

GE_GERICHTE C/15379/2013 vom 24. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15379_2013

FR: GE_GERICHTE C/15379/2013 du 24 juin 2016

IT: GE_GERICHTE C/15379/2013 del 24 giugno 2016

Regeste

COURTAGE | CO.412; CO.413; CO.18; CPC.318;

Erwägungen

E. 2

L'appelante reproche au premier juge une appréciation erronée des faits et une violation de l'art. 413 CO. 2.1.1 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 p. 275 et réf. citées; arrêt du Tribunal fédéral 4C.333/2000 du 28 mars 2001, consid. 2 d, aa, et réf. 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 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 défaillante 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. La preuve du rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers incombe au courtier. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait, 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 (ATF 131 III

268 consid. 5.1.4; arrêt 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). Le courtage d'indication ou de négociation ne se rapporte, sauf stipulation contraire, qu'à la conclusion d'un ou de plusieurs contrats déterminés. Le salaire n'est dû au courtier pour chacun d'une suite de contrats que s'ils constituent une unité économique, ayant été envisagée d'emblée dans leur totalité comme une seule affaire, qui à cause de certains obstacles, a été fractionnée en plusieurs transactions successives. Lorsque cette unité n'est pas réalisée, le courtage n'est dû que sur le premier marché conclu avec le client procuré par le courtier (ATF 75 II 53, JdT 1949 I 468). 2.1.2 Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, 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). Au stade des déductions à opérer sur la base d'indices, le comportement que les cocontractants ont adopté dans l'exécution de leur accord peut éventuellement dénoter de quelle manière ils l'ont eux-mêmes compris, et révéler par là leur réelle et commune intention (ATF 132 III 626 consid. 3.1 p. 632; 129 III 675 consid. 2.3).

E. 2.2

En l'espèce, les parties admettent avoir conclu oralement un contrat de courtage d'indication. Elles divergent en revanche sur la question de savoir si le mandat confié visait également le lot A, sur lequel l'intimé projetait à l'époque de construire une nouvelle villa familiale. Selon l'ancien administrateur de l'appelante, la vente du lot A était également envisageable, à la condition que l'intimé puisse conserver un accès direct au lac depuis les parcelles non vendues. Le témoin H_____ a confirmé qu'aucune parcelle n'était exclue de la vente projetée. D'après lui, B_____ avait même dit que "tout était possible", y compris une vente de l'ensemble des terrains. O_____, mandaté en tant que courtière à la même époque par l'intimé, a elle aussi indiqué que ce dernier souhaitait également vendre le lot A. K_____ a mentionné qu'une vente de l'ensemble des parcelles avait été évoquée lors des pourparlers, mais que le prix était trop élevé et que le vendeur voulait en tout état de cause rester à E_____. I_____, collaborateur de l'intimé, a certes déclaré que la vente du lot A n'était pas envisagée. Toutefois, ce témoin a précisé ne pas avoir assisté aux discussions portant sur l'ampleur du contrat de courtage, de sorte que ses déclarations sur ce point ne sauraient être déterminantes. Par ailleurs, l'intimé a lui-même admis que la vente du lot A était envisageable s'il pouvait conserver un accès au lac par le lot B. Il a ajouté que la possibilité de vendre ensemble les lots A et B, lesquels intéressaient K_____, avait également été évoquée, mais elle avait été abandonnée car ce dernier ne souhaitait pas lui octroyer une voie de passage sur une parcelle qu'il aurait acquise. Il en résulte que, malgré les projets de construction et les dépenses déjà engagées en vue de réaménager le lot A pour sa famille, l'intimé n'excluait pas, lors de la conclusion du mandat de courtage, la vente de ce lot, même simultanément à celle du lot B, pour autant qu'il eût pu conserver depuis le lot D un accès au lac autre, au vu de la configuration des lieux, que celui déjà octroyé par le lot C. Il sera ainsi retenu que la vente du 30 mars 2012 n'a pas porté sur le lot A, que l'acheteur souhaitait également acquérir, dans la mesure où aucun accord n'a pu être trouvé pour assurer au vendeur l'accès au lac souhaité. Cela étant, les parties n'ont exclu du contrat de courtage aucune parcelle. La procédure a permis d'établir que l'intimé souhaitait conserver une résidence à E_____ avec un accès direct au lac. Elles ont envisagé, lors de la conclusion du contrat de courtage, la vente d'une partie des parcelles, y compris éventuellement celles sises sur le lot A, avec préservation d'un accès direct au lac, autre que celui octroyé par le lot C, pour les terrains restant en mains de l'intimé.

