

# **GE\_GERICHTE C/10833/2007 vom 18. September 2009**

GE Cour de justice, 2009-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_10833\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10833_2007)

FR: GE\_GERICHTE C/10833/2007 du 18 septembre 2009

IT: GE\_GERICHTE C/10833/2007 del 18 settembre 2009

## **Regeste**

; SALAIRE ; COURTIER | CO.412. CO.413. CO.933. CO.11. CO.16

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel a été formé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 296 et 300 LPC). Il est partant recevable. Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal de première instance a statué en premier ressort. Il s'agit dès lors de la voie de l'appel ordinaire; en conséquence, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 22 al. 2, 24 LOJ; art. 291 LPC; SJ 1984 p. 466 consid. 1).

### **E. 2**

Il s'agit en l'espèce de déterminer si les parties sont liées par une relation de courtage et si l'appelante a rempli les obligations qui lui incombaient afin d'ouvrir son droit à une rémunération.

#### **E. 2.1**

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

#### **E. 2.2**

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est en principe amené 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, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 , 275 consid. 5.1.2 et les références citées).

#### **E. 2.3**

Il résulte de l'art. 413 al. 1 CO que la nature aléatoire de la rémunération du courtier est une caractéristique du contrat de courtage. La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat. Seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant. Le finalité de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (arrêt 4C.278/2004 du 29

décembre 2004 consid. 2.3 et les références citées). L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif (ATF 131 III 268 , 275 consid. 5.1.2; ATF 113 II 49 , 51 consid. 1b), les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet sera d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (ATF 100 II 361 , 365 consid. 3d; RAYROUX, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle 2003, n. 38 ad art. 412 CO).

#### **E. 2.4**

Par ailleurs, il appartient au courtier qui réclame un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord entre les parties (art. 8 CC; ENGEL, Contrats de droit suisse, Berne 2000, p. 523; AMMANN, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 412 CO).

#### **E. 3**

La conclusion d'un contrat de courtage est régie par les principes généraux sur la conclusion des contrats. Le contrat est ainsi parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). Cette manifestation de volonté peut être expresse ou tacite (al. 2). Dans l'hypothèse où l'une des parties au contrat est une personne morale, cette manifestation de volonté doit émaner de l'organe compétent (art. 55 al. 1 CC; ATF 47 II 308 in JT 1921 I 550 ).

#### **E. 3.1**

La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (art. 11 CO). En l'absence d'une déclaration expresse, orale ou écrite, elle peut résulter d'actes concluants. Le seul fait de laisser agir le courtier ne conduit pas nécessairement à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants. Il faut que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage. Étant donné l'insistance de certains courtiers professionnels, on ne saurait admettre facilement que le silence vaut acceptation (arrêt 4C.70/2003 du 6 juin 2003 in SJ 2004 I 257 consid. 3.1; arrêt 4C.54/2001 du 9 avril 2002 in SJ 2002 I 557 consid. 2a; ATF 72 II 84 consid. 1b). De plus, le seul fait que le courtier effectue des démarches en dépit de la volonté clairement exprimée du mandant de ne pas traiter, ou le fait que le mandant tolère les activités du courtier après avoir exprimé un refus sans équivoque, n'entraînent pas la conclusion d'un contrat de courtage par actes concluants (RAYROUX, op. cit. , n. 16 et 17 ad art. 412 CO). Il faut donc que l'on puisse déduire des circonstances que les parties se sont mises d'accord sur les points essentiels du contrat de courtage (art. 1 al. 1 et 2 al. 1 CO).

#### **E. 3.2**

Afin de retenir qu'un contrat de courtage a été passé par actes concluants, le juge devra établir ce que les parties ont effectivement voulu. En d'autres termes, il s'agit de dégager la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO) en procédant à l'interprétation dite subjective. En revanche, s'il constate qu'il y a en fait des divergences entre les parties (échec de l'interprétation subjective), le juge doit examiner s'il peut retenir une autre interprétation. Il recherche alors non plus la volonté subjective, mais la volonté présumée des parties; c'est le domaine de l'interprétation objective (ATF 121 III 118 in JT 1995 I 274 ; ATF 122 III 106 in JT 1997 I 98 ). Pour cela, le juge doit appliquer le principe de la confiance (TERCIER, Le droit des obligations, 3 e édition, Zurich 2004, n. 848, 853 et 854). En vertu de ce principe, les manifestations de volonté doivent être comprises dans le sens que le destinataire pouvait et devait leur donner compte tenu de l'ensemble des circonstances (ATF

129 III 118 consid. 2.5). Cependant, il demeure rare que le juge puisse restituer la volonté réelle des parties; si l'une d'elles en vient à saisir le juge, c'est souvent parce que l'on doit constater qu'il n'y a pas de volonté commune sur un point (TERCIER, op. cit. , n. 183).

