

GE_GERICHTE C/19645/2013 vom 8. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19645_2013

FR: GE_GERICHTE C/19645/2013 du 8 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/19645/2013 del 8 aprile 2016

Regeste

COURTAGE | CO.412; CO.413;

Volltext

Genf Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.04.2016 C/19645/2013 Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.04.2016 C/19645/2013 Ginevra Cour de Justice (Cour civile) Chambre civile 08.04.2016 C/19645/2013

COURTAGE | CO.412; CO.413;

C/19645/2013 ACJC/464/2016 du 08.04.2016 sur JTPI/7358/2015 (OO) , CONFIRME
Descripteurs : COURTAGE Normes : CO.412; CO.413; En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19645/2013
ACJC/464/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre civile du VENDREDI 8
AVRIL 2016 Entre A_____ , sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 10ème
Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 juin 2015, comparant par Me
Yves Jeanrenaud, avocat, rue des Alpes 15 bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude
duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes, et Monsieur B_____ et
Madame C_____ , domiciliés _____, intimés, comparant tous deux par Me Guillaume
Fatio, avocat, avenue de Champel 8C, case postale 385, 1211 Genève 12, en l'étude duquel
ils font élection de domicile aux fins des présentes. EN FAIT A. Par jugement
JTPI/7358/2015 du 23 juin 2015, notifié aux parties par pli du même jour, le Tribunal de
première instance (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch.
1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 14'040 fr., compensés avec les avances fournies
par A_____ ainsi que par B_____ et C_____, les a mis à la charge de A_____ et a
condamné en conséquence A_____ à payer à B_____ et C_____ le montant de 800 fr.
au titre de remboursement de frais judiciaires, a condamné A_____ à verser à B_____ et
C_____ le montant de 19'445 fr. à titre de dépens (ch. 2) et a débouté les parties de toutes
autres conclusions.![endif]>![if> B. Par acte du 24 août 2015, A_____ forme appel contre
ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut à la condamnation de
B_____ et C_____, conjointement et solidairement, à lui payer la somme de 246'240 fr.
avec intérêts à 5% dès le 28 juin 2013, avec suite de frais et dépens et à leur déboutement de
toutes autres conclusions.![endif]>![if> Par réponse du 5 octobre 2015, B_____ et
C_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite
de frais et dépens, et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions. Les parties
ont été informées par courrier du 3 novembre 2015 du greffe de la Cour de ce que la cause
était gardée à juger. C. Les faits suivants ressortent de la procédure :![endif]>![if> a.
A_____ (ci-après : A_____) est une société active dans la gestion et l'administration de
biens mobiliers et immobiliers ainsi que la fourniture de toutes prestations de services et de
conseils dans le domaine immobilier. B_____ et C_____ étaient copropriétaires à raison

