

GE_GERICHTE ACJC/538/2022 vom 25. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_538_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/538/2022 du 25 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/538/2022 del 25 aprile 2022

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

- 10/17 -

C/1685/2020 En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 155'088 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte, étant précisé que l'exclusion de l'appel prévue en matière de mainlevée de l'opposition par l'art. 309 let. b ch. 3 CPC concerne exclusivement la procédure sommaire et non l'action en libération de dette prévue à l'art. 83 al. 2 LP, qui relève du droit matériel (JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2019, n. 11 ad art. 309 CPC).

E. 1.2

L'appel a été déposé dans le délai de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires estivales (art. 143 al. 1, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC), selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

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

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimée soutient que certains faits allégués par l'appelante seraient nouveaux et, par conséquent, irrecevables. Il s'agit du fait que cette dernière a rédigé à dessein le contrat de la manière dont elle s'en prévaut, que l'art. 6 de celui-ci a été rédigé par des spécialistes en matière de courtage, ne présente aucune lacune et a un but facilement compréhensible. Il n'est pas nécessaire de statuer sur la recevabilité de ces faits en l'état, dès lors qu'ils ont trait à la question de la dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, laissée indéterminée ci-après (cf. infra consid. 4), et ne sont dès lors pas déterminants pour l'issue du litige.

E. 3

L'appelante conclut pour la première fois en appel à ce qu'il soit dit que la poursuite n° 2_____ ira sa voie. La question de la recevabilité de cette conclusion peut demeurer indécise, celle-ci n'ayant pas de véritable portée.

E. 4

L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'elle n'avait aucun droit à sa commission de courtage, en ignorant les conditions contractuelles liant les parties, lesquelles dérogeaient selon elle à l'art. 413 al. 1 CO s'agissant du lien de causalité, et en niant à tort l'existence d'un tel lien.

- 11/17 -

C/1685/2020 4.1.1 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). 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. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès; il doit donc exister un lien de causalité entre son activité et la venue à chef du contrat principal (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2020 du 16 février 2021 consid. 5.1.1; 4A_334/2018 du 20 mars 2018 consid. 4.1.1). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal avec le tiers soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez ce tiers une des raisons l'ayant incité à conclure le contrat principal. La jurisprudence se contente ainsi 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1). Il importe 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, avec le contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêts du Tribunal fédéral 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3.1; 4A_96/2016 précité consid. 2.1). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A_96/2016 précité consid. 2.1). L'art. 413 al. 1 CO est toutefois de droit dispositif. Les parties peuvent donc convenir de clauses particulières dans le but d'atténuer le caractère aléatoire de la rémunération du courtier. Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2020 précité consid. 5.1.1; 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2). 4.1.2 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 réelle des parties, qu'il s'agisse de

- 12/17 -

C/1685/2020 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_449/2019 précité consid. 5.3.1). 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). Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il faut partir de son texte. Les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif. Toutefois, le sens d'un texte n'est pas forcément déterminant, l'interprétation purement littérale étant prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances, que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il faut ainsi analyser la déclaration litigieuse en fonction de la convention des parties conçue dans son ensemble : il y a lieu de tenir compte du contexte de la phrase et de l'ensemble du contrat, ainsi que de son but. L'interprétation doit respecter la logique du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/2019 précité consid. 5.3.2 et les références citées).

4.2.1 En l'espèce, les parties se sont liées par deux contrats de courtage successifs, le premier étant exclusif pour la période du 13 juillet 2017 au 28 février 2018 et le second non-exclusif à compter du 1er mars 2018. Quoiqu'en dise l'intimée, il n'est pas utile de déterminer si le second contrat a annulé le premier en ne laissant subsister aucune des clauses de celui-ci, dès lors que la prétention de l'appelante peut se fonder indistinctement sur l'art. 6.1 let. c du premier contrat ou sur l'art. 6.1 let. a du second, étant précisé que l'activité fournie par l'appelante s'examine en tout état dans son ensemble du 13 juillet 2017 jusqu'à la conclusion de la vente, à l'instar de ce qu'a fait le Tribunal sans être critiqué sur ce point. En effet, l'art. 6.1 let. c du premier contrat trouve application lorsque la vente a lieu dans l'année suivant la fin de celui-ci et l'art. 6.1 let. a du second contrat lorsque la vente est conclue au cours de la relation contractuelle, conditions toutes deux réalisées en l'espèce. De plus, ces clauses posent la même condition pour le droit aux honoraires, à savoir la vente de l'objet à la personne présentée par le courtier, sans égard au caractère exclusif ou non du courtage.