#### **E. 4**

Dans le cas d'espèce, il est établi que les parties, qui ne le contestent d'ailleurs pas, ont discuté du versement d'une commission d'apport d'affaires. Il appartenait en revanche à l'appelante de prouver à satisfaction de droit que ces discussions avaient débouché sur la conclusion d'un contrat, conformément à l'art. 1 CO (art. 8 CC).

#### **E. 4.1**

Il convient en premier lieu de relever le fait que l'intimée n'a jamais retourné les projets de contrat que l'appelante lui a fait parvenir. En choisissant de se lier par écrit, les parties ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point; elles seront réputées être liées dès l'accomplissement de cette forme (art. 16 al. 1 CO). Cette disposition légale consacre la liberté de la forme des contrats. Les parties à un contrat sont en effet libres de contracter, sans l'exigence d'une forme spéciale. Elles peuvent également se lier au moyen d'une forme librement choisie (GUGGENHEIM, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle 2003, n. 1 ad art. 16 CO). Si les parties optent pour la forme écrite, le document écrit doit être signé par toutes les personnes auxquelles il impose des obligations (art. 13 al. 1 CO). Il est ainsi nécessaire de recueillir et de transcrire la déclaration de volonté de toutes les personnes qui s'obligent (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, Berne 1997, p. 254). De plus, l'exigence de la signature manuscrite a pour but d'identifier la personne qui s'oblige et de constater qu'elle reconnaît le contenu de sa déclaration (GUGGENHEIM, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle 2003, n. 5 ad art. 13 CO, p. 69). S'agissant d'abord des propositions de contrat du 1<sup>er</sup> septembre 2006, le dossier établit qu'elles n'ont pas été retournées à l'appelante par l'intimée. Cette dernière n'a ainsi pas manifesté sa volonté de s'engager dans une relation contractuelle. L'appelante ne peut donc rien déduire de ces documents. S'agissant maintenant du courrier envoyé à la suite de la réunion du 16 janvier 2007, force est de constater qu'il n'a été signé que par le seul D.\_\_\_\_\_ pour le compte de l'intimée. A cet égard, il faut rappeler que seul un organe compétent peut émettre une manifestation de volonté imputable à la société (ATF 47 II 308 in JT 1921 I 550 ). Or, il apparaît que le courrier daté du 16 janvier 2007 était uniquement signé par une personne qui ne disposait que d'une signature collective à deux. Par là, il faut entendre que, pour engager valablement la société, plusieurs représentants autorisés doivent agir ensemble, en apposant collectivement leur signature. La limitation ne concerne en l'occurrence pas tant l'étendue des pouvoirs, mais le fait de ne pas permettre qu'une personne agisse seule (PETER/CAVADINI, Commentaire romand, Code des obligations, Bâle 2008, n. 21 ad art. 718a al. 2 i.f. CO). Ce fait étant inscrit au Registre du commerce, il est opposable à tout tiers au sens de l'art. 933 al. 1 CO. Par conséquent, en signant seul le courrier du 16 janvier 2007, D.\_\_\_\_\_ n'a pas exprimé la manifestation de volonté de l'intimée de s'engager dans une relation contractuelle avec l'appelante du fait qu'il ne disposait pas de la signature individuelle. Par ailleurs, les éléments essentiels du contrat n'étaient pas encore fixés puisque la proposition devait encore être approuvée par la hiérarchie, ce dont l'un des associés de l'appelante, au moins, était conscient. Dès lors, tous les éléments essentiels du contrat n'étaient pas encore déterminés, ce qui empêchait la formation valable d'un contrat.

#### **E. 4.2**

A titre superfétatoire, deux autres constatations ressortent du dossier : l'intimée n'a eu de relations qu'avec le premier promoteur du projet (W. \_\_\_\_\_ SA) et non avec le repreneur (U. \_\_\_\_\_ SA) qui a attribué le chantier par adjudication. Il apparaît également que H. \_\_\_\_\_, architecte du projet immobilier, connaissait certains employés de l'intimée depuis 2002 du fait d'une précédente collaboration. Il a donc immédiatement pensé à celle-ci pour la réalisation du projet. A aucun moment la partie appelante n'a mis en contact H. \_\_\_\_\_ avec l'intimée. Par ailleurs, le mandat octroyé à l'appelante l'a été dans le cadre d'un appel d'offres et non d'une procédure de gré à gré. Dès lors, les conditions d'une commission d'apport d'affaires ne sont pas réunies.

#### **E. 4.3**

Compte tenu de ce qui précède, les parties ne sont pas liées par un contrat de courtage selon les termes de l'art. 412 al. 1 CO. L'appelante n'a pu, de bonne foi, comprendre qu'un tel contrat était conclu. Il en résulte que l'appel est infondé.

#### **E. 5**

L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux dépens, lesquels comprendront une indemnité de procédure de 3'000 fr. valant participation aux honoraires de la partie intimée.

\* \* \* \* \*