de la moitié chacun d'une villa érigée sur la parcelle n° 1 _____ sise _____ à _____, de style contemporain, comprenant notamment un salon avec un divan sur mesure intégré dans le sol en pierre face à la cheminée. b. Le 4 février 2013, les époux B _____ et C _____ ont conclu un contrat de courtage non exclusif avec la société D _____ (ci-après : D _____) pour la vente de leur propriété au prix de 8'000'000 fr. La commission de courtage prévue s'élevait à 3% du prix de vente, TVA en sus. c. Le 8 février 2013, B _____ et C _____ ont conclu un autre contrat de courtage (non exclusif) avec A _____ pour la vente de leur propriété sise à _____ pour le prix de 8'000'000 fr. (art. 2). Le contrat prévoyait que le mandant chargeait le mandataire, soit de lui indiquer ou de lui amener un acquéreur pour la propriété, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation de cette vente. Le mandant s'engageait à payer au mandataire, dès la conclusion de la vente, une commission de 3% plus TVA, calculée sur le prix accepté (art. 5 al. 1). Ce contrat a été signé pour A _____ par E _____ et F _____. Le premier n'a eu aucun contact avec les propriétaires dans la phase de négociation ou d'exécution du contrat de courtage. La seconde les a rencontrés à une seule reprise avant la signature du contrat, au moment de l'estimation de la villa. d. B _____ a déclaré en audience qu'il avait mandaté trois courtiers, sans pouvoir fournir le nom du troisième. e. Dans le cadre de son activité, A _____ a préparé une plaquette de vente de la villa des époux B _____ et C _____, soit un support papier de format A4 comprenant plusieurs photographies de la villa ainsi qu'un descriptif de celle-ci, destiné à être remis à un acheteur potentiel en vue de la visite. La plaquette de vente avait comme titre " _____ - Genève, propriété "pieds dans l'eau" " comprenant une photo de la villa vue de l'extérieur, une de l'intérieur, deux du ponton et une dernière du salon. A _____ a également fait paraître plusieurs publicités dans "M _____", le 19 mars, le 9 avril et le 7 mai 2013 ainsi que dans _____ " _____ " le 25 mars et le 13 mai 2013. Figurait sur celles-ci la photographie du salon de la maison. En bas de page des annonces de l'appelante est indiqué que celle-ci est "Exclusive Affiliate of O _____". G _____, courtière auprès de A _____ entendue comme témoin devant le Tribunal, a également indiqué qu'une annonce et des photographies de la villa avaient paru sur le site internet de A _____. f. La société D _____ a publié une annonce concernant la mise en vente de la propriété des époux B _____ et C _____ sur internet du 1er avril au 21 mai 2013. Celle-ci comprenait un texte descriptif de dix lignes de la propriété ainsi que huit photos de la terrasse avec vue sur le lac, de la villa et le ponton privatif vus depuis le lac, de la pièce de réception avec un divan sur mesure intégré dans le sol en pierre avec une cheminée, avec vue sur le lac, de la salle à manger, de la véranda, de la chambre à coucher avec balcon, de la cuisine et du jacuzzi. g. A _____ soutient que c'est grâce aux annonces qu'elle a publiées dans la presse que H _____, ami du fils des vendeurs qui connaissait la maison et l'a dès lors reconnue sur les photographies, a pris contact avec les époux B _____ et C _____ en vue d'acquérir leur propriété. H _____, entendu comme témoin, a expliqué qu'il avait vu l'annonce relative à la maison en consultant des sites internet agrégateurs d'annonces, notamment i _____ et j _____. Il n'était plus en mesure de dire quelle(s) photographie(s) il avait vue(s), toutes permettant de reconnaître aisément la villa qu'il connaissait bien. Il n'avait pas été en contact avec A _____ concernant l'acquisition. Dès qu'il avait vu l'annonce, il avait pris contact avec K _____, le fils des propriétaires, qu'il connaissait depuis vingt ans. Il avait négocié les conditions d'achat directement avec les propriétaires et leur fils. Dans des courriels des 19 mars et 23 mars 2013, i _____ et j _____ ont indiqué ne pas avoir publié d'annonces en relation avec la villa des époux B _____ et C _____ à _____ entre le 1er janvier et le 31 mai 2013. K _____, entendu comme témoin, a exposé avoir été contacté à

