

# **GE\_GERICHTE ACJC/595/2019 vom 22. Dezember 2017**

GE Cour de justice, 2017-12-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_595\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_595_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/595/2019 du 22 décembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/595/2019 del 22 dicembre 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. La partie appelante doit indiquer les points du jugement de première instance qu'elle estime entachés d'erreur et elle doit présenter ses griefs de violation du droit et de constatation inexacte des faits (Arrêts du Tribunal fédéral 4A\_651/2012 du 7 février 2013, consid. 4.2; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le jugement entrepris porte sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Formé dans le délai et la forme prescrite, l'appel contient divers griefs dirigés contre le chiffre premier de la décision querellée concernant la demande principale, de sorte qu'il est recevable dans cette mesure. Il ne l'est pas pour le surplus, aucune critique n'étant formulée à l'encontre des chiffres 2 et 3 relatifs à la demande reconventionnelle.

### **E. 2**

La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC).

Le litige est soumis à la maxime des débats (art. 55 CPC).

### **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que C\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la légitimation passive.

3.1.1 La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (cf. ATF 139 III 504 c. 1.2; 133 III 180 c. 3.4, JdT 2010 I 239, SJ 2007 I 387.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_1/2014 du 26 mars 2014 consid. 2.3). Elles se déterminent

- 13/28 -

C/17811/2014 selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 126 III 59 consid. 1a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.353/2004 du 29 décembre 2004 consid.

2.1). Elles s'examinent enfin d'office et librement, mais dans les limites des faits allégués et établis lorsque le litige est soumis à la maxime des débats (ATF 130 III 550 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_217/2017 du 4 août 2017 consid. 3.4.1 et les références citées).

3.1.2 Conformément à l'art. 779 al. 1 CO, la société à responsabilité limitée acquiert la personnalité par son inscription au Registre du commerce. Cette inscription fait naître un nouveau sujet de droit, indépendant de ses membres (CHAPPUIS/JACCARD, in CR CO II, 2ème éd. 2017, n. 3 ad art. 779 CO). Selon l'art. 814 al. 1 CO, chaque gérant a le pouvoir de représenter individuellement la société. Il n'est pas un représentant de la société au sens des art. 32 ss CO, mais un organe – et donc une partie de la société – qui engage directement cette dernière par ses actes, conformément à l'art. 55 al. 2 CC (CHAPPUIS/JACCARD, op. cit., n. 6 ad art. 815 CO; PETER/CAVADINI, in CR CO II, 2ème éd. 2017, n. 7 ad art. 718 CO et n. 2 ad art. 722 CO). Pour engager la société, l'organe doit accomplir l'acte au nom de cette dernière. Il doit communiquer au tiers expressément ou par actes concluants qu'il agit pour celle-ci. En cas de doute, il convient d'interpréter sa manifestation de volonté selon le principe de confiance afin de déterminer si le tiers pouvait et devait comprendre que l'organe agissait au nom de la personne morale, en tenant compte de l'ensemble des circonstances (XOUDIS, in CR CC I, 2010, n. 39 ad art. 55 CC). Le fait qu'une partie n'ait pas compris la volonté exprimée par l'autre doit toutefois résulter de l'administration des preuves et non du simple fait qu'elle l'affirme en procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3). Si le tiers doit se rendre compte que l'organe agit pour la personne morale, cette dernière est obligée (XOUDIS, loc. cit.). Conformément à l'art. 55 al. 3 CC, l'organe qui agit pour le compte de la société ne peut être engagé sur le plan personnel aux côtés de cette dernière qu'en cas de commission d'un acte illicite (ATF 106 II 257, JdT 1982 II 106).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le Tribunal a retenu qu'à teneur des pièces produites, B\_\_\_\_\_ n'avait exercé aucune activité d'agent immobilier à titre personnel et avait au contraire toujours agi au travers de C\_\_\_\_\_ SARL, ce que l'appelant avait du reste lui-même admis au cours de la procédure. Seule C\_\_\_\_\_ SARL disposait par conséquent de la légitimation passive, à l'exclusion de B\_\_\_\_\_.

L'appelant ne remet pas ce raisonnement en cause dans le cadre de son appel, ni ne conteste les éléments de fait sur lesquels le premier juge s'est fondé. Il se borne

- 14/28 -

C/17811/2014 à faire valoir que l'entité utilisée par B\_\_\_\_\_ dans ses relations avec ses clients importait peu pour déterminer si ce dernier agissait en son nom propre ou pour le compte de C\_\_\_\_\_ SARL sur le plan interne. Il avait toujours eu l'intention de s'associer avec B\_\_\_\_\_ avec lequel il était devenu ami avant la création de C\_\_\_\_\_ SARL et il n'avait jamais été question d'interposer entre eux la société précitée, qui ne constituait qu'un outil pour encaisser les commissions et l'apport de B\_\_\_\_\_ dans la société simple qu'ils avaient constituée. Il pouvait dès lors raisonnablement comprendre qu'il s'était associé avec B\_\_\_\_\_ à titre personnel et non avec C\_\_\_\_\_ SARL.

