

# **GE\_GERICHTE ACJC/63/2022 vom 21. Januar 2022**

GE Cour de justice, 2022-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_63\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_63_2022)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/63/2022 du 21 janvier 2022

IT: GE\_GERICHTE ACJC/63/2022 del 21 gennaio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), contre une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1, 94 et 308 al. 2 CPC).

### **E. 1.2**

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1, 58 al. 1 et 247 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 CPC).

### **E. 2**

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que la question de savoir si les parties avaient initialement convenu d'un partage par moitié des commissions générées par la promotion de I\_\_\_\_\_ pouvait demeurer ouverte, au motif qu'en toute hypothèse il avait, en date du 28 décembre 2014, renoncé à une partie de sa prétention en acceptant finalement qu'une clé de répartition de 40% / 60% soit appliquée.

Par ailleurs, l'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu qu'il avait perçu les sous-commissions convenues, lesquelles n'englobaient pas une obligation faite à l'intimée de prendre à sa charge la TVA que l'appelant allait se voir réclamer par l'administration fiscale.

#### **E. 2.1.1**

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). 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). 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.,

- 9/13 -

C/20599/2016 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).

### **E. 2.1.2**

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 inexactes 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 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

- 10/13 -

C/20599/2016 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. 2.1.3**

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition règle ainsi en premier lieu le fardeau de la preuve, qui a pour objet de déterminer quelle partie doit supporter les conséquences de l'échec ou de l'absence de preuve d'un fait déterminé (ATF 114 II 289 consid. 2a; 105 II 143 consid. 6a/aa; 86 II 311 consid. 3; 84 II 529 consid. 4).

### **E. 2.2.1**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liés par des relations de sous-courtage, ni que les conditions du droit de l'appelant au salaire étaient réunies. Il appartenait à celui-ci de prouver le montant des sous-commissions. Le montant revenant à l'appelant en relation avec la promotion de I\_\_\_\_\_ a été discuté entre les parties. Si, en mai 2014, celles-ci envisageaient un partage par moitié des provisions totales, la rémunération de l'appelant a été renégociée en décembre 2014. Après avoir envisagé diverses possibilités, dont certaines comprenaient une condition, les parties ont convenu de mettre un terme à leurs relations professionnelles et de s'en tenir à la clé de répartition 40% - 60%, qu'ils avaient déjà appliquée à de précédentes affaires. L'appelant a manifesté expressément son accord, en indiquant à l'intimée qu'il "oubliait le reste" et en l'invitant à régler la facture qu'il lui adressait, afin de pouvoir "tourner la page". Cette facture reprenait, sans aucune réserve, le partage 40% - 60% et s'élevait à 48'100 fr., soit le 40% de la totalité des commissions, TVA non comprise, encaissées par l'intimée. L'appelant a admis, lors de son interrogatoire par le Tribunal, qu'il s'en était tenu au pourcentage de 40%, au motif que l'intimée avait refusé un partage par moitié. D'ailleurs, son conseil, lorsqu'il a réclamé à l'intimée le paiement de la TVA, en février 2016, a repris le montant de 48'100 fr. et n'a pas fait état d'un partage à parts égales. A aucun moment, avant l'introduction de la présente procédure en conciliation en octobre 2016, l'appelant n'a manifesté à l'intimée son désaccord au sujet de la répartition convenue et appliquée en décembre 2014.

- 11/13 -

C/20599/2016 Les éléments qui précèdent permettent de retenir que les parties ont exprimé leur volonté commune et réelle de garantir à l'appelant une participation de 40% aux commissions relatives à la promotion de I\_\_\_\_\_. Il n'est donc pas nécessaire de recourir à l'interprétation objective. Le jugement attaqué sera ainsi confirmé en tant qu'il déboute l'appelant de sa prétention en paiement de 16'835 fr. à titre d'arriéré de sous-commissions.

### **E. 2.2.2**

L'appelant soutient que "le but des parties était qu'en aucun cas [il] ne doive s'acquitter de la TVA sur sa propre sous-commission". A son avis, la rémunération lui revenant - non seulement dans le cadre de la promotion de I\_\_\_\_\_, mais également pour les ventes de l'appartement de E\_\_\_\_\_ et des villas de G\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ - devrait ainsi comprendre la TVA à 8% sur les sous-commissions. Il est admis que les parties, jusqu'à la fin de leurs

relations contractuelles, pensaient, à tort, que si l'intimée prenait en charge la totalité de la TVA sur les commissions encaissées des clients, l'appelant n'aurait à assumer aucune obligation à cet égard, même après le 1er avril 2014, date à laquelle il a été assujéti à l'impôt. C'est ainsi que, selon les accords conclus, l'intimée a facturé aux clients concernés la totalité de la TVA, alors que l'appelant n'a pas réclamé à l'intimée la TVA sur les sous-commissions litigieuses et a indiqué sur ses factures que la TVA était prise en charge par celle-ci. La manière de procéder des parties s'est finalement révélée incorrecte sur le plan fiscal, puisque l'appelant était tenu, dès avril 2014, de s'acquitter de la TVA sur son chiffre d'affaires. Compte tenu de ce qu'elles ignoraient, les parties n'ont pas pu s'accorder sur la prise en charge par l'intimée de la TVA due par l'appelant sur les sous-commissions. Le fait que l'intimée a accepté d'intervenir, sans succès, auprès de l'administration fiscale, afin de tenter de récupérer une partie de la TVA qu'elle avait versée, n'est pas de nature à modifier ce constat. A juste titre, l'appelant ne se prévaut pas de la théorie de l'imprévision, dont l'application doit rester exceptionnelle. En effet, il n'y a pas lieu d'adapter ou de corriger le contrat en recourant à la clausula rebus sic stantibus, dans la mesure où l'obligation d'un sous-courtier assujéti à la TVA de s'acquitter de cet impôt ne constitue pas un évènement exceptionnel et imprévisible (sur ces questions, cf. WINIGER, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 193 ss ad art. 18 CO). Par ailleurs, comme le relève à juste titre l'intimée, si l'on devait faire supporter à celle-ci le paiement à double de la TVA sur la part des sous-commissions perçues par l'appelant, l'on modifierait la répartition 40% - 60% voulue par les parties. Une telle adaptation de la convention non seulement reviendrait à introduire un élément que les parties n'ont pas choisi d'un commun accord, mais serait insoutenable au regard de l'économie du contrat.

- 12/13 -

C/20599/2016 Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a débouté l'appelant de sa prétention relative à la TVA. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point également.

### **E. 3.1**

Dans la mesure où le jugement attaqué 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. 3.2**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance fournie par celui-ci, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelant versera en outre à l'intimée 3'500 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/20599/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 septembre 2021 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/10354/2021 rendu le 16 août 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20599/2016-10. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'700 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 C\_\_\_\_\_ SARL 3'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur

Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière. Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.