

# **GE\_GERICHTE ACJC/672/2019 vom 28. Mai 2019**

GE Cour de justice, 2019-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_672\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_672_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/672/2019 du 28 mai 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/672/2019 del 28 maggio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

Dès lors qu'en l'espèce les conclusions prises en dernier lieu par les intimés devant le premier juge tendaient au paiement de sommes en capital s'élevant à un total de plus de 1'000'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

## **E. 2**

L'appelant conteste être responsable d'une quelconque perte subie par les intimés dans l'exécution du contrat de courtage qui les liait.

### **E. 2.1.1**

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).

### **E. 2.1.2**

Selon l'art. 412 al. 2 CO, les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage. Ainsi, le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant en application des règles générales sur l'inexécution du contrat (art. 398 et 97 CO; ATF 110 II 276 consid. 2a et 2b; ATF 84 II 521 consid. 2d; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5ème éd. 2016, n° 4971).

Dans la mesure où il agit pour le compte du mandant, le courtier doit respecter les devoirs de diligence et de fidélité (art. 398 al. 2 CO par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO; ATF 106 II 224 consid. 4; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 4959). L'étendue des obligations du courtier dépend de la convention expresse des parties, ainsi que de la nature des prestations

promises par lui. En principe, le courtier n'a pas l'obligation générale d'entreprendre tout ce qui est nécessaire pour défendre au mieux les intérêts du mandant (ATF 84 II 527), comme la personne qui est chargée d'un mandat de gestion. En revanche, lorsqu'il exerce une activité en faveur de son mandant, il doit veiller à ses intérêts (ATF 106 II 224); il lui

- 9/23 -

C/7351/2016 appartient en particulier d'informer le mandant de toutes les circonstances propres à empêcher la réalisation du but recherché, pour permettre au mandant de se déterminer en connaissance de cause. Lorsque la réalisation de ce but dépend de la solvabilité du partenaire, le courtier doit faire part de ce qu'il sait concernant une éventuelle insolvabilité du partenaire envisagé ou sa solvabilité insuffisante (ATF 110 II 276 consid. 2a). Suivant les circonstances, le courtier peut être chargé de veiller plus ou moins largement aux intérêts de son cocontractant (ATF 138 III 217 consid. 2.3; ATF 110 II 276 consid. 2a).

Lorsque le courtier fournit des renseignements de son propre chef, le mandant est en droit de croire qu'ils ont été vérifiés (MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 149).

Conformément à l'art. 398 al. 2 CO, le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat. Ainsi, selon le Tribunal fédéral, le premier devoir du mandataire est de veiller diligemment et fidèlement aux intérêts du mandant, d'agir au profit de ce dernier et non à son détriment. S'il a reçu des instructions inopportunes ou irréalisables, il s'en ouvrira au mandant et lui demandera de prendre position. Dès le moment où il se sera rendu compte que des instructions sont inopportunes ou inobservables, il ne poursuivra pas l'exécution du mandat sans égard à ces instructions. S'il a seulement des raisons de supposer que les instructions pourraient être inopportunes ou irréalisables, il s'efforcera immédiatement de tirer la question au clair, conformément à son devoir de diligence; si ses suppositions se vérifient, il en fera part au mandant, sans délai. Il ne poursuivra son travail que dans la mesure indispensable pour tenir un délai d'exécution. Le mandataire qui manque à son devoir de diligence exécute imparfaitement le mandat; il n'a pas droit à des honoraires (ATF 108 II 197 consid. 2a). Toutefois, le devoir de conseiller dépend des circonstances concrètes : une banque n'a, par exemple, pas le même devoir de conseil si le client intervient seul ou par l'intermédiaire d'un gérant professionnel indépendant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_369/2015 du 25 avril 2016 consid. 2.3).

### **E. 2.1.3**

La responsabilité du mandataire suppose la réunion de quatre conditions cumulatives: une violation d'un devoir de diligence, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO; ATF 133 III 121 consid. 3.1; 132 III 379 consid. 3.1).

#### **E. 2.1.3.1**

Lorsque la relation de causalité naturelle entre un comportement donné et un certain résultat est retenue, il faut encore se demander si le rapport de causalité peut être qualifié d'adéquat, c'est-à-dire si le comportement en question était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner

C/7351/2016 un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 123 III 110 consid. 3a et les références). Il s'agit alors de résoudre une question de droit (ATF 123 III 110 consid. 2; 116 II 519 consid. 4a p. 524). La causalité adéquate peut être exclue, l'enchaînement des faits perdant alors sa portée juridique, si une autre cause concomitante, par exemple une force naturelle, le comportement de la victime ou d'un tiers, constitue une circonstance tout à fait exceptionnelle ou apparaît si extraordinaire que l'on ne pouvait pas s'y attendre; l'imprévisibilité d'un acte concurrent ne suffit pas en soi à interrompre le rapport de causalité adéquate; il faut encore que cet acte ait une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener, et notamment le comportement de l'auteur (ATF 122 IV 17 consid. 2c/bb et les arrêts cités). Pour faire apparaître inadéquate la relation de causalité entre le comportement de l'auteur et le dommage, la faute de la victime doit être si lourde et si déraisonnable que l'on ne pouvait compter avec sa survenance (ATF 116 II 519 consid. 4b). Cela étant, avant de procéder à cet examen, encore faut-il que l'existence d'une autre ou d'autres circonstances ayant concouru à la réalisation du résultat soit constatée en fait (cf. consid. 2d/bb non publié de l'ATF 127 II 496). La preuve du lien de causalité incombe à la victime, mais non celle des facteurs interruptifs de la causalité qui incombe à l'auteur du dommage (WERRO, Commentaire romand CO I, 2ème éd. 2012 n. 49 ad art. 41 CO).

### **E. 2.1.3.2**

Aux termes de l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts, ou même n'en point allouer, lorsque les faits dont la partie lésée est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur. Une faute concomitante du lésé doit être retenue si ce dernier, par son comportement, a contribué dans une mesure importante à créer ou à aggraver le dommage alors que l'on aurait pu attendre raisonnablement de tout tiers se trouvant dans la même situation qu'il prenne des mesures de précaution, susceptibles d'écarter ou de réduire ce dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_124/2007 du 23 novembre 2007 consid. 5.4.1). Lorsque la faute concomitante de la victime est grave au point d'interrompre le lien de causalité, l'auteur est libéré de toute responsabilité (WERRO, op cit., n. 45 ad art. 41 CO et n. 13 ad art. 44 CO).

En matière contractuelle, les faits dont la partie lésée est responsable peuvent survenir, soit en cours d'exécution, lorsqu'ils contribuent à causer le dommage, soit ensuite de la survenance du dommage (GILLIERON, Les dommages-intérêts contractuels, 2011, n. 722). Plus que d'une faute du lésé, il s'agit plutôt "d'une attitude imprudente que tout homme raisonnable aurait dû et pu éviter dans son propre intérêt", prise en compte afin d'assurer une réparation optimale des risques entre le débiteur et le lésé, en faisant supporter à chacun les conséquences de son comportement (GILLIERON, op. cit., n. 726 et les réf. citées). Dans l'appréciation de la faute du lésé, il faut tenir compte des circonstances et des compétences

C/7351/2016 (sociales, professionnelles, etc.) du créancier; plus celles-ci sont élevées, moins les obligations d'information du débiteur seront étendues (GILLIERON, op. cit., n. 728). Il serait toutefois excessif de faire supporter au seul débiteur professionnel l'obligation d'information, le créancier étant seul à connaître le degré de son ignorance et à pouvoir en

faire part au débiteur (GILLIERON, op. cit., n. 729). La faute du créancier implique en outre que les conséquences de ses manquements aient été prévisibles (GILLIERON, op. cit., n. 732).

L'acceptation du risque ("Handeln auf eigene Gefahr") - laquelle, selon certains précédents et auteurs, est assimilée au consentement du lésé (cf. ATF 117 II 547 consid. 3b), alors que, d'après un autre courant de jurisprudence et de doctrine, elle constitue une sorte particulière de faute concomitante (cf. ATF 91 II 218 consid. 2b) - peut constituer un facteur de réduction de l'indemnité. Il faut que le lésé ait pu avoir la possibilité de prévoir le risque et d'agir pour y parer et qu'il ait décidé néanmoins de le prendre sur lui. Le risque qui s'est matérialisé doit encore faire partie des risques inhérents à l'activité à laquelle s'est livré le lésé (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_89/2005 du 13 juillet 2005 consid. 4.2).

Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a considéré, en substance, dans une cause impliquant la conclusion d'un contrat de commission, soit le change de francs suisses en Deutschmarks pour un montant de 150'000 fr. en échange d'une commission de 30% à 50% promise par des escrocs, que la personne qui avait remis de l'argent à son ami - lequel, ignorant lui aussi la supercherie, s'était ensuite fait remettre par lesdits escrocs, en échange de l'argent, une valise remplie de papier sans valeur - avait participé à une activité dangereuse, sans montrer de méfiance eu égard au montant élevé de la commission offerte pour une opération qui aurait pu être menée par n'importe quel établissement financier, de l'importance de l'investissement et la circonstance de la transaction qui devait intervenir en Italie avec des ressortissants de ce pays. En outre, le Tribunal fédéral a refusé de considérer que le fait que l'ami, qui travaillait comme fiduciaire, lui avait fourni des assurances au sujet de la réussite de l'opération, dès lors qu'il n'était pas familier de ce genre de procédé, supprimait la faute concomitante du lésé. D'ailleurs, celui-ci - qui réclamait à son ami des dommages-intérêts - n'était pas un novice en affaires, mais avait été poussé par l'espoir de toucher une part de l'importante commission promise par les escrocs. De surcroît, il était parfaitement à même de parer au risque de l'opération, en exigeant qu'elle se déroule différemment et de façon plus sûre, non pas au bord d'une route, sans témoin. Par conséquent, le lésé avait sciemment accepté un risque prévisible qui justifiait une réduction de l'indemnité (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_89/2005 précité consid. 4.3).