Ces arguments n'emportent pas conviction. Comme l'a relevé à juste titre le Tribunal, tant la convention de sous-location relative au bureau occupé par les parties que les contrats de courtage conclus par ces dernières avec des clients, les décomptes de commissions rédigés par l'appelant ou encore les factures établies par ce dernier mentionnent C\_\_\_\_\_ SARL,

sans que le nom de B\_\_\_\_\_ n'y apparaisse. Ces pièces, qui concernent les rapports internes entre les parties, permettent dès lors de retenir que l'appelant se considérait comme lié avec C\_\_\_\_\_ SARL et contredisent l'affirmation du précité selon laquelle il avait l'intention de s'associer avec B\_\_\_\_\_ en personne.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à bon droit que C\_\_\_\_\_ ne disposait pas de la légitimation passive.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié l'existence d'une société simple le liant à l'intimée en retenant, dans sa motivation subsidiaire, que l'appelant avait reconnu n'avoir jamais été lié à l'intimée puisqu'il avait, dans son écriture de réponse à la demande reconventionnelle du 27 novembre 2015, déclaré qu'"il n'avait jamais été question que C\_\_\_\_\_ SARL s'associe à lui.

##### **E. 4.1**

Les écritures des parties devant être interprétées conformément au principe de la bonne foi (art. 52 CPC; ATF 113 Ia 94 consid. 2; ATF 105 II 149 consid. 2a, in JdT 1980 I 177; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_723/2016 du 20 octobre 2017 consid. 3.2). Les expressions maladroites ou involontairement erronées d'une partie ne doivent pas la préteriter (Arrêt du Tribunal fédéral 2C\_831/2012 consid. 5; BOHNET, Code de procédure civile [Commentaire romand], 2ème éd. 2019, n. 18 ad art. 52). Le cas échéant, le juge doit user de son devoir d'interpellation (art. 56 CPC); il n'a cependant pas le devoir de reconstruire le lien entre les allégations de fait et les prétentions de droit à partir d'un acte rédigé de manière extrêmement confuse (BOHNET, op. cit, n. 18 ad art. 52).

##### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant a, à titre principal, fait valoir ses prétentions à l'encontre de B\_\_\_\_\_ en soutenant, dans son argumentation principale, qu'une société simple le liait à B\_\_\_\_\_ et qu'il n'avait pas été question que la société intimée

- 15/28 -

C/17811/2014 s'interpose entre eux. Il a également, à titre subsidiaire, dirigé ses prétentions à l'encontre de C\_\_\_\_\_ SARL pour l'éventualité où le Tribunal devait parvenir à une autre solution. Les observations faites par l'appelant dans son écriture de réponse à la demande reconventionnelle du 27 novembre 2015, selon lesquelles il n'avait jamais été question que C\_\_\_\_\_ SA s'associe avec lui et que la société simple était composée de lui-même et de B\_\_\_\_\_, ont été faites en réponse à la détermination des intimés, selon lesquels B\_\_\_\_\_ avait constitué la société à responsabilité limitée C\_\_\_\_\_ SARL non pas pour limiter sa responsabilité envers les tiers, mais bien pour exercer dans un cadre commercial usuel une activité dans le domaine de l'immobilier, B\_\_\_\_\_ n'ayant jamais envisagé de le faire en nom propre. Elles s'inscrivent ainsi dans l'argumentation principale de l'appelant, et ne peuvent, au regard de l'articulation des prétentions de ce dernier, être interprétées comme une renonciation de sa part aux conclusions qu'il fait valoir à titre subsidiaire à l'égard de l'intimée. Il ne peut, partant, être retenu que l'appelant et l'intimée ne forment aucune société simple au motif que ce dernier aurait reconnu n'avoir jamais été lié à cette dernière.

#### **E. 5**

L'appelant reproche ensuite au Tribunal d'avoir omis de prendre en considération que les parties avaient mis en commun leur force de travail, d'avoir omis de déterminer la cause des versements effectués en sa faveur par C\_\_\_\_\_ SARL après avoir retenu qu'il ne s'agissait pas d'avances effectuées sur la base d'un contrat de prêt, et d'avoir en conséquence retenu que les parties n'avaient pas voulu partager la substance de l'entreprise.

### **E. 5.1**

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) (art. 412 al. 1 CO).

#### **E. 5.1.1**

Le courtier a droit au salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat principal (art. 413 al. 1 CO). La nature aléatoire de la rémunération du courtier est une caractéristique du contrat de courtage. Ainsi, la naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend de la conclusion du contrat principal; il n'est en revanche pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat (arrêts du Tribunal fédéral 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 2; 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3; RAYROUX, in CR CO I, 2ème éd. 2012, n. 1, 5 et 6 ad art. 413 CO).