E. 2.3

Reste à examiner si la vente du mois de décembre 2012 se trouve dans un rapport de causalité avec l'activité fournie par le courtier. Il n'est pas contesté que l'intimé a accepté de vendre le lot A en raison, d'une part, de la découverte de staphylocoques dorés dans la villa qu'il venait de vendre à K_____ et de la crainte de voir cette vente annulée et, d'autre part, l'opportunité nouvelle d'acquérir une parcelle contiguë au lot A lui permettant d'accéder au lac depuis le lot D. Si ces éléments sont survenus consécutivement à la conclusion de la vente du 30 mars 2012, l'achat d'une nouvelle parcelle, contiguë au lot A, garantissant à l'intimé l'accès au lac depuis le lot D a permis de respecter les exigences qu'il avait posées à l'époque de la conclusion du mandat. En effet, ainsi qu'il a été exposé plus haut, la vente du 30 mars 2012 aurait également pu inclure le lot A si les parties s'étaient accordées sur l'octroi d'un accès au lac sur les lots A ou B pour l'intimé. Il y a dès lors lieu d'admettre que les deux contrats de vente constituent une unité économique, ayant été envisagés d'emblée dans leur totalité comme une seule affaire qui a été néanmoins fractionnée en raison de l'impossibilité de trouver un accord sur l'aménagement d'un droit de passage garantissant à l'intimé un accès direct au lac. Cet obstacle a toutefois disparu lorsque l'intimé a pu acquérir la parcelle contiguë au lot A lui octroyant l'accès souhaité. Au demeurant, l'appelante a été la première à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a par la suite acheté le lot A. L'intérêt de K_____ pour ce lot est né immédiatement, dès sa première visite; il aurait voulu acquérir les lots A et B ensemble en mars 2012 déjà. En dépit de la conclusion de la première vente, l'intérêt de l'acquéreur a subsisté, ce que l'intimé savait, puisqu'il a consenti à la vente du lot A quelques mois après la première vente, notamment en vue de compenser les désagréments subis par l'acheteur sur le lot B. Enfin, l'intimé a expressément admis que la conclusion de la première vente n'avait pas mis un terme aux relations entre les parties. En effet, l'intimé a non seulement déclaré avoir réservé à K_____ une priorité pour une acquisition subséquente, selon sa version des faits, du seul lot D, mais également avoir rappelé à l'appelante qu'elle percevrait une commission sur les éventuelles ventes futures. Il n'est au surplus pas prouvé, ni même allégué, que le prix négocié pour le lot A divergerait sensiblement de celui qui aurait été évoqué pour ce lot lors des pourparlers du mois de février 2012. L'intimé n'a notamment pas prétendu que les événements survenus sur le lot B (la découverte de staphylocoques dorés) auraient eu une incidence sur le prix accordé. Ce dernier, correspondant à environ 9'070 fr. le m² (20'000'000 fr. / 2'205 m²), est au surplus conforme à celui que l'intimé avait dit à l'appelante souhaiter obtenir. Au vu de ce qui précède, on ne saurait retenir que les pourparlers consécutifs à l'activité déployée par l'appelante en début d'année 2012 ont été définitivement rompus et que la vente du mois de décembre 2012 s'est finalement conclue sur des bases toutes nouvelles. Le lien psychologique qui est déterminant selon la jurisprudence citée plus haut doit être admis entre ladite activité et l'aboutissement de l'affaire.

E. 2.4

L'appelante a par conséquent droit à la rémunération convenue. Les parties divergent toutefois sur le montant de cette dernière. Le montant de 1'000'000 fr. HT, payé à l'appelante à la suite de la première vente, représente une commission de 2.56% du prix de vente de 39'000'000 fr. Il correspond à la somme convenue par les parties après avoir été arrondie, selon l'appelante, à la baisse et, d'après l'intimé, à la hausse. L'appelante soutient que les parties s'étaient initialement accordées sur une commission de 3% du prix de vente, soit 1'170'000 fr. HT, alors que l'intimé invoque un pourcentage de 2%, soit 780'000 fr. HT.