En vertu de l'art. 44 CO, il incombe au débiteur qui invoque la faute concurrente du lésé de l'établir (art. 8 CC; cf. ATF 112 II 439 consid. 2; 108 II 64 consid. 3;

- 12/23 -

C/7351/2016 96 II 57; 83 II 532). Cette disposition est applicable à la responsabilité contractuelle (art. 99 CO; ATF 131 III 511 consid. 5).

#### **E. 2.1.4**

Dès lors qu'il agit avec pouvoirs, le représentant au sens de l'art. 32 CO n'engage pas seulement le représenté par ses actes, mais également par ce qu'il sait ou doit savoir. Etant donné que la volonté du représentant est le "moteur de la représentation", la connaissance ou l'ignorance par manque d'attention de certains faits par le représentant sont directement attribués au représenté (représentation de la connaissance; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_110/2012 du 9 octobre 2012 consid. 2.2.2; CHAPPUIS, Commentaire Romand CO I, 2ème éd. 2012, n. 21 ad art. 32 CO).

#### **E. 2.1.5**

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune 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).

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; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3, 140 III 134 consid. 3.2, 136 III 186 consid. 3.2.1 et 135 III 295 consid. 5.2).

L'interprétation subjective l'emporte sur l'interprétation objective. Si, contrairement à ce principe, le juge recherche d'emblée la volonté objective et estime que la volonté subjective divergente d'une partie, pourtant alléguée régulièrement et en temps utile, n'est pas pertinente, il viole les règles du droit fédéral sur la conclusion (art. 1 CO) et l'interprétation (art. 18 CO) du contrat (ATF 125 III 305 consid. 2b, 123 III 35 consid. 2b et 121 III 118 consid. 4b/aa; arrêt du Tribunal fédéral 2C\_705/2017 du 10 août 2018 consid. 2.2.4).

#### **E. 2.1.6**

Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés. Cette norme ne concerne pas le fardeau de la preuve, qui relève du droit matériel. Elle a pour vocation de régir le droit à la preuve ainsi que les conditions et les modalités de l'administration de celle-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 3.1). Est pertinent un fait de nature à influencer la solution juridique du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_229/2012

- 13/23 -

C/7351/2016 du 19 juillet 2012 consid. 4). Quant à savoir si et dans quelle mesure un fait est contesté, il s'agit d'une question qui relève de la constatation des faits, respectivement de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_91/2014 du 29 avril 2014 consid. 3.2). Les faits allégués peuvent être reconnus expressément ou tacitement. Concernant la charge de la contestation, chaque partie peut se borner à contester les faits allégués par l'autre, mais elle doit le faire de manière assez précise pour que cette dernière sache quels allégués sont contestés en particulier et qu'elle puisse en administrer la preuve. Admettre que les faits sont prouvés (car non contestés par la partie adverse) ne signifie pas encore admettre la demande : l'admission d'une prétention suppose que soient réalisées les conditions de fait établies par la norme sur laquelle elle est fondée (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_892/2014 du 18 mai 2015 consid. 2.2; 5A\_420/2011 du 23 mars 2012 consid. 3.5.2 et les références).

Par conséquent, dans les litiges dont l'objet est à la libre disposition des parties et qui sont soumis comme en l'espèce à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), les faits expressément admis par la partie adverse n'ont pas à être prouvés, sous réserve de la faculté laissée au juge par l'art. 153 al. 2 CPC de faire administrer d'office la preuve d'un fait non contesté lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter de sa véracité. Les faits admis par le défendeur sont ainsi

considérés comme établis, à défaut de motifs sérieux de douter de leur véracité, et ce quand bien même le défendeur a ensuite cherché à les contester dans une phase ultérieure de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_386/2016 du 5 décembre 2016 consid. 4.3.1).

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelant conteste la réalisation des conditions de sa responsabilité en tant que courtier. Il remet ainsi en cause l'existence d'une violation contractuelle, d'un dommage et d'un lien de causalité entre ces deux premières conditions.

Il est acquis que les parties ont conclu un contrat de courtage. L'appelant conteste cependant que le courtage comprenait la négociation du contrat de vente, mais soutient, au contraire, qu'il devait se limiter à indiquer un client à ses mandants. Outre que ses arguments sont démentis par la description des activités qu'il devait fournir à ses clients figurant dans le contrat écrit, les intimés lui reprochent de leur avoir présenté des escrocs. Ces reproches sont liés à l'activité d'indication du courtage, dont l'existence n'est pas contestée par l'appelant.

