

GE_GERICHTE ACJC/672/2017 vom 9. Juni 2017

GE Cour de justice, 2017-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_672_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/672/2017 du 9 juin 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/672/2017 del 9 giugno 2017

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable pour avoir été interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) qui statue sur des conclusions pécuniaires dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, l'appelante ne formule aucune critique s'agissant du rejet par le Tribunal de ses conclusions en paiement de 2'430 fr. plus intérêts à 5% dès le 31 octobre 2014.

L'appel, en ce qu'il concerne ce point, est, partant, irrecevable.

E. 2

L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir mentionné que la procuration signée par H_____ l'avait été cinq jours après la visite de l'appartement le 26 février 2016 ni que les parties s'étaient entretenues au téléphone avant cette même visite et qu'à cette occasion l'intimé lui avait indiqué l'emplacement des clés pour permettre ladite visite.

L'intimé soutient que ces allégations sont nouvelles et, partant, irrecevables en appel.

E. 2.1.1

La cause est soumise à la procédure simplifiée et à la maxime des débats, laquelle implique, pour les parties, l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 219 et 55 CPC).

Le Tribunal peut prendre en considérant des faits dits exorbitants, c'est-à-dire des faits qui n'ont pas été allégués par les parties mais qui ressortent de l'administration des preuves, dans la mesure où ils ne font que concrétiser des faits déjà suffisamment allégués. Dans ce cas, en effet, les faits prouvés ne sont pas "exorbitants" puisqu'ils ont en définitive déjà été allégués; leur prise en considération s'inscrit dans le cadre de la libre appréciation de la force probante du moyen de preuve administré. Si, en revanche, les faits révélés par

C/25346/2014 l'administration des preuves n'ont nullement été allégués - et s'ils ne peuvent plus l'être par la suite, en tant que nova admissibles au sens de l'art. 229 al. 1 CPC, - le juge ne peut pas les prendre en considération pour appliquer le droit d'office (ATF 142 III 462 consid. 4.3 et 4.4).

E. 2.1.2

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 diligence (let. b).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les faits que l'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir exposés dans son état de faits résultent des pièces produites en première instance et des déclarations des parties, en relation avec les allégués contenus dans leurs écritures. L'intimé n'a d'ailleurs pas manifesté d'opposition à ce que celles-ci soient portées au procès-verbal, au motif qu'elles concernaient des faits exorbitants. Ces faits sont, partant, recevables et ils ont été intégrés dans la partie "en fait" du présent arrêt.

E. 3

L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir retenu l'existence d'un lien de causalité entre son activité et l'achat de l'appartement par C_____.

E. 3.1.1

Le courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO est un contrat à teneur duquel le courtier s'engage, à titre onéreux, à fournir des services tendant à la conclusion d'un contrat voulu par le mandant, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est ainsi en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'une rémunération lui a été promise, qu'il a agi et que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et les références citées).

Aux termes de 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.

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'au sens de cette disposition légale, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui (courtage d'indication), ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant (contrat de

- 8/13 -

C/25346/2014 négociation), et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit ainsi se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par le courtier. Il n'est en revanche pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la

conséquence immédiate de l'activité fournie et 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 en dépit d'une rupture des pourparlers. Il importe ainsi 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 sur des bases toutes nouvelles. Par ailleurs, le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 131 III 268 consid. 5.1.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_96/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1; 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4, SJ 2013 I 2011).

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 (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références citées).

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. 3.1.2

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Est constitutif d'un tel abus l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou encore l'attitude

- 9/13 -

C/25346/2014 contradictoire (ATF 135 III 162; 134 I 65; arrêt du Tribunal fédéral 4C.344/2002 du 12 novembre 2003 consid. 5.1).

E. 3.2

En l'espèce, il est admis que les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication, la commission étant fixée à 3% du prix de vente.

L'intimé n'a pas démontré, comme il le prétend, qu'il aurait résilié ce contrat.

Il ressort du courrier de C_____, du rapport d'activité de l'appelante et des déclarations de celle-ci, que la première a téléchargé le dossier relatif à l'appartement litigieux sur le site de la seconde le 7 février 2014, qu'elle a reçu un courriel de l'Agence le 10 février 2014 et

qu'elle a visité l'appartement le 26 février 2014 avec le représentant de l'appelante.

Même à admettre qu'elle ait visité l'appartement une seconde fois avec l'intimé, on ignore tout de la date à laquelle cette visite a eu lieu, aucun élément du dossier ne permettant de l'établir et l'intimé n'ayant fourni aucune précision sur ce point.

Enfin, alors que C_____ a visité l'appartement litigieux le 26 février 2014, soit un mercredi, et qu'une annonce est parue une première fois dans le journal G_____ le lendemain 27 février 2014, H_____ a signé une procuration en faveur de son amie pour acheter l'appartement le 5 mars 2014, soit le mercredi suivant.

