

GE_GERICHTE ACJC/940/2020 vom 24. Juli 2020

GE Cour de justice, 2020-07-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_940_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/940/2020 du 24 juillet 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/940/2020 del 24 luglio 2020

Erwägungen

E. 1.1

m q f m '000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). L' f m f m 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC) auprès de l' m art. 120 al. 1 let.

E. 1.2

Il n'est, à juste titre, pas contesté que les tribunaux genevois sont compétents et que le droit suisse est applicable (art. 7 du contrat du 6 novembre 2014; art. 23 al. 1 let. a CL et art. 116 al. 1 LDIP).

E. 1.3

L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (art. 310 CPC).

- 9/13 -

C/1746/2018

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir condamné les intimés à lui verser la commission de succès contractuellement prévue.

E. 2.1

Le mandat est un contrat par lequel le mandataire s'oblige, dans les termes de la convention, à gérer l'affaire dont il s'est chargé ou à rendre les services qu'il a promis; une rémunération est due au mandataire si la convention ou l'usage lui en assure une (art. 394 al. 1 et 3 CO).

E. 2.2

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, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 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 (art. 413 al. 1 CO).

E. 2.3

Les activités convenues contractuellement sont décisives pour délimiter le mandat ordinaire du courtage (ATF 144 III 43, JdT 2018 II 207 consid. 3.1.2; 142 III 155, JdT 1999 I 125). Si elles n'incluent pas uniquement l'indication d'occasions de conclure un contrat mais aussi une activité d'intermédiaire, les activités qui dépassent ou ne sont pas indispensables pour le rôle d'intermédiaire, comme notamment la fourniture de conseils, font pencher en faveur de l'application prépondérante des règles du mandat (ATF 124 III 155 consid. 2b, JdT 1999 I 125). Lorsque la convention comprend des éléments relevant de différents contrats nommés

(on parle de contrat mixte), les différentes questions à résoudre doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d'elles; il y a lieu de rechercher le centre de gravité eu égard à la question litigieuse (ATF 144 III 43 consid. 3.1.3, JdT 2018 II 207; arrêt du Tribunal fédéral 4A_449/229 du 16 avril 2020 consid. 4).

E. 2.4.1

La rémunération du courtier suppose dans tous les cas un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal ou l'affaire poursuivie. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver que son intervention a été couronnée de succès (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1, JdT 2018 II 207). Il n'est 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5). Dans le courtage d'indication, il y a causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat dès que le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner,

- 10/13 -

C/1746/2018 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. En revanche, dans le courtage de négociation, il faut qu'il y ait un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers de conclure (arrêts du Tribunal fédéral 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.1; 4A_334/2108 du 20 mars 2019 consid. 4.1.2 et 4.1.3).

E. 2.4.2

L'art. 413 CO n'étant pas de droit impératif, les parties peuvent renoncer à l'exigence du lien de causalité en prévoyant une clause d'exclusivité; la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 4C.228/2005 consid. 3). Dans un cas où le texte du contrat avait été rédigé par une société de courtage, la Cour de céans a prononcé qu'en tant que professionnelle dans le domaine de la vente immobilière, ce manque de clarté la desservait, puisqu'elle aurait pu et dû empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

E. 2.4.3

Face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, 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). S'il n'y parvient pas, il doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit alors rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424; 129 III 118 consid. 2.5 p. 122, 702 consid. 2.4).

E. 2.5

En l'espèce, les intimés ont signé, en date du 6 novembre 2014, une convention rédigée par l'appelante, aux termes de laquelle ils confiaient à cette dernière la mission de les assister en qualité de "conseiller financier exclusif" dans le cadre de leur projet de vendre les deux commerces qu'ils exploitaient en France et dans le canton de Vaud. A teneur de cette convention, l'appelante s'est, pour l'essentiel, engagée à fournir des services relevant du mandat au sens de l'art. 394 CO en promettant d'assister les intimés dans la rédaction et l'établissement de documents, dans la coordination du processus de transaction, dans l'élaboration de stratégies et dans l'exécution de démarches auprès d'autorités compétentes, et de les conseiller en matière financière et de structure de transactions.

L'appelante s'est également engagée à assister les intimés dans la recherche et la sélection d'acquéreurs potentiels et à lui présenter de tels acquéreurs potentiels. Ces prestations relèvent du contrat de courtage au sens de l'art. 412 al. 1 CO.

- 11/13 -

C/1746/2018

Les rapports contractuels liant les parties ne relèvent ainsi pas exclusivement du contrat de courtage, comme l'a retenu le Tribunal, mais d'un contrat mixte présentant des aspects des contrats de mandat et de courtage. Ce caractère mixte se manifeste également dans l'articulation de la rémunération prévue par les parties, laquelle se compose d'une part d'honoraires de conseil dus selon différents paliers en fonction des prestations exécutées, d'autre part d'une commission de succès lors de la réalisation de la vente.