- 16/28 -

C/17811/2014

#### **E. 5.1.2**

Le courtier peut mettre en œuvre un courtier substitué ou sous-courtier pour exécuter tout ou partie du mandat dont il a été chargé par un tiers. Le courtier substitué se voit promettre une rémunération par le courtier principal au cas où son activité serait dans un rapport de causalité avec la conclusion du contrat principal. Le courtier substitué n'a de relation contractuelle qu'avec le courtier principal et n'est pas lié au mandant (MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Thèse Lausanne 1993, p. 194 et 195 in fine). Le courtier substitué peut également être lié au courtier principal par un contrat de mandat; dans un tel cas, sa rémunération ne dépendra pas de la conclusion du contrat principal par le mandant. Lorsque le contrat passé entre le courtier principal et le tiers ne confère pas à ce dernier l'indépendance requise, l'on considérera qu'il agit comme auxiliaire au sens de l'art. 101 CO, par exemple sur la base d'un contrat de travail (MARQUIS, op. cit., p. 195 et 198). Lorsque le tiers mis en œuvre par le courtier principal est considéré comme un courtier substitué, leur relation contractuelle doit généralement être qualifiée de contrat de courtage (MARQUIS, op. cit., p. 199 et 202 avec les références citées). La nature juridique du sous-courtage est la même que celle du courtage classique; il s'agit d'un contrat bilatéral imparfait dans lequel le courtier principal promet une commission et le courtier substitué est, sauf convention contraire ou circonstances particulières, simplement autorisé mais non obligé d'agir (MARQUIS, op. cit., p. 202). L'étendue de l'activité que le sous-courtier doit développer pour remplir les conditions du droit à son salaire se détermine d'après les termes du contrat de sous-courtage et les méthodes habituelles d'interprétation des contrats (MARQUIS, op. cit., p. 203). Lorsqu'il n'a pas été fixé conventionnellement, le salaire du sous-courtier se détermine selon le tarif ou à défaut l'usage (cf. art. 414 CO).

Lorsque le montant de la provision n'a pas été déterminé par les parties, il est considéré comme usuel que celles-ci se partagent la provision totale (MARQUIS, op. cit., p. 204 et note 54). Dès lors qu'il n'y a aucune relation contractuelle entre le courtier substitué et le mandant, celui-là ne peut actionner que le courtier principal en paiement de son salaire (MARQUIS, op. cit., p. 209).

## **E. 5.2**

A teneur de l'art. 530 al. 1 CO, la société simple est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun.

### **E. 5.2.1**

Les associés doivent avoir l'*animus societatis*, c'est-à-dire la volonté de mettre en commun des biens, des ressources ou des activités en vue d'atteindre un objectif déterminé, d'exercer une influence sur les décisions et de partager non seulement les risques et les profits, mais surtout la substance même de l'entreprise

- 17/28 -

C/17811/2014 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_251/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1; ATF 99 II 303 consid. 4a). Ce critère différencie la société simple des contrats synallagmatiques (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>ème</sup> éd. 2016, n. 6826 et les références citées). A l'inverse, un intérêt ou un motif commun, tel qu'une participation au bénéfice ne suffit pas. Il faut que le but commun aille au-delà de l'intérêt au succès d'une affaire ou à l'exécution correcte d'un contrat (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 6826 et 6844 et les références citées).

Une fois le contrat formé, la relation présente un certain aspect institutionnel dans les rapports avec les tiers, car les parties présentent une unité à leur égard, en raison de la durée de leur relation et du but commun qu'elles poursuivent (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 6809).

### **E. 5.2.2**

L'aménagement des relations peut fournir certains indices, qui ne sont toutefois à eux seuls jamais déterminants. La participation de toutes les parties à la gestion, l'obligation d'assumer une responsabilité ou une participation aux dettes, l'existence de liens personnels entre les parties ainsi que l'existence d'un droit de contrôle sur l'activité (cf. art. 541 CO) militent notamment en faveur de l'existence d'un contrat de société simple (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 6845; CHAIX, in *CR CO II*, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 12 ad art. 530 CO). L'absence de partage des pertes entre les parties ne permet cependant pas d'exclure la présence d'une société simple (CHAIX, op. cit., n. 10 ad art. 530 CO). Le fait qu'un des associés ne demande jamais à consulter les livres comptables de l'entreprise ne s'oppose pas non plus à la qualification de société simple (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_21/2011 du 4 avril 2011 consid. 3.3, in *SJ 2011 I 483*). En revanche, lorsque la position des parties n'est pas égale, ainsi si l'un des partenaires peut donner unilatéralement des instructions à l'autre, l'on est généralement en présence d'un contrat bilatéral, et non d'une société (ATF 104 II 108 consid. 2; 4P.28/2002 du 10 avril 2002 consid. 3b).