- 13/17 -

C/1685/2020 La prétention de l'appelante peut donc tout aussi bien être fondée sur l'art. 6.1 let. a du second contrat. En vertu du principe de la bonne foi, qui doit également être observé en matière d'exécution forcée (ATF 121 III 18 consid. 2b, JT 1997 II 95), le fait que le commandement de payer n'évoque que le premier contrat ne saurait modifier ce qui précède, dans la mesure où cette désignation inexacte ne porte pas à confusion quant à la cause de l'obligation, à savoir la commission de vente relative à l'appartement de l'intimée, laquelle y est décrite très clairement par ailleurs. Aussi, il convient d'examiner si l'appelante peut prétendre à sa rémunération au regard de l'activité fournie en lien avec la vente litigieuse. A cet égard, elle soutient que le lien de causalité entre l'activité du courtier et la

conclusion du contrat principal, exigé par l'art. 413 al. 1 CO, ne serait pas nécessaire, dès lors que les parties se sont affranchies de cette condition en soumettant le droit aux honoraires du courtier à la seule condition d'avoir présenté la personne à qui l'intimée avait vendu son bien. De plus, ce lien de causalité existerait en tout état selon elle. En l'occurrence, le verbe "aboutir", qui figure à l'art. 413 al. 1 CO et traduit l'exigence du lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal, ne se retrouve pas dans l'art. 6.1 des contrats, posant les conditions du droit aux honoraires du courtier. L'on peut se demander si l'absence de ce terme suffit à considérer que les parties ont dérogé à l'art. 413 al. 1 CO avec suffisamment de clarté, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, en particulier au regard des autres dispositions du contrat. Dans ce cas, le seul courtage d'indication serait en effet rémunéré, sans égard à l'activité de négociation qui faisait pourtant partie de la mission de l'appelante selon l'art. 1 du contrat. Une telle hypothèse se comprend aisément dans le cadre d'une vente au tiers présenté par le courtier après la fin du contrat de courtage (art. 6.1 let. c), ceci afin de protéger celui-ci de personnes mal intentionnées qui pourraient résilier le contrat de courtage pour vendre directement à un acquéreur présenté par le courtier, mais moins s'agissant d'une vente intervenant durant les rapports contractuels (art. 6.1 let. a). Or, la condition de la présentation figurant à l'art. 6.1 des contrats n'est pas nuancée en fonction de ces deux cas de figure. La question de la dérogation à l'art. 413 al. 1 CO peut toutefois demeurer indéterminée à ce stade, dès lors que le lien de causalité entre l'activité de l'appelante et la vente litigieuse doit en tout état être reconnu en l'espèce. En effet, l'appelante a, la première, présenté le dossier de l'appartement aux époux F/G _____, le leur a fait visiter et a répondu à toutes leurs questions au sujet des travaux envisageables. Cette activité est en soi propre à favoriser la conclusion de la vente, de sorte qu'un lien psychologique existe de prime abord entre ces deux éléments. Les époux F/G _____ n'ont toutefois pas formulé d'offre à la suite de ces discussions, notamment en raison du prix, qu'ils estimaient trop élevé, et des

- 14/17 -

C/1685/2020 travaux trop importants à prévoir. Ils n'ont par ailleurs plus échangé avec l'appelante au sujet de cet appartement durant près d'une année, de sorte qu'il peut être considéré que les pourparlers ont été initialement rompus. Cela étant, cette rupture n'empêche pas, en soi, le lien psychologique de subsister et il ne ressort pas de la procédure que la vente aurait été conclue sur des bases toutes nouvelles avec la deuxième agence. Le fait que les acquéreurs se soient en partie décidés grâce à l'expérience du marché immobilier genevois acquise en cours d'année avec l'aide de K _____ ne suffit en particulier pas à remettre en cause le lien psychologique existant entre l'activité de l'appelante et la vente, dans la mesure où il suffit qu'une des raisons ayant incité les acquéreurs à conclure soit née de l'intervention de l'appelante pour admettre le lien de causalité et où les époux F/G _____ ont clairement indiqué que c'était principalement la baisse du prix qui les avait fait changer d'avis. Or, la réduction du prix de vente ne constitue pas une toute nouvelle base par rapport à l'activité fournie par l'appelante, dès lors que cette dernière a été la première à la communiquer aux époux F/G _____. Le fait que ces derniers n'aient pas donné suite à son courriel car ils souhaitent poursuivre les négociations avec K _____ en raison des liens qu'ils avaient tissés avec lui, est irrelevante à cet égard. Par ailleurs, si K _____ a communiqué aux époux F/G _____ des informations sur l'environnement dans lequel est situé l'appartement, informations qui ont sans doute contribué à leur décision de l'acquiescer, les propriétés intrinsèques dudit bien ont également joué un rôle au niveau de leur volonté