Au vu du déroulement ci-dessus, en particulier du peu de temps écoulé entre la première visite par C_____ de l'appartement et la signature de la procuration, dont il découle que la décision d'acquérir l'appartement avait été prise, la Cour tient pour établi que c'est bien suite à l'intervention de l'appelante que la vente a été réalisée. C'est manifestement parce qu'elle avait consulté le dossier de l'appelante et visité l'appartement grâce à et avec cette dernière que l'annonce parue dans le journal G_____ a attiré l'attention de C_____ ou de son ami, ce qui leur a permis de prendre contact directement avec le propriétaire et possiblement de bénéficier d'un prix inférieur à celui indiqué par l'appelante. Il n'en reste pas moins que c'est bien l'activité de l'appelante qui a conduit à la conclusion de la vente. Il ne peut être raisonnablement retenu que l'affaire s'est conclue sur des bases tout à fait nouvelles.

Contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, la Cour tient également pour établi que l'appelante a indiqué à l'intimé que C_____ était intéressée par l'appartement et qu'elle souhaitait le visiter. En effet, à suivre le courriel de l'intimé du 20 décembre 2012, la clé de son appartement était à disposition chez la concierge du 20 décembre 2013 au 12 janvier 2014. Elle ne l'était donc plus au moment où C_____ a pris contact avec l'appelante en vue de visiter l'appartement, soit entre le 10 et le 26 février 2014. L'intimé admet que l'appelante lui a téléphoné au sujet de la clé et qu'il lui a indiqué que celle-ci se trouvait dans la boîte à lait de son

- 10/13 -

C/25346/2014 appartement privé. La Cour, se fondant sur l'expérience générale de la vie, considère en conséquence qu'à l'occasion de ce téléphone, l'appelante lui a indiqué les raisons pour lesquelles elle souhaitait la clé.

Les conditions du droit à la commission de l'appelante sont dès lors réalisées.

En admettant que l'appelante n'a pas indiqué à l'intimé le nom de C_____ avant la visite, la solution ne serait pas différente.

Elle serait en effet comparable à celle visée par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2016 précité, où le contrat principal n'est pas conclu avec une personne présentée par le courtier, mais où c'est l'intervention de ce dernier qui a néanmoins conduit à la conclusion de la transaction, de sorte que le courtier a droit à la commission.

En effet, comme retenu ci-dessus, c'est l'intervention de l'appelante qui a conduit C_____ à s'intéresser à l'appartement litigieux, même si des circonstances fortuites - la lecture dans le journal G_____ d'une annonce laissant penser qu'il pouvait s'agir du même appartement - , lui ont permis de prendre contact avec le propriétaire directement et par la suite sans passer par l'appelante. Sauf à commettre un abus de droit, l'intimé ne peut raisonnablement soutenir que l'intérêt de l'acheteuse est sans lien avec l'activité déployée par l'appelante.

Le jugement sera en conséquence annulé et l'intimé condamné à payer à l'appelante la commission convenue, dont le montant n'est pas remis en cause, même à titre subsidiaire.

E. 4.1

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

Le montant des frais et des dépens de première instance, arrêté conformément aux règles légales (art. 95, 96, 104 al. 1 CPC; art. 5, 15 et 17 du Règlement fixant le tarif des greffes en matière civile, RTFMC - RS/GE E 1 05.10), n'ayant pas été remis en cause en appel sera confirmé. Ceux-ci seront cependant mis à la charge de l'intimé qui succombe entièrement (art. 95 et 106 1ère phrase CPC).

Les frais judiciaires de première instance seront compensés avec l'avance fournie par les parties, soit 2'100 fr. par l'appelante et 1'000 fr. par l'intimé, ce dernier étant condamné à payer à l'appelante la somme de 1'100 fr. au titre de remboursement de ces frais.

Les Services financiers du Pouvoir judiciaires seront invités à verser à l'appelante la somme de 1'000 fr. au titre de remboursement partiel de l'avance fournie.

E. 4.2

La Cour statue également sur les frais judiciaires d'appel et les répartit d'office (art. 104 et 105 CPC).

- 11/13 -

C/25346/2014

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'000 fr., compensés avec l'avance versée par l'appelante qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et mis à la charge de l'intimé, qui sera condamné à les verser à l'appelante.

Les dépens d'appel, arrêtés à 2'500 fr. débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC), seront également mis à la charge de l'intimé. * * * * *

- 12/13 -

C/25346/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/12848/2016 rendu le 14 octobre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25346/2014-18. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait, et statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ la somme de 21'546 fr. plus intérêts à 5% dès le 13 septembre 2014. Arrête les frais judiciaires de première instance à 2'100 fr., les compense avec les avances fournies par les parties, qui restent acquises à l'Etat à due concurrence. Condamne en conséquence B_____ à verser à A_____ la somme de 1'100 fr. au titre de remboursement partiel de l'avance fournie. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à verser à A_____ la somme de 1'000 fr. au titre de remboursement partiel de l'avance fournie. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 4'815 fr. 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 2'000 fr., les compense avec l'avance fournie par A_____ qui reste acquise à l'Etat. Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 2'000 fr. au titre de remboursement de l'avance fournie.

- 13/13 -

C/25346/2014 Condamne en outre B_____ à verser à A_____ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Cédric-Laurent MICHEL

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.