### **E. 5.2.3**

La société simple constitue la relation typique à la base de la plupart des activités que deux ou plusieurs personnes exercent en commun pour une durée limitée, le plus souvent en y assortissant un régime de solidarité (art. 143 CO) (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 6856; CHAIX, op. cit., n. 18 ad art. 530 CO qui cite l'exemple d'avocats acceptant et exerçant un mandat en commun). La jurisprudence a notamment considéré que lorsque deux courtiers acceptent un mandat en vue de la vente du bien immobilier de leur mandant, elles manifestent entre elles l'intention de former une société simple, unie autour de la volonté conjointe d'exécuter le même mandat et de l'intérêt commun à acquérir un gain. Cette volonté des mandataires doit, en vertu de l'art. 543 al. 1 CO, être perçue par

- 18/28 -

C/17811/2014 le mandant, qui les voit, comme les tiers, apparaître comme une société (arrêt du Tribunal cantonal du Valais du 21 novembre 1979 consid. 2.a, publié in RVJ 1980 p. 261).

#### **E. 5.2.4**

La conclusion d'un contrat de société simple n'est subordonnée à aucune exigence de forme et peut notamment intervenir par actes concluants (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n. 6896 et les références citées). L'existence d'une société simple peut notamment se déduire d'un certain comportement des partenaires, sans que ces derniers en aient même conscience (ATF 124 III 363 consid. 2, in JdT 1999 I p. 402). Les parties peuvent également s'associer sous la forme d'une société tacite, dans laquelle l'associé occulte s'associe à l'activité d'un associé apparent, mais sans apparaître à l'égard des tiers (CHAIX, op. cit., n. 25 ad art. 530 CO). Lorsque les associés constituent une société tacite, dont le mandant n'a pas connaissance, la créance en paiement de la commission n'appartient qu'à l'associé qui apparaît vis-à-vis du tiers. L'associé occulte ne dispose alors que d'un droit personnel contre celui-ci (GAUTSCHI, in BEKO, 2ème éd. 1964, n. 15a ad art. 412 CO; CHAIX, op. cit., n. 5 ad art. 544 CO).

#### **E. 5.2.5**

Les associés sont tenus de partager entre eux tout gain qui, par sa nature doit revenir à la société (art. 532 CO) et chaque associé a, sauf convention contraire, une part égale dans les bénéfices et dans les pertes, quelle que soit la nature et la valeur de son apport (art. 533 al. 1 CO). Si la convention ne fixe que la part dans les bénéfices ou la part dans les pertes, cette détermination est réputée faite pour les deux cas (art. 533 al. 2 CO). Les parties peuvent par ailleurs stipuler qu'un associé qui apporte son industrie est dispensé de contribuer aux pertes, tout en prenant une part dans les bénéfices (art. 533 al. 3 CO).

#### **E. 5.3**

Pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 125 III 305 consid. 2b). Le cas échéant, le juge devra procéder empiriquement, sur la base d'indices (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2; 131 III 606 consid. 4.1). 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

- 19/28 -

C/17811/2014 établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.2). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si sa recherche aboutit à un résultat positif, le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.2). 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 -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective; accord de droit), 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 (application du principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3). Selon le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_186/2017 du 4 décembre 2017 consid. 4.2.3).

#### **E. 5.4**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimée et l'appelant ont, à partir de l'année 2007, mis en commun certains frais liés à leur activité de courtiers. Ils ont ainsi partagé leurs locaux et le loyer y afférent sur la base d'un contrat de sous-location. Ils ont également fait élaborer un site Internet commun afin de publier les annonces relatives aux biens qu'ils étaient chargés de mettre en valeur. Il appert en outre qu'ils se sont accordés pour collaborer sur certains mandats de courtage. Il leur est ainsi arrivé de faire signer des contrats prévoyant que le mandat leur était confié de manière conjointe. Il arrivait également qu'une partie

- 20/28 -

C/17811/2014 demande à l'autre de publier une annonce pour un bien qu'elle était chargée de vendre. Cela étant, il appert que malgré cette mise en commun de certaines ressources, chacun d'entre eux souhaitait conduire son activité de manière indépendante. L'appelant et l'intimée ne se communiquaient ainsi pas leurs listes de clients et de "prospects". Ils disposaient chacun d'une section réservée sur leur site Internet, qu'ils administraient