une date non déterminée par H_____, un collègue de travail d'une vingtaine d'années auparavant. Ce dernier, qui connaissait la propriété de ses parents, lui avait fait part de son intérêt pour l'achat de celle-ci et lui avait demandé si elle était toujours à vendre. Sur le moment, K_____ ne lui avait pas demandé sur quel support il avait vu la photographie qui lui avait permis de reconnaître la maison. Par la suite, le témoin a été catégorique, H_____ lui avait expliqué avoir vu la photographie sur internet. Il le lui avait dit de vive voix, mais postérieurement à leur premier téléphone. K_____ avait indiqué à H_____ qu'il fallait qu'il prenne contact avec ses parents sans tarder car il savait qu'ils étaient déjà en pourparlers avec un éventuel acheteur. B_____ a déclaré devant le Tribunal que son fils lui avait dit que H_____ avait vu une photographie de leur maison avec la mention qu'elle était à vendre et l'avait immédiatement reconnue. K_____ ne lui avait pas dit où l'acheteur avait vu la photographie. Lorsqu'il avait rencontré l'acquéreur par la suite, ils n'avaient pas discuté de la question de savoir où il avait vu la photographie. Il avait prévenu par téléphone les différents courtiers mandatés qu'il avait un acheteur et que leur concours n'était plus requis, ce dont deux sur trois avaient pris note sans réclamer une quelconque commission. Il leur avait indiqué que l'acheteur avait reconnu la maison sur une photographie sans plus de précision; il n'avait en tout cas pas dit qu'il s'agissait d'une photographie publiée par A_____. Il a admis avoir proposé à A_____ de régler pour solde de compte une somme de 10'000 fr. au titre de participation aux frais de publication. G_____ a déclaré sous serment avoir pris contact téléphonique avec B_____ le 7 mai 2013, pour discuter de futures actions marketing. C'est alors que celui-ci lui avait indiqué qu'un ami de la famille avait vu la photographie de l'annonce relative à sa maison et qu'il avait un acheteur potentiel. Elle avait alors proposé de l'aider dans la négociation mais ce dernier avait décliné son offre disant qu'il allait s'en charger lui-même. Durant l'après-midi, et après avoir informé son supérieur - E_____ - de ce qui précède, elle avait rappelé B_____ pour l'informer que sa direction estimait qu'une commission était due dès lors que c'était une annonce publiée par A_____ qui leur avait amené un acheteur potentiel. Dans la mesure où l'affaire n'était pas encore conclue, B_____ avait alors proposé qu'elle le rappelle une semaine plus tard. E_____, témoin, a confirmé avoir reçu un téléphone de G_____, alors qu'il se trouvait à l'étranger. Elle lui avait expliqué que B_____ lui avait dit que son acheteur s'était intéressé à l'objet après avoir vu une annonce et que cet acheteur avait reconnu la maison en particulier du fait qu'il était un ami des vendeurs ou de leur fils. Le témoin avait répondu que dès lors que le client était arrivé suite à une annonce qu'ils avaient fait paraître, la commission était due. Etant à l'étranger, il avait suggéré à G_____ de s'adresser à leur avocat. h. Le 15 mai 2013, B_____ et C_____ ont, par acte de vente et d'achat à terme notarié, vendu leur propriété à H_____ pour le prix de 7'600'000 fr. i. Selon les déclarations de G_____ devant le Tribunal, celle-ci, comme convenu lors du précédent entretien téléphonique, avait rappelé B_____ le 21 mai 2013, en présence de sa collègue F_____ qui écoutait la conversation sur haut-parleur, et lui avait proposé de payer la moitié de la commission, soit 1,5% du prix de vente, au lieu de 3%, dans la mesure où l'affaire avait été conclue avec son acheteur, ce à quoi B_____ s'était opposé, proposant tout au plus une participation aux frais de publicité de 10'000 fr. L_____, anciennement F_____, témoin, a déclaré que lors de cette conversation téléphonique, B_____ avait expliqué avoir vendu son bien immobilier à un ami, lequel avait vu la maison sur une annonce publiée dans un magazine et l'avait reconnue en raison de la forme du canapé qui était très originale. Elle ne se souvenait plus du nom du magazine, mais il lui semblait qu'il s'agissait de M_____ ou peut être du magazine de O_____. B_____ était d'accord de

payer les frais de publicité d'environ de 2'500 fr. et même quatre fois plus mais il refusait de payer la commission, dans la mesure où ça n'était pas l'agence qui lui avait présenté cet acheteur potentiel. j. Dans un courriel du 22 mai 2013 adressé à E_____, G_____ a résumé le déroulement des faits. En particulier, elle a indiqué " Ce dernier [B_____] m'annonce pour la première fois qu'il est en négociation avec un acheteur potentiel, ami proche de sa famille qui a vu notre publicité dans un journal, a reconnu la maison et est allé "frapper à la porte". (...) Il me répond que je n'aurais pas dû en parler à la direction et ensuite il me dit qu'on trouvera une "solution agréable" à tous ". G_____ a également établi une "déclaration écrite" préparée par l'avocat N_____ sur la base des informations brutes qu'elle lui avait transmises, car elle ne s'exprime pas très bien en français, mais relue et signée par elle en juin 2013. Ce document reprend en substance les explications figurant dans son courriel du 22 mai 2013. Elle y ajoute " il n'y a pour moi aucun doute que l'acquéreur, qui connaissait déjà la maison en raison de ses liens avec le fils de Mme et M. B_____ et C_____, a immédiatement reconnu la photo du salon de cette villa publiée par nos soins et a alors directement contacté la famille B_____ et C_____ à ce sujet ". k. Des échanges de correspondances ont eu lieu entre les parties, sans qu'elles parviennent à s'entendre, A_____ affirmant que c'était grâce à ses publications que l'acheteur s'était manifesté, les époux B_____ et C_____ le contestant. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est dirigé contre une décision finale de première instance dans le cadre d'un litige portant sur une valeur litigieuse de plus de 10'000 fr. au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Il a été introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée et il respecte la forme prescrite (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. c CPC). L'appel est ainsi recevable. Il en va de même de la réponse des intimés (art. 312 al. 2 CPC), déposée dans le délai imparti par la Cour. 1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3). 2. L'appelante reproche au premier juge une appréciation erronée des faits, en particulier des témoignages de G_____ et L_____, dont il n'y avait pas lieu de s'écarter et selon lesquels c'était bien l'annonce publiée par A_____ dans la presse qui avait suscité l'intérêt de l'acheteur. Les témoignages et déclarations de H_____, K_____ et B_____ étaient sujets à caution. 2.1 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). La nature aléatoire de la rémunération du courtier étant 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 et seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la ratio legis de cette disposition est précisément de rémunérer le succès du courtier

(arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 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 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. 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 p. 277; arrêts 4A_401/2012 du 16 octobre 2012, paru partiellement à la SJ 2013 I p. 211, 4A_601/2012 du 14 octobre 2013 et références citées). 2.2 En l'espèce, il est établi que les intimés ont confié des mandats de courtage non exclusifs à deux régies de la place pour la vente de leur maison d'_____, laquelle est particulière, et partant, facilement reconnaissable pour quelqu'un qui la connaît. Ces deux régies ont publié des photographies de la maison et, entre autres, du salon, dans la presse, et sur internet s'agissant de D_____. Si le témoin a indiqué que l'appelante avait également publié celles de la maison sur internet, ce fait n'est corroboré par aucun autre élément du dossier. La Cour tient également pour établi que ce sont les photographies publiées qui ont permis à l'acheteur d'identifier la villa et de s'y intéresser, sans que la procédure ne permette d'établir à satisfaction de droit si c'étaient celles publiées par l'appelante ou par l'autre courtier. En effet, les déclarations des témoins sont contradictoires. Tant les employés (ou anciens employés) de l'appelante (témoins G_____, L_____, E_____) que l'acheteur et le fils du vendeur avaient un intérêt, fut-il indirect, dans la procédure, de sorte que leurs témoignages (tout comme leurs courriels ou autres écrits) sont à prendre avec circonspection. Il en va de même des propos de l'intimé. De plus, les affirmations des uns et des autres n'ont pas toutes été corroborées par d'autres éléments du dossier, ce qui affaiblit leur crédibilité. Ainsi, comme déjà relevé, la publication alléguée par le témoin G_____ de photographies sur internet par l'appelante n'a pas été démontrée. Les sites internet sur lesquels le témoin H_____ a dit "notamment" avoir vu les photographies de la villa en vente ont assuré ne pas en avoir publié. Il est également douteux que l'acheteur ait informé les courtiers le 7 mai 2013 de ce qu'il avait un acheteur potentiel, comme il l'a déclaré, D_____ ayant encore publié des annonces après cette date.

Il n'est pas non plus établi qu'il avait mandaté trois régies, comme il l'a affirmé en audience. Enfin, il n'est pas contesté que ce n'est pas l'appelante, ni aucun autre courtier, qui a indiqué à l'intimé le nom de la personne intéressée à acquérir la maison, celle-ci ayant pris contact directement avec le vendeur, sans passer par un annonceur. Ainsi, en l'absence d'éléments suffisants démontrant que c'est l'activité déployée par l'appelante, en particulier les photographies publiées par elle dans la presse, qui ont suscité l'intérêt de l'acheteur et finalement conduit à la vente de la villa, c'est à bon droit que le premier juge a débouté celle-ci de toutes ses conclusions. En concluant un contrat de courtage non exclusif, l'appelante a pris le risque de ne pouvoir établir que c'est son activité plutôt que celle de son concurrent qui avait conduit à la vente. En tout état, elle n'a fourni aucune indication à l'intimé sur le nom de la personne intéressée à acquérir la villa, condition au droit à la rémunération. D_____ semble avoir accepté ce qui précède, en renonçant à réclamer une commission, alors qu'elle avait également publié des photographies qui ont possiblement suscité l'intérêt de l'acheteur, mais eu aucun contact avec ce dernier. Au vu des considérations qui précèdent, le jugement entrepris sera confirmé. 3. L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires d'appel, arrêtés à 7'500 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile (RTFMC - RS/GE E 1 05 10). Ces frais seront compensés avec l'avance fournie par l'appelante, qui reste dès lors acquise à l'Etat à due concurrence, le solde lui étant restitué. L'appelante sera en outre condamnée aux dépens d'appel des intimés, arrêtés à 6'500 fr. (art. 84, 85 et 90 RTFMC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/7358/2015 rendu le 23 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19645/2013-10. Au fond : Confirme ce jugement. Sur les frais d'appel : Arrête les frais d'appel à 7'500 fr. et les met à la charge de A_____. Dit qu'ils sont compensés à due concurrence avec l'avance fournie par A_____, qui reste acquise à l'Etat. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à A_____ le solde de l'avance fournie, soit 4'320 fr. Condamne A_____ à verser à B_____ et C_____, conjointement et solidairement, la somme de 6'500 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière. Le président : Cédric-Laurent MICHEL La greffière : Marie NIERMARECHAL 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.