### **E. 2.2.1**

S'agissant de l'existence d'une violation du contrat, il sied tout d'abord de déterminer l'étendue du devoir de diligence et de fidélité dû par l'appelant, conformément à l'accord des parties.

L'appelant conteste avoir violé le contrat en publiant une annonce sur un portail Internet (cf. consid. 2.2.1.1 infra), en n'effectuant pas de recherches suffisantes sur

- 14/23 -

C/7351/2016 les potentiels acheteurs (cf. consid. 2.2.1.2 infra) et en n'attirant pas l'attention des intimés sur le caractère insolite du dépôt d'une commission en espèces dans un coffre bancaire (cf. consid. 2.2.1.3 infra).

#### **E. 2.2.1.1**

Les parties admettent qu'initialement, elles ont convenu que l'appelant devait faire preuve d'une certaine confidentialité dans la diffusion du dossier du bien immobilier et que cela s'est traduit par la recherche d'un client au sein du cercle de contacts de l'appelant. Dès lors que cette manière de procéder n'avait pas porté ses fruits, l'appelant soutient que les intimés ont souhaité élargir le cercle de diffusion du dossier. Ceux-ci contestent lui avoir donné une telle autorisation. Outre que l'appelant n'apporte aucune preuve de la réunion dont il allègue l'existence, lors de laquelle il aurait été décidé d'élargir le cercle des acheteurs potentiels, il admet lui-même n'avoir jamais obtenu l'autorisation de publier une annonce sur un portail immobilier Internet grand public. A ce titre, la prétendue publication d'une annonce dans un journal en russe, dont on ignore tout, ne lui est d'aucun secours, puisque la publication dans un magazine, par hypothèse destiné à un public restreint, est sans rapport avec la diffusion sur Internet d'une annonce que chaque personne connectée dans le monde peut consulter. De plus, l'appelant n'a pas démontré avoir communiqué l'existence de l'annonce en russe aux intimés, puisqu'il a utilisé une adresse électronique périmée de leur fils pour ce faire. Par conséquent, il est suffisamment établi, par l'interprétation subjective des déclarations de volonté des parties, que l'appelant savait qu'il devait faire preuve d'une réserve particulière dans la diffusion du dossier des intimés et qu'aucune instruction contraire ne lui a été communiquée. En publiant une annonce sur un site Internet destiné au grand public, il a donc violé, fautivement, puisqu'il ne fournit pas d'éléments à ce titre renversant la

présomption légale, ses obligations de diligence résultant du contrat de courtage.

#### **E. 2.2.1.2**

Se pose ensuite la question de l'étendue des vérifications devant être effectuées par l'appelant.

A ce sujet, les intimés soutiennent que l'appelant leur a fourni des assurances particulières sur les vérifications effectuées et sur la fiabilité des potentiels acheteurs, ce qu'il a contesté. Les intimés se fondent exclusivement sur le témoignage de leur fils, lequel doit être considéré avec circonspection, compte tenu du lien de parenté et du fait que le fils - comme on le verra ci-après - agissait comme représentant de ses parents dans cette affaire. Dans ces conditions, il n'a pas été établi - le Tribunal n'explicitant pas sur quels moyens de preuve il se fonde pour retenir que des assurances auraient été fournies ou qu'un travail de vérification accru aurait été convenu d'avance - par des éléments objectifs que l'appelant aurait donné des assurances sur des recherches plus poussées que celles qu'il avait effectuées. Les intimés n'allèguent d'ailleurs pas qu'il aurait été convenu, lors de la conclusion du contrat ou ultérieurement, que l'appelant devait procéder à des vérifications spéciales liées à l'affaire.