personnellement. Chaque section comportait en outre un design, un logo et une adresse individuels. Les clients ne pouvaient ainsi pas établir de liens entre les deux sites Internet proposés. Chacun d'entre eux disposait par ailleurs de son propre numéro de téléphone et d'une adresse électronique mentionnant sa raison sociale. Lorsqu'ils se partageaient des commissions de courtage, ils établissaient chacun une facture individuelle, à l'en-tête de la raison sociale concernée. S'ils ont pu faire signer des mandats conjoints à leurs clients, situation dans laquelle la relation entre les courtiers est assimilée à une société simple, ils ne semblent pas avoir fréquemment procédé de la sorte, ni n'avoir encaissé des commissions dans le cadre de ces mandats conjoints. Leur partenariat ne revêtait ainsi pas d'unité à l'égard des tiers. Les pièces produites montrent également que de 2007 à 2009, la majorité des commissions de courtage encaissées par l'appelant et l'intimée se rapportaient à des mandats qu'ils traitaient seuls, sans impliquer leur partenaire dans la recherche d'un acquéreur. Sur dix commissions encaissées par l'intimée durant l'exercice 2007, seules trois concernaient en effet des affaires traitées conjointement avec l'appelant. Durant l'année 2008, ils n'ont, sur sept affaires, partagé la commission de courtage qu'à deux reprises. Là non plus, l'appelant ne fait pas valoir que l'intimée et lui-même auraient œuvré conjointement sur l'ensemble des mandats. Le seul fait d'avoir réparti la dernière commission à raison de deux tiers en faveur de l'appelant et d'un tiers en faveur de l'intimée ne permet pas de retenir une volonté de partager le produit de l'ensemble de l'exercice. Aucun tableau n'a en outre été établi pour l'exercice 2009, de sorte qu'ils ne semblent pas non plus avoir travaillé conjointement cette année-là. L'appelant et l'intimée ne disposaient pas non plus d'une comptabilité commune. Les tableaux récapitulatifs établis par l'appelant en 2007 et 2008 ne constituaient en effet qu'un récapitulatif des commissions que ce dernier considérait comme devant être partagées. Ils ne mentionnaient ni l'intégralité des affaires traitées par leurs soins, ni les frais professionnels supportés par chacun.

- 21/28 -

C/17811/2014 L'ensemble de ces éléments permet de retenir que l'appelant et l'intimée entendaient, malgré le partage de certains gains et coûts d'infrastructure, rester indépendants l'un de l'autre et qu'ils n'avaient pas l'intention de partager la substance même de leurs entreprises respectives. Leur accord s'apparentait davantage à la conclusion de contrats de sous-courtage au cas par cas, prévoyant que la partie œuvrant en qualité de courtier principal se faisait aider par l'autre partie, en tant que courtier substitué, et lui promettait le versement de la moitié de la commission si celle-ci lui donnait une indication permettant de conclure le contrat principal. Un accord prévoyant un partage systématique de l'ensemble des commissions de courtage facturées par l'appelant et l'intimée ne peut, dans ces circonstances, être considéré comme établi.

### **E. 5.5**

Si leur volonté de partager systématiquement l'ensemble des commissions facturées fait défaut, il apparaît néanmoins qu'ils ont, pour certains mandats, eu l'intention de collaborer et de se répartir les commissions y relatives. Il en va ainsi du mandat de courtage que l'OFCL a confié à l'intimée au mois de septembre 2009 en vue de la vente des bâtiments anciennement occupés par le corps des gardes-frontières. Il est en effet établi que l'intimée a offert à l'appelant de collaborer avec elle dans le cadre de ce mandat, qui portait sur un grand nombre d'objets, pour trouver des acquéreurs en publiant les annonces sur son site Internet, en participant à l'organisation des journées portes ouvertes et en communiquant avec les personnes intéressées. De 2010 à 2011, l'exécution de ce mandat a requis un

investissement important de chacun d'entre eux, l'appelant et l'intimée n'ayant, en dehors de ce mandat, facturé qu'une seule et unique commission de courtage au début de l'année 2010. Bien qu'elle affirme que l'appelant était libre de choisir dans quelle mesure il entendait s'investir dans ce mandat, l'intimée ne fait d'ailleurs pas valoir que celui-ci aurait continué à déployer une activité pour son propre compte durant cette période. Il résulte en outre de la procédure qu'au mois d'octobre 2010, l'appelant a adressé à l'intimée une facture d'un montant de 62'757 fr. 70 à titre d'honoraires de courtage, correspondant à la moitié des commissions que l'intimée avait alors facturées à l'OFCL. Cette dernière s'est acquittée de cette facture en deux versements en inscrivant sur le premier ordre la mention "honoraires de courtage". Elle n'a pas indiqué que ses versements devaient être considérés comme des avances, dans l'attente d'un décompte définitif tenant compte de la contribution de chaque partie à la vente des objets concernés. Durant l'exercice 2011, l'intimée a par ailleurs facturé à l'OFCL dix commissions de courtage pour un montant total de 165'769 fr. Or, au début de l'année en