d'en devenir propriétaires, G_____ ayant notamment affirmé qu'ils avaient changé d'avis d'eux-mêmes, se disant que "finalement c'était un bon appartement à un bon prix". Or, il ne ressort pas de la procédure que l'appartement, tel qu'il avait été proposé par l'appelante, aurait subi des modifications entre-temps, ni que les travaux discutés avec elle auraient été différents de ceux évoqués par la suite avec K_____. Les qualités du bien en tant que tel et son potentiel, sur la base desquels les acquéreurs se sont en partie décidés, existaient par conséquent déjà au moment où l'appelante a proposé ledit bien aux époux F/G_____, de sorte que le lien psychologique existant à l'origine entre ces derniers et l'appelante n'a pas été mis à néant par l'activité déployée par le second courtier. Par ailleurs, l'appelante a été la première à informer les époux F/G_____ du changement important du prix de vente, élément ayant joué un rôle déterminant dans leur décision d'acquérir l'appartement en cause. Au vu de ce qui précède et quoiqu'en disent les époux F/G_____, l'appelante a fait naître chez eux plusieurs des raisons les ayant incités à acquérir l'appartement litigieux, de sorte que le lien de causalité entre son activité et la conclusion de la vente est établi, ouvrant ainsi son droit à la perception de ses honoraires. Les chiffres 1 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront par conséquent annulés.

- 15/17 -

C/1685/2020 4.2.2 L'intimée fait valoir qu'indépendamment du lien de causalité, l'appelante ne saurait fonder son droit aux honoraires sur le premier contrat de courtage, dès lors que celui-ci a, selon elle, été annulé et remplacé par le second contrat et ne pouvait ainsi plus déployer d'effets. Or et comme exposé ci-avant, il n'est pas utile d'examiner si le second contrat a annulé le premier, dès lors que la prétention de l'appelante peut se fonder indistinctement sur les deux contrats. Subsidiairement, l'appelante conclut à la réduction de la commission au motif que son montant serait excessif au regard de l'activité fournie par l'appelante. Plus subsidiairement encore, elle soutient que l'appelante aurait violé son obligation de diligence et de fidélité à son égard, comportement l'ayant conduite à devoir payer une seconde commission à l'agence I_____ SA, obligation constitutive d'un dommage à hauteur de 145'000 fr. devant être compensé avec la créance litigieuse. Ces moyens de défense, invoqués par l'intimée en première instance, n'ont pas été examinés par le premier juge, dès lors que celui-ci a débouté l'appelante sur la base de l'absence du lien de causalité entre son activité et la vente, rendant ainsi inutile leur examen. Afin toutefois de respecter le principe du double degré de juridiction (art. 75 al. 2 LTF; ATF 143 III 42 consid. 5.4; 99 Ia 317 consid. 4a), il convient de renvoyer la cause au Tribunal afin qu'il statue sur ces questions essentielles (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC), cas échéant après instruction complémentaire sur ces points.

E. 5.1

Dès lors que la cause est renvoyée au premier juge pour nouvelle décision, il se justifie d'annuler également les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris. Le Tribunal sera invité à statuer sur l'ensemble des frais judiciaires de première instance dans le jugement qu'il rendra au terme de la procédure de renvoi.

E. 5.2

Les frais judiciaires d'appel seront quant à eux arrêtés à 5'000 fr. (art. 95, 96 et 104 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance en 9'000 fr. versée par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC). L'appelante obtenant gain de cause sur le principe de sa rémunération, ces frais seront intégralement mis

à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC), qui sera condamnée à rembourser cette somme à l'appelante (art. 111 al. 2 CPC). Les Services financiers du Pouvoir judiciaires seront quant à eux invités à restituer le solde de l'avance de frais en 4'000 fr. à l'appelante. Les dépens d'appel, arrêtés à 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 20, 25 et 26 LaCC; art. 25 al. 1 LTVA), seront également mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). * * * * *

- 16/17 -

C/1685/2020 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2021 par A _____ & CIE, B _____ SA contre le jugement JTPI/8294/2021 rendu le 18 juin 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1685/2020. Au fond : Annule ce jugement. Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour qu'il statue sur les moyens de défense soulevés par D _____, cas échéant après instruction complémentaire. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de D _____ et les compense avec l'avance versée, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne D _____ à verser 5'000 fr. à A _____ & CIE, B _____ SA à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A _____ & CIE, B _____ SA le solde de son avance de frais en 4'000 fr. Condamne D _____ à payer à A _____ & CIE, B _____ SA la somme de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Gladys REICHENBACH, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL

La greffière : Gladys REICHENBACH

Indication des voies de recours :

- 17/17 -

C/1685/2020 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.