- 15/23 -

C/7351/2016

Il convient donc de déterminer, au sujet du devoir de vérification incombant à l'appelant, dans quelle mesure ce devoir découlait de la nature de l'affaire. Le courtier doit protéger ses clients de potentiels escrocs. S'agissant de la vente d'un bien immobilier d'une valeur élevée, le devoir de vérification du courtier quant au potentiel contractant est par nature plus élevé que dans le cadre d'affaires plus usuelles où les montants en jeu sont moindres. Cependant, jusqu'à la réunion ayant eu lieu à O\_\_\_\_\_, l'on ne discerne pas quelles vérifications auraient pu être exigées de l'appelant en sus de celles auxquelles il a procédé. En effet, les intimés relèvent de prétendues lacunes dans les recherches effectuées par l'appelant : celui-ci a cru que le nom de la famille princière saoudienne figurait sur le site Internet de [la société] L\_\_\_\_\_, alors qu'il s'agissait de l'adresse d'un hôtel à V\_\_\_\_\_ en Arabie Saoudite. Cependant, le fait que le nom de ladite famille ne figurait pas sur le site Internet en question ne signifiait pas qu'elle ne comptait pas au nombre des clients de L\_\_\_\_\_. En effet, la discrétion dont s'entourent les investisseurs des pays du Golfe est notoire et si l'appelant n'avait pas découvert le nom d'une famille princière, il n'aurait pas pour autant dû trouver cela suspect. Ensuite, le fait de rechercher le nom de I\_\_\_\_\_ - dont il importe peu que le numéro de portable soit italien ou d'un autre pays, contrairement à ce que soutiennent les intimés - et de découvrir ou non un lien Internet vers une zone "sinistrée" en France n'était pas déterminant dans la mesure où il aurait pu s'agir d'un homonyme. Il apparaît ainsi qu'à ce stade du processus, où la solvabilité de l'acheteur, dont l'identité était inconnue, n'était pas encore pertinente et où les intérêts financiers des intimés n'étaient pas exposés, les vérifications effectuées par l'appelant étaient suffisantes, celui-ci n'ayant aucune raison de mettre en doute des explications données oralement et corroborées prima facie par des sites Internet. D'ailleurs, ni les intimés, ni le Tribunal, n'indiquent ce que l'appelant aurait pu ou dû faire pour déjouer la supercherie à ce stade.

Par la suite et dès le moment où le prétendu courtier de l'acheteur a exposé son exigence de percevoir une commission de 1'000'000 fr. à déposer en liquide dans un coffre-fort à Genève à titre de garantie, laquelle serait ensuite supportée par l'acheteur en augmentant

artificiellement le prix de vente, et notamment à partir de l'entrevue ayant eu lieu à O\_\_\_\_\_, la situation se présentait différemment. En effet, à ce stade, la question se posait de la nécessité de se plier à une exigence aussi insolite. Le sens d'un tel procédé était difficilement compréhensible, tant au niveau juridique qu'économique. D'abord, une transaction en liquide pour un montant aussi important était suspecte. Ensuite, le dépôt de la somme requise dans un coffre contrôlé par les intimés n'était pas propre à fournir une quelconque garantie à un tiers, puisque l'argent pouvait être retiré à tout moment par les intimés. En outre, le fait d'ajouter ladite commission au prix de vente était contraire aux intérêts de l'acheteur. Au vu de ces circonstances, l'on ne discerne pas quelles vérifications effectuées à ce moment par le courtier au sujet de ses

- 16/23 -

C/7351/2016 interlocuteurs auraient été de nature à convaincre les parties de poursuivre la transaction.

Par conséquent, aucune violation du contrat en raison d'un manquement au devoir de vérification de l'appelant ne peut être retenue.

### **E. 2.2.1.3**

Reste à examiner si l'appelant avait un devoir d'avertir ses clients des risques de l'opération entreprise.

Il est acquis que la demande des potentiels acheteurs de déposer de l'argent liquide dans un coffre était à ce point insolite que l'appelant ne pouvait pas ignorer qu'elle présentait des risques importants pour ses clients. D'ailleurs, il a lui-même admis le caractère insolite de cette démarche et admis qu'en principe, devant une telle situation, il abandonnait le dossier.

Or, en raison de l'importance de l'affaire et de l'implication importante de l'appelant dans la conduite de la transaction, celui-ci avait l'obligation de décourager ses clients d'entreprendre une démarche déraisonnable. En effet, même si les obligations du courtier à ce titre sont moins étendues que celles du mandataire, les intimés pouvaient s'attendre à ce que l'appelant s'abstienne de les exposer à un risque de fraude aussi grossière ou pour le moins les avertisse du danger.

Cependant, comme l'a retenu le Tribunal, sans que l'appelant ne démontre en quoi cette appréciation des faits était erronée, l'appelant n'a rien fait pour dissuader les intimés de poursuivre la transaction, les assistant même - certes à leur demande - devant les établissements bancaires pour obtenir les montants en liquide dont ils avaient besoin. Tout mandataire diligent et raisonnable aurait refusé de soutenir ses clients dans des démarches pouvant être préjudiciables à leurs intérêts et résilié le mandat.