- 22/28 -

C/17811/2014 question, l'intimée a cédé à l'appelant une commission de courtage d'un montant de 57'240 fr. dont elle était la seule créancière, dès lors qu'elle avait traité l'affaire seule. Elle a également allégué avoir versé 3'645 fr. à l'appelant, correspondant à la moitié de la commission facturée à l'OFCL en relation avec la vente d'un bâtiment sis au \_\_\_\_\_ (VS). Au début de l'année 2012, elle a enfin versé à l'appelant un montant de 18'000 fr. sur la base d'une facture intitulée "Vente bâtiments Confédération suisse, Administration fédérale des douanes". Ce faisant, elle a versé à l'appelant une somme totale de 78'885 fr., soit un montant légèrement inférieur à la moitié des commissions qu'elle avait encaissées durant l'année 2011 (165'769 fr. / 2 = 82'884 fr. 50). Or, elle n'a pas davantage réservé l'établissement d'un décompte une fois l'ensemble des bâtiments vendus afin de déterminer le montant exact auquel l'appelant pourrait prétendre, en fonction des objets pour lesquels il avait apporté l'acquéreur. Ces éléments permettent de retenir que C\_\_\_\_\_ SARL et l'appelant avaient à ce moment la volonté d'œuvrer conjointement pour exécuter le mandat de l'OFCL, dès lors qu'ils se consacraient chacun pleinement à celui-ci en assumant leurs propres frais. En rétrocédant à l'appelant à la fin de l'année 2010 la moitié des commissions encaissées et un montant quasi-équivalent en 2011 sans réserver l'établissement d'un décompte, l'intimée a en outre manifesté la volonté de partager l'ensemble du produit généré par le mandat en question, sans tenir compte de la manière dont chacun avait contribué à la vente des divers objets. La volonté des parties d'exécuter conjointement le mandat en question et de s'unir d'une manière plus étroite que dans le cadre d'un sous-courtage était en outre perceptible pour les tiers, l'OFCL ayant considéré que l'appelant faisait partie de « l'agence C\_\_\_\_\_ ». Certes, seule l'intimée était contractuellement liée à l'OFCL et créancière des commissions de courtage. Cet élément n'est toutefois pas incompatible avec l'existence d'une société simple sur le plan interne, l'existence d'un tel rapport ne requérant pas nécessairement que chacun des associés encoure une responsabilité personnelle ou apparaisse vis-à-vis des tiers. L'accord des parties relève dès lors d'un contrat de société simple. Au vu de ce qui précède, l'existence d'un accord de société simple impliquant un partage des commissions de courtage reçues dans le cadre du mandat de l'OFCL doit ainsi être admise.

## **E. 6**

Il reste à déterminer le montant au paiement duquel l'appelant peut prétendre sur cette base.

### **E. 6.1**

La société simple prend fin par la volonté unanime des associés (art. 545 al. 1 ch. 4 CO), cas échéant de manière tacite (CHAIX, op. cit., n. 17 ad art. 545-547 CO). Elle doit alors être liquidée, en commun par tous les associés (art. 550 CO). Les associés ont le droit de reprendre leur apport (art. 548 CO).

- 23/28 -

C/17811/2014 Après le paiement des dettes sociales, le remboursement des dépenses et avances faites par chacun des associés et la restitution des apports, le bénéfice, respectivement la perte, se répartit entre associés (art. 549 CO). Selon les circonstances, les opérations de liquidation peuvent se résumer à la seule répartition du bénéfice, notamment lorsque l'actif est composé de numéraires et que les passifs ont été payés (CHAIX, op. cit., n. 4 ad art. 548-550 CO).

### **E. 6.2**

En l'espèce, l'intimée fait valoir qu'à compter de l'année 2012, elle n'a plus souhaité que l'appelant l'assiste dans le cadre du mandat de l'OFCL. Elle n'a toutefois pas établi que sa collaboration avec l'appelant aurait pris fin à cette date. Il résulte des pièces produites que l'appelant a entretenu des contacts avec des acquéreurs potentiels jusqu'au mois d'octobre 2012. Leur collaboration s'est ainsi poursuivie jusqu'à cette date, à laquelle leur association a tacitement pris fin. L'appelant peut prétendre au partage des commissions facturées par l'intimée jusqu'à la fin de l'année en question. Cette prétention lui sera en revanche déniée s'agissant des commissions facturées par l'intimée entre 2013 et 2015, dans la mesure où il n'a pas établi avec une précision suffisante que l'activité qu'il a déployée jusqu'au mois d'octobre 2012 aurait généré la facturation de commissions durant les exercices en question. L'appelant et l'intimée ayant uni leurs efforts pour collaborer sur le mandat de l'OFCL tout en assumant chacun ses propres frais, la liquidation de leur société simple se limite à la répartition des commissions litigieuses. Sur ce point, il appert, aux termes du présent arrêt, que l'appelant peut prétendre au versement de la moitié des commissions de courtage que l'intimée a reçues de l'OFCL durant les exercices 2010, 2011 et 2012. Ces commissions s'élevant au total à 319'185 fr. 50 (122'416 fr. 50 + 165'769 fr. + 31'000 fr.), la créance que l'appelant peut faire valoir à ce titre se monte à 159'592 fr. 75, dont il convient de retrancher les montants que l'intimée lui a d'ores et déjà versés durant les rapports contractuels. A cet égard, il résulte du dossier que l'intimée a versé à l'appelant 62'757 fr. 70 en 2010 et 18'000 fr. en 2012. Elle lui a en outre cédé une commission d'un montant de 57'240 fr. au début de l'année 2011 alors que l'appelant n'avait déployé aucune activité dans le cadre du dossier concerné. Les autres versements qu'elle a allégués ne peuvent en revanche pas être pris en considération, faute d'avoir été établis par pièces. Au vu de ce qui précède, l'appelant peut prétendre à ce que l'intimée lui verse la somme de 21'595 fr. 05 à titre de part de liquidation de la société simple (159'592 fr. 75 – 62'757 fr. 70 – 18'000 fr. – 57'240 fr.).