E. 2.6

Les parties étant liées par un contrat mixte, il y a lieu de déterminer selon quelles règles doit être tranché le litige opposant les parties. Il n'est en l'occurrence pas contesté que l'appelante a fourni ses obligations d'assistance et de conseil et que les intimés se sont acquittés de 9'000 fr. correspondant aux honoraires dus pour les trois premiers paliers définis en fonction des prestations exécutées. Les parties s'opposent en revanche sur le versement de la commission de succès en cas de réalisation de la vente, qu'il convient d'examiner selon les dispositions régissant le contrat de courtage.

E. 2.7

En l'espèce, l'appelante a assisté les intimés dans la recherche de potentiels acquéreurs, mais n'a présenté aucune personne intéressée par l'acquisition envisagée aux intimés. Ces derniers ont vendu l'un de leurs commerces à J_____, qu'ils connaissaient depuis qu'il était enfant et qui les avait à plusieurs reprises aidés dans l'exploitation de leurs commerces. L'appelante n'a ainsi indiqué aucune occasion de conclure la vente des commerces envisagée aux intimés. Il n'est par ailleurs pas contesté que le projet du contrat de vente a été rédigé par l'acquéreur. Ce dernier l'a transmis aux intimés, qui l'ont soumis à l'appelante afin qu'elle leur fasse part de ses conseils et suggestions. L'appelante se prévaut de ce que ce contrat constituait l'aboutissement des négociations qu'elle avait menée avec ce dernier. Il est vrai que l'appelante et l'acquéreur ont échangé des courriels avant la signature du contrat de vente : dans ce cadre, l'appelante a transmis à l'acquéreur des renseignements sur les finances des commerces, et l'a invité à lui adresser une lettre d'intention en lui transmettant un modèle de lettre d'intention tout en précisant que les clauses pouvaient ne pas être pertinentes dans cette transaction. Elle fait grand cas de ce modèle de lettre d'intention, qu'elle n'a toutefois pas produit dans la présente procédure, et des déclarations faites par le

témoin à ce sujet lors de son audition par le Tribunal. Ces éléments ne sont toutefois pas déterminants, dans la mesure où ils ne permettent pas de retenir que l'appelante a participé aux négociations menées en vue de la vente projetée : l'activité qu'elle a fournie dans ce cadre se limite en effet à la fourniture de renseignements et de conseils mais ne relève pas du courtage de négociation, puisque l'acquéreur avait accepté d'acheter les commerces des intimés en leur

- 12/13 -

C/1746/2018 transmettant son projet de contrat de vente et qu'il avait déjà négocié le prix de vente directement avec les intimés. L'on ne peut dans ces circonstances retenir que l'activité de courtier de l'appelante a abouti à la conclusion de la vente. Il n'existe, partant, aucun lien de causalité entre l'activité de courtier menée par l'appelante et la conclusion de la vente.

E. 2.8

L'appelante ne saurait enfin être suivie lorsqu'elle se prévaut d'une clause d'exclusivité. La convention stipule que les intimés ont chargé l'appelante de les assister en qualité de "conseiller financier exclusif" dans le cadre de leur projet de vendre leurs commerces. L'utilisation du terme "exclusif" associé à la qualité de conseiller financier ne permet pas de retenir que les parties ont voulu renoncer au lien de causalité entre l'activité de courtier et le versement de la commission de succès. Aucun élément ni indice au dossier ne permet de retenir qu'en signant la convention, les intimés entendaient s'engager à verser la commission de succès même dans le cas où la vente serait conclue sans qu'aucune activité de courtier de l'appelante n'y ait abouti. Une interprétation objective de la convention ne conduit pas à un autre résultat, dans la mesure où la seule utilisation du terme "exclusif" dans la qualification de "conseiller financier exclusif" ne constitue pas une clause claire d'exclusivité que les intimés pouvaient et devaient de bonne foi comprendre comme une renonciation au lien de causalité entre l'activité du courtier et la rémunération qui lui est due. Dans ces circonstances, la convention des parties doit être interprétée en ce sens qu'elle ne comprend aucune clause d'exclusivité, et qu'en s'engageant à verser une commission de succès en cas de réalisation de la vente de leurs commerces, les appelants n'ont pas renoncé à l'exigence d'un lien de causalité prévu par l'art. 413 al. 1 CO. Il s'ensuit qu'ils ne sont pas tenus au versement de la commission de succès, dès lors que l'appelante ne leur a pas présenté la personne ayant acheté l'un de leurs commerces et qu'elle n'a pas mené les négociations ayant abouti à la conclusion de cette vente. Partant, le jugement sera confirmé, par substitution de motifs.

E. 3

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 6'000 fr. (art. 95 et ss CPC; art. 17 RTFMC) compensés avec l'avance fournie et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 et 111 al. 1 CPC).

Elle sera condamnée à verser aux intimés, créanciers solidaires, des dépens à hauteur de 6'000 fr., débours et TVA compris (art. 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC).

- 13/13 -

C/1746/2018 * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/12733/2019 rendu le 12 septembre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1746/2018-13. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 6'000 fr., les met à charge de A_____ SA et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ SA à verser à C_____ et B_____, créanciers solidaires, la somme de 6'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Jean REYMOND, 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 à 30'000 fr.

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