Les seules déclarations de l'intimé et du témoin I_____, qui ont mentionné une commission convenue de 2%, ne permettent pas de retenir un accord sur ce pourcentage. L'intimé n'a notamment pas été catégorique à ce sujet, indiquant ne pas avoir de souvenir précis, mais être sûr de ne jamais avoir accepté un pourcentage de 3%; il s'agissait, selon lui, "plutôt" d'une commission de 2%. Par ailleurs, tous deux ont évoqué le fait que le représentant de l'appelante aurait "accepté" une augmentation du montant convenu vers la hausse; or, un accord dans une telle situation apparaît inutile. Au demeurant, l'intimé n'a pas déclaré avoir formulé une quelconque objection lorsque K_____ lui a dit, selon ses propres déclarations, que la commission était supérieure à 2%, le laissant proposer à l'appelante un montant supérieur, de 1'000'000 fr. Enfin, il n'explique pas pourquoi il aurait décidé d'augmenter unilatéralement la rémunération du courtier d'environ 28%. Lors de la conclusion de la première vente, l'intimé a rappelé au courtier que d'autres ventes donnant droit à une commission étaient encore possibles. Cet élément plaide également en faveur de la version des faits de l'appelante, l'acceptation du courtier de réduire ses prétentions apparaissant dans ce contexte plus probable qu'une augmentation volontaire par le mandant de la commission due. Néanmoins, les éléments au dossier ne sont pas suffisants pour admettre que le pourcentage convenu était de 3%. Les déclarations du témoin H_____ sur une commission fixé à 3% ne sauraient à cet égard être déterminantes, dans la mesure où ce pourcentage lui a été communiqué uniquement par l'appelante. Dans ces circonstances, il sera considéré que la commission convenue correspondait à tout le moins à 2.56% du prix de vente HT. L'intimé sera donc condamné à verser à l'appelante la somme de 552'960 fr. (512'000 fr. + TVA de 8%). Ce montant porte intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2012, soit le lendemain de la vente du lot A, cette date n'ayant pas été contestée (art. 102 al. 2 et 104 al. 1 CO). La mainlevée de la poursuite n° 1_____ sera ainsi prononcée à hauteur de cette somme. Le jugement entrepris sera donc annulé et modifié dans ce sens.

E. 3

3.1 Lorsque l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). Au vu de l'issue du litige, les frais de première instance - dont le montant de 30'430 fr. n'est pas contesté - seront mis pour les six septièmes à la charge de l'intimé (26'082 fr. 85), qui succombe sur l'essentiel, et pour un septième à la charge de l'appelante (4'347 fr. 15) (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante en première instance, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC), et l'intimé sera condamné à lui rembourser la somme de 26'082 fr. 85 (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé sera en outre condamné à payer les six septièmes des dépens de première instance de l'appelante, le tiers restant étant dû par celle-ci à son adverse partie. Ces dépens sont fixés à 24'860 fr. pour l'appelante et 4'140 fr. pour l'intimé, TVA et débours compris (art. art. 84, 85 al. 1 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC). L'intimé sera donc condamné à verser à l'appelante 20'720 fr. (24'860 fr. - 4'140 fr.) à titre de dépens.

E. 3.2

En appel, il y a lieu d'appliquer la même clé de réparation. Les frais judiciaires de l'appel, arrêtés à 25'920 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) seront ainsi mis pour les six septièmes à la charge de l'intimé (22'217 fr. 15), le solde devant être assumé par l'appelante. Ces frais seront compensés avec l'avance versée par l'appelante en deuxième instance, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC) et l'intimé sera condamné à restituer à l'appelante la somme de 22'217 fr. 15 (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens d'appel de chacune des parties sont fixé à 20'000 fr., TVA et débours inclus (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 al. 1 LaCC).

L'intimé doit ainsi à l'appelante six septièmes de ce montant, soit 17'143 fr. L'appelante devra à l'intimée un septième de 20'000 fr., soit 2'857 fr. L'intimé sera donc condamné à verser en définitive des dépens de 14'286 fr.

E. 4

Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et art. 74 al. 1 let. b LTF). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/12404/2015 rendu le 21 octobre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/15379/2013-13. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ SA la somme de 552'960 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2012. Prononce la mainlevée de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à hauteur de 552'960 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 4 décembre 2012. Arrête les frais judiciaires de première instance à 30'430 fr., les met à charge de B_____ à hauteur de 26'082 fr. 85 et de A_____ SA à hauteur de 4'347 fr. 15 et les compense avec l'avance versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à rembourser à A_____ SA la somme de 26'082 fr. 85. Condamne B_____ à verser à A_____ SA la somme de 20'720 fr. à titre de dépens de première instance. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 25'920 fr., les met à la charge de B_____ à hauteur de 22'217 fr. 15 et de A_____ SA à hauteur de 3'703 fr. et les compense avec l'avance de frais versée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne B_____ à rembourser à A_____ SA la somme de 22'217 fr. 15. Condamne B_____ à verser à A_____ SA la somme de 14'286 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière. Le président : Jean-Marc STRUBIN La greffière : Anne-Lise JAQUIER 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. ![endif]-->

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