- 24/28 -

C/17811/2014 L'appelant ayant mis l'intimée en demeure d'honorer ses obligations pour la première fois par courrier du 9 avril 2014, ce montant porte intérêts à 5% à compter de cette date (art. 102 al. 1, 104 al. 1 CO). Le montant susmentionné est par ailleurs inférieur aux conclusions prises par l'appelant dans sa demande initiale du 26 août 2014. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si, comme le soutient l'intimée, l'appelant a amplifié lesdites conclusions de manière tardive, en ne chiffrant ces dernières que dans ses plaidoiries finales

du 22 septembre 2017. Le jugement entrepris sera dès lors réformé en ce sens.

## **E. 7**

Aux termes de la décision querellée, le Tribunal a considéré que la demande principale et la demande reconventionnelle s'excluaient l'une et l'autre; la valeur litigieuse déterminante pour le calcul des frais devait par conséquent être déterminée en fonction de la prétention la plus élevée. Il a par conséquent arrêté les frais judiciaires et les dépens des deux demandes à respectivement 13'290 fr. et 19'000 fr. Dans la mesure où l'appelant succombait entièrement et que les intimés n'obtenaient que très partiellement gain de cause, il a mis lesdits frais et dépens à la charge de l'appelant à raison de 70% et des intimés à raison de 30%.

### **E. 7.1**

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

#### **E. 7.1.1**

Conformément à l'art. 95 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (al. 1). Les frais judiciaires comprennent notamment l'émolument forfaitaire de conciliation, l'émolument forfaitaire de décision et les frais d'administration des preuves (al. 2). L'émolument forfaitaire de décision est fixé en fonction de la valeur litigieuse (art. 17 RTFMC). Il est notamment tenu compte des intérêts en jeu, de la complexité de la cause, de l'ampleur de la procédure ou de l'importance du travail qu'elle a impliqué (art. 5 RTFMC). En cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs, l'émolument est en outre majoré de 20% (art. 13 RTFMC). Selon l'art. 94 CPC, lorsque la demande principale et la demande reconventionnelle s'opposent, la valeur litigieuse se détermine d'après la prétention la plus élevée (al. 1). En revanche, lorsque les demandes reconventionnelle et principale ne s'excluent pas, leurs valeurs litigieuses respectives sont additionnées pour déterminer les frais (al. 2). Les prétentions doivent être additionnées pour déterminer la valeur litigieuse lorsque le défendeur demande d'être à la fois libéré de la demande principale et de se voir allouer la totalité de ses conclusions reconventionnelles (TAPPY, CPC Commenté, 2011, n. 9 ad art. 94 CPC).

- 25/28 -

C/17811/2014

#### **E. 7.1.2**

Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 1ère phrase CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Pour déterminer quelle est la partie qui succombe et quelle est celle qui obtient gain de cause, il convient de tenir compte aussi bien du sort des conclusions du demandeur que des conclusions, libératoires ou reconventionnelles, du défendeur. Il faut donc déterminer dans quelle proportion chacune des parties obtient gain de cause respectivement succombe, et répartir les frais et dépens en conséquence. Les créances en dépens peuvent se compenser entièrement ou partiellement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_175/2008 du 19 juin 2008 consid. 2.5). 7.2.1 En l'espèce, l'appelant a conclu, aux termes de ses plaidoiries finales, à la condamnation des intimés à lui verser la somme la somme de 297'675 fr. 50, avec intérêts, correspondant aux commissions de courtage auxquelles il estimait avoir droit, déduction faite des loyers encore dus pour le partage des locaux. L'intimée a conclu pour sa part au déboutement de l'appelant et à la condamnation