A ce sujet, l'appelant se prévaut du rôle joué par le fils des intimés pour justifier son comportement. En effet, ainsi que l'a retenu le Tribunal, sans que les intimés ne le contestent, le fils des intimés, avocat, a représenté ses parents, au sens de l'art. 32 CO, tout au long du processus de recherche d'un acheteur pour leur bien immobilier. Il a ainsi été plus particulièrement leur représentant lors de la réunion à O\_\_\_\_\_ et lors des tractations avec les banques pour obtenir les fonds demandés et a été présent lors du prétendu comptage de ceux-ci. Les intimés soutiennent ne pas avoir confié de mandat à leur fils, dès lors que l'activité de celui-ci se situait plutôt dans le cadre d'un acte de complaisance. Un tel acte est exclu en l'occurrence au vu de la durée et de l'intensité des services rendus. De plus, le simple fait que le fils ait agi gratuitement n'exclut pas un mandat, bien au contraire,

puisque, par principe, le mandat est gratuit (art. 394 al. 3 a contrario CO). D'ailleurs, ni l'absence d'une procuration écrite, ni les liens familiaux des parties au mandat n'excluent la conclusion d'un tel contrat.

- 17/23 -

C/7351/2016

De surcroît et quelle que soit la qualification juridique du rapport unissant les intimés et leur fils dans l'affaire litigieuse, celui-ci était, sans que cela soit contesté, le représentant de ses parents. Or, les connaissances du représenté sont imputables aux représentants. Ainsi, l'appelant avait principalement pour interlocuteur un avocat breveté, dont il pouvait présumer qu'il avait conscience des implications des procédés suggérés par les prétendus acheteurs. Cependant, ni les intimés, ni leur fils, n'ont à aucun moment semblé prendre conscience du piège qui était en train de se fermer, ce que ne pouvait ignorer l'appelant, qui ne prétend pas avoir renoncé à conseiller ses clients au motif que leur fils aurait pu ou dû se rendre compte des risques de l'opération.

Il en découle que les compétences du fils des intimés ne permettent pas de considérer que l'appelant n'était plus tenu à aucun devoir de conseil résultant du contrat de courtage, bien qu'il joue un rôle dans l'appréciation de la faute concomitante traitée ci-après (consid. 2.2.4.3).

Ainsi, bien que l'appelant soutienne qu'il n'était pas, comme il l'écrit, "le tuteur de ses mandants", il n'en demeure pas moins qu'il lui incombait, tant de par la nature de la convention de courtage conclue que par les circonstances de la vente envisagée, d'avertir ses clients du danger, de les dissuader de poursuivre la transaction et, cas échéant, de résilier le mandat.

En n'agissant pas de la sorte, l'appelant a violé ici encore ses obligations contractuelles.

### **E. 2.2.2**

Il s'agit maintenant d'examiner la question de l'existence d'un dommage.

A ce sujet, le Tribunal a constaté que la preuve stricte du dépôt de l'argent dans le coffre bancaire et du vol de cet argent n'avait pas été apportée. Il a ensuite fondé son raisonnement sur un état de nécessité en matière de preuve pour retenir que, dès lors que les intimés avaient réuni 1'000'000 fr. en espèces et que N\_\_\_\_\_ avait confirmé que cette somme s'y trouvait après le départ de la comptable, il était hautement vraisemblable que l'argent avait été déposé dans le coffre. Cependant, rien ne laisse supposer que les intimés aient eux-mêmes subtilisé cet argent, au vu notamment de la procédure pénale initiée par eux. Le Tribunal a, par ailleurs, constaté que l'appelant, qui avait participé à la procédure pénale, n'avait jamais contesté que le vol avait eu lieu.

L'appelant se livre, dans son écriture d'appel, à une analyse des pièces bancaires attestant des retraits effectués par les intimés en vue de déposer la somme de 1'000'000 fr. dans un coffre, pour conclure que cette somme n'a jamais été déposée, ni volée, l'intimé s'étant en outre rendu au coffre entre le moment du "comptage" et la découverte de la disparition des fonds.

- 18/23 -

C/7351/2016

Outre que le raisonnement du Tribunal fondé sur l'art. 42 al. 2 CO (état de nécessité en matière de preuve lors d'un vol; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2) ne prête pas le flanc à la critique, il ressort de la procédure de première instance que l'appelant n'a contesté ni les retraits allégués par les intimés, ni le fait que le montant a été subtilisé par des tiers non identifiés. S'il a, dans son écriture de réponse de première instance, souligné qu'une preuve du dépôt et du vol n'avait pas été apportée - le Tribunal étant parvenu à une conclusion identique, à juste titre -, il n'a jamais, jusqu'à son appel, contesté que les intimés avaient réuni l'argent susvisé, ni qu'ils se l'étaient fait dérober. Les intimés le soulignent sans que l'appelant ne parvienne à désigner le passage de ses écritures de première instance dans lequel il aurait contesté ces faits. Il s'ensuit que ceux-ci n'étaient pas objet de la preuve à administrer devant le Tribunal. Ainsi, la remise en cause par l'appelant du retrait de 1'000'000 fr. en liquide par les intimés n'est pas recevable en appel, tout comme le prétendu vol commis par les intimés eux-mêmes. Sur ce dernier point, l'appelant prétend avoir appris lors de la procédure que les intimés avaient accédé au coffre, mais il ressort déjà de ses écritures de première instance qu'il savait que les intimés avaient librement accès au coffre.

