

GE_GERICHTE C/35317/1996 vom 20. März 1998

GE Cour de justice, 1998-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_35317_1996

FR: GE_GERICHTE C/35317/1996 du 20 mars 1998

IT: GE_GERICHTE C/35317/1996 del 20 marzo 1998

Erwägungen

E. 1

Le jugement du 1er septembre 1997 a été rendu en premier ressort (art. 22 LOJ). La Cour connaît de la cause avec plein pouvoir d'examen.

E. 2

Compte tenu des enquêtes correctement exécutées en première instance, la Cour ne donne pas suite aux offres de preuve (art. 307 LPC).

E. 3

Les rapports juridiques, qui se sont instaurés entre les parties, relèvent du contrat de courtage (art. 412 et ss CO). Ce contrat a pris fin le 25 janvier 1995 à la suite de sa résiliation par l'intimé. Sauf convention contraire, le salaire du courtier ne dépend pas du fait que le contrat principal a été conclu durant le courtage ou après la fin de celui-ci. C'est l'existence d'un lien psychologique qui est décisive. Les parties peuvent renoncer à cette exigence du lien de causalité - le courtier ayant alors droit à son salaire bien que son activité d'indicateur ou de négociateur soit sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant (ATF 100 II 361 = JdT 1975 I 188; ATF II 355 = JdT 1975 I 375). En l'espèce, selon l'article 5 