de ce dernier à lui verser 132'544 fr. 65 avec intérêts à titre de remboursement d'avances excessives et 9'490 fr. avec intérêts à titre de participation au loyer. Conformément aux principes exposés ci-dessus, la valeur litigieuse déterminante pour le calcul des frais correspond dès lors à la somme des prétentions susmentionnées, soit à 439'710 fr. 15, et non aux conclusions les plus élevées, comme l'a retenu le Tribunal. Ceci précisé, la Cour arrêtera les frais judiciaires de première instance à 12'000 fr. pour la demande principale, comprenant les frais de conciliation (290 fr.), les frais d'administration des preuves (40 fr.) et l'émolument de décision, et à 6'000 fr. pour la demande reconventionnelle. Aux termes du présent arrêt, l'appelant n'obtient que très partiellement gain de cause s'agissant de ses conclusions principales. Les frais judiciaires de la demande principale (12'000 fr.) seront par conséquent répartis à raison de 80% à sa charge, soit 9'600 fr., et de 20% à la charge des intimés, soit 2'400 fr. Les intimés n'obtiennent quant à eux que très partiellement gain de cause s'agissant de leurs conclusions reconventionnelles. Les frais judiciaires relatifs à ladite demande (6'000 fr.) seront dès lors également répartis à raison de 80% à la charge des intimés, soit 4'800 fr., et de 20% à la charge de l'appelant, soit 1'200 fr. L'appelant supportera par conséquent les frais judiciaires de première instance à hauteur de 10'800 fr. et les intimés à hauteur de 7'200 fr. Ces montants seront partiellement compensés avec les avances versées par les parties, soit 3'290 fr. pour l'appelant et 10'000 fr. pour les intimés, qui restent acquises à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera par conséquent

- 26/28 -

C/17811/2014 condamné à verser 4'710 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de frais judiciaires de première instance, et à rembourser 2'800 fr. aux intimés à ce titre. Le jugement entrepris sera dès lors corrigé sur ce point. 7.2.2 La valeur litigieuse déterminante s'élevant à 439'710 fr. 15, les dépens de première instance seront fixés à 24'400 fr., débours et TVA à 7,7% compris (art. 85 al. 1 RTFMC, art. 25 et 26 al. 1 LaCC). Compte tenu des circonstances, les dépens relatifs à la demande principale seront fixés à 16'000 fr. et répartis à raison de 80% à la charge de l'appelant, soit 12'800 fr. et de 20% à la charge des intimés, soit 3'200 fr. Les dépens relatifs à la demande reconventionnelle seront fixés à 8'400 fr. et répartis à raison de 80% à la charge des intimés, soit 6'720 fr. et de 20% à la charge de l'appelant, soit 1'680 fr. Ces créances se compensant entre elles, l'appelant sera condamné à verser 4'560 fr. aux intimés, solidairement entre eux, à titre de dépens de première instance (art. 111 al. 2 CPC). Le jugement querellé sera également réformé sur ce point.

7.2.3 Compte tenu des circonstances, les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 14'740 fr. (art. 5, 13, 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance versée par l'appelant, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant succombant dans la même mesure qu'en première instance, les frais susmentionnés seront mis à sa charge à hauteur de 11'000 fr. et à la charge des intimés à hauteur de 3'740 fr.

Les intimés seront par conséquent condamnés à verser 3'740 fr. à l'appelant à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de la procédure d'appel seront par ailleurs fixés à 10'770 fr. TTC (art. 85 al. 1 et 90 RTFMC). Au vu de l'issue du litige, il sera considéré que l'appelant et les intimés peuvent respectivement prétendre au versement de 2'170 fr. et de 8'600 fr. à ce titre. Après compensation des créances, l'appelant sera condamnée à verser 6'430 fr. de dépens aux intimés, solidairement

entre eux, pour la procédure d'appel (art. 111 al. 2 CPC). \* \* \* \* \*

- 27/28 -

C/17811/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 1er février 2018 contre le chiffre premier du jugement JTPI/17031/2017 rendu le 22 décembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/17811/2014-4. Le déclare irrecevable pour le surplus. Au fond : Annule le chiffre 1 du jugement entrepris et cela fait, statuant à nouveau : Condamne C\_\_\_\_\_ SARL à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 21'595 fr. 05 avec intérêts à 5% dès le 9 avril 2014. Arrête les frais de première instance à 18'000 fr. et les compense partiellement avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat de Genève. Met lesdits frais à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 10'800 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SARL et de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 7'200 fr. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 4'710 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire à titre de frais judiciaires de première instance. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 2'800 fr. à C\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de frais judiciaires de première instance. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 4'560 fr. à C\_\_\_\_\_ SARL et à B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de dépens de première instance. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais d'appel : Arrête les frais judiciaires d'appel à 14'740 fr. et les compense avec l'avance fournie par A\_\_\_\_\_, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Met lesdits frais à la charge de A\_\_\_\_\_ à hauteur de 11'000 fr. et à la charge de C\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_ à hauteur de 3'740 fr. Condamne C\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à verser 3'740 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de remboursement des frais judiciaires d'appel.

- 28/28 -

C/17811/2014 Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 6'430 fr. à C\_\_\_\_\_ SARL et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

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.