant les attentes économiques du vendeur.

En l'espèce, les parties se sont entendues sur le prix de vente ultérieurement. Le fait que l'intimée 2 ait spontanément entrepris des négociations entre le vendeur et les acquéreurs en vue d'encourager la vente alors qu'elle était, au terme du contrat versée à la procédure, elle-même manifestement uniquement liée par un contrat d'indication, n'est pas de nature à influencer sur le raisonnement, si ce n'est à renforcer le lien de causalité entre la présentation des acquéreurs et la finalisation de la vente. C'est en effet grâce aux efforts supplémentaires qu'elle a fournis, consécutivement au refus de la première offre par les époux G_____/K_____, que la vente a été conclue. Le fait que l'appelante ait communiqué le nom de

- 15/16 -

C/8881/2019 l'époux acquéreur au vendeur le 1er octobre 2018, soit après le refus de la première offre, ne change rien au raisonnement, puisque ce refus ne rompt pas le lien de causalité entre la présentation des candidats acquéreurs par l'intimée 2 et la vente. Il sied en outre de relever que l'appelante n'a entrepris aucune démarche ultérieure, outre celle de relancer, tardivement, le futur acquéreur qui avait déjà été présenté par l'intimée 2, de sorte qu'aucune reprise de contact n'a eu lieu entre elle et les acquéreurs. Quoi qu'il en soit, en matière de courtage d'indication, la condition de l'existence du lien psychologique est satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé, et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché. L'appelante ayant échoué à prouver la première condition, elle ne peut prétendre avoir rempli la seconde. Ainsi, la discussion qu'elle opère autour des efforts menés par l'intimée 2, en mélangeant les activités attendues du courtier indicateur à celles du courtier négociateur, est sans incidence sur la question qui était à résoudre, à savoir celle de savoir si elle remplissait les conditions à l'obtention d'une rémunération dans le cadre du contrat de courtage d'indication qu'elle avait conclu avec l'intimé 1, question à laquelle il doit être répondu négativement.

C'est ainsi à raison que le Tribunal a considéré qu'aucune commission de courtage ne devait être versée à l'appelante.

L'appel sera donc rejeté et le jugement confirmé.

E. 3.3.4

Dans la mesure où le jugement est entièrement confirmé, il n'y a pas lieu de statuer à nouveau sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), dont la quotité n'est pas critiquée en appel.

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 3'300 fr. (art 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance

fournie par celle-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante versera en outre à B_____ la somme de 4'000 fr., débours et TVA compris à titre de dépens. Dans la mesure où C_____ n'a pas été représentée par un avocat, elle n'a pas droit au versement de dépens. * * * * *

- 16/16 -

C/8881/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 9 juin 2021 contre le jugement JTPI/5902/2021 rendu le 5 mai 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8881/2019-20. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'300 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance effectuée, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Sandra CARRIER, 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.