Ainsi, l'existence d'un dommage subi par les appelants à concurrence du montant de 1'000'000 fr., plus 577 fr. 56 à titre d'intérêts moratoires pour l'une des sommes empruntées à une banque est démontré à satisfaction de droit, comme l'a retenu le Tribunal.

### **E. 2.2.3**

S'agissant du lien de causalité naturelle et adéquate entre les violations contractuelles établies et la survenance du dommage, l'appelant estime qu'il a été rompu, car la mise en contact des protagonistes n'avait pas comme conséquence prévisible le vol de 1'000'000 fr. En outre, il soutient que l'intimé serait retourné au coffre, entre le moment du prétendu "comptage" et celui où le vol aurait été annoncé à la police, ce qui signifierait qu'il avait pu à cette occasion prélever lui-même la somme en question. Enfin, les imprévoyances des intimés seraient telles qu'elles interrompent la causalité.

Le fait que l'intimé serait prétendument retourné au coffre et aurait prélevé lui-même l'argent qui s'y trouvait encore, est nouveau et donc irrecevable (art. 317 al. 1 CPC).

S'agissant du lien de causalité entre les violations contractuelles retenues - à savoir la publication sans autorisation d'une annonce sur un portail Internet grand public et l'absence d'avertissement au sujet du caractère insolite des démarches entreprises -, et de son éventuelle interruption, il convient d'exposer ce qui suit.

La mise en relation des escrocs avec les intimés est intervenue par le biais de l'annonce publiée, de sorte que l'existence d'un lien de causalité naturelle doit être admise. En outre, il est conforme au cours ordinaire des choses que la

- 19/23 -

C/7351/2016 communication à un large public d'une annonce de vente d'un bien immobilier de grande valeur puisse attirer l'attention d'escrocs au vu des sommes en jeu. Il est donc prévisible, conformément à l'expérience générale de la vie, que, lors de la publication d'une annonce sur un portail Internet grand public, certaines des réponses émanent de personnes mal intentionnées, ce qui est propre à causer un dommage aux personnes concernées, de sorte que la causalité adéquate est donnée.

En outre, l'absence de mise en garde de la part de l'appelant, visant à décourager les intimés de poursuivre leurs démarches avec les prétendus acheteurs, est également en relation de

causalité avec le dommage.

Il en découle que, conformément à l'art. 99 al. 1 CO, l'appelant devrait répondre de l'intégralité du dommage causé par les violations contractuelles qu'il a commises.

#### **E. 2.2.4**

Reste néanmoins à déterminer si le comportement des intimés justifie une réduction des dommages-intérêts au sens de l'art. 44 al. 1 CO, voire s'il a rompu la chaîne causale susévoquée.

##### **E. 2.2.4.1**

Ainsi que le soutient à juste titre l'appelant, le comportement des intimés n'a pas été irréprochable. Bien qu'ils aient eu conscience des risques encourus par des avertissements de leur banque sur le caractère insolite des démarches qu'ils entreprenaient et qu'ils aient été assistés par leur fils, avocat, ils ont persisté dans leur volonté de poursuivre et de conclure la transaction, sans prendre aucune mesure pour contenir lesdits risques.

Une telle prise de risque était vraisemblablement dictée par le souhait de vendre leur propriété, pour laquelle ils ne trouvaient aucun acheteur depuis plusieurs années. Les intimés ont choisi d'entreprendre des démarches, dont ils ne pouvaient ignorer qu'elles risquaient d'entraîner la perte totale de la garantie déposée dans le coffre, étant précisé qu'ils ont admis avoir été sensibles aux risques d'escroquerie dans le domaine immobilier.

Cette attitude constitue une acceptation du risque par les intimés, soit une forme de faute concomitante.

##### **E. 2.2.4.2**

Il faut ainsi examiner si ce comportement fautif était de nature à interrompre le lien de causalité entre les violations contractuelles commises par l'appelant et le dommage subi.

La décision des intimés de poursuivre la transaction malgré les circonstances n'était pas tout à fait imprévisible : le fait que, mis en contact avec des escrocs, les intimés omettent de tenir compte de signaux extérieurs d'alerte - en l'absence, par ailleurs, d'un avertissement formulé par l'appelant -, puis se fassent subtiliser le montant déposé, constituait un déroulement des événements envisageable et

- 20/23 -

C/7351/2016 plausible. Il apparaît plutôt que le comportement des parties a contribué à la survenance du dommage, chacune d'elles ayant violé ses devoirs de prudence et aucune ne pouvant minimiser son comportement pour le reléguer au second plan.

Ainsi, bien que les intimés aient fait preuve d'une légèreté coupable en poursuivant la transaction, nonobstant les signaux devant les alerter, et en se faisant dépouiller de 1'000'000 fr. pratiquement sous leurs yeux, ces circonstances ne sont pas à ce point extraordinaires qu'elles suffisent à interrompre le lien de causalité entre le comportement de l'appelant et le dommage.

##### **E. 2.2.4.3**

Il y a lieu de pondérer les fautes commises par les parties, afin de déterminer l'indemnité due aux intimés.

D'une part, l'appelant a violé le contrat conclu en publiant une annonce immobilière sur Internet, la rendant ainsi accessible au grand public malgré l'injonction inverse des intimés, et en n'avertissant pas les intimés du danger qu'ils encouraient à procéder à une transaction en liquide, consistant à déposer 1'000'000 fr. dans un coffre bancaire.

D'autre part, les intimés ont ignoré les signaux d'avertissement de leur banque, qui a souligné le caractère inusuel de la transaction qu'ils souhaitaient exécuter et refusé de leur remettre l'argent qu'ils demandaient pour cette raison. En outre, l'intimé s'est fait voler sous ses yeux la somme de 1'000'000 fr. dans les locaux d'une banque, sans prendre aucune mesure de précaution, comme par exemple, s'assurer que l'argent était bien remis en place avant le départ de la prétendue comptable. Le comportement des intimés doit être analysé avec d'autant plus de sévérité qu'ils étaient assistés, tout au long du processus litigieux, de leur fils avocat qui, en tant que professionnel, aurait pu et dû détecter une menace aussi flagrante et dont les connaissances peuvent être imputées aux intimés, car il était leur représentant.

Les intimés et leur fils n'ont ainsi pris aucune mesure pour se prémunir contre un risque dont ils avaient ou devaient avoir conscience, ce comportement étant assimilable à une acceptation du risque comme cela a été souligné supra.

Tout bien considéré, les fautes respectives des parties apparaissent d'une gravité analogue, de sorte que la Cour, en vertu de son pouvoir d'appréciation, fixera les dommages-intérêts dus par l'appelant à la moitié du dommage subi par les intimés.

Le jugement entrepris sera donc réformé en ce sens que l'appelant sera condamné à verser aux intimés 500'000 fr. (somme arrondie) avec intérêts à 5% dès le 28 août 2014.

### **E. 3.1**

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

- 21/23 -

C/7351/2016

Conformément à l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). En l'espèce, le montant des frais judiciaires de première instance arrêtés à 48'840 fr. n'est pas remis en cause par les parties et sera donc confirmé. Il sera compensé avec l'avance de frais versée par les parties (art. 111 al. 1 CPC), le solde de 3'000 fr. étant restitué aux intimés, et mis à charge des parties à raison d'une moitié chacune, soit 24'420 fr. L'appelant sera donc condamné à verser 21'820 fr. (24'420 fr. - 2'600 fr. correspondant à son avance de frais) aux intimés à titre de restitution des frais judiciaires de première instance. Dans la mesure où les intimés obtiennent gain de cause sur le principe de leurs conclusions, mais non sur leur montant, l'appelant sera condamné à leur verser 25'900 fr. à titre de dépens de première instance (art. 105 al. 2, 106 al. 2, 107 al. 1 let. a CPC; art. 84 et 85 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

### **E. 3.2**

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 24'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), entièrement compensés avec l'avance de frais fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC) et mis à la charge des parties à raison d'une moitié chacune, soit 12'000 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

Les intimés seront donc condamnés à restituer cette somme à l'appelant (art. 111 al. 2 CPC). Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie supportera ses propres dépens d'appel (art. 106 al. 2 CPC). \* \* \* \* \*

- 22/23 -

C/7351/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 septembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/10497/2018 rendu le 29 juin 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7351/2016-14. Au fond : Annule le jugement entrepris et, statuant à nouveau : Condamne A\_\_\_\_\_ à payer la somme de 500'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 28 août 2014 à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer, poursuite n° 1\_\_\_\_\_, à concurrence de 500'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 28 août 2014. Arrête les frais judiciaires de première instance à 48'840 fr., les met à charge des parties à raison d'une moitié chacune, soit 24'420 fr., et les compense avec les avances fournies, qui demeurent acquises à l'Etat de Genève à due concurrence. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 21'820 fr. à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de restitution des frais judiciaires de première instance. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer 3'000 fr. à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux. Condamne A\_\_\_\_\_ à verser 25'900 fr. à C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à titre de dépens de première instance. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 24'000 fr., les met à charge des parties à raison d'une moitié chacune, soit 12'000 fr. et les compense avec l'avance de frais fournie, qui demeure acquise à l'Etat de Genève. Condamne C\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à verser 12'000 fr. à A\_\_\_\_\_ à titre de restitution des frais judiciaires d'appel. Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

- 23/23 -

C/7351/2016 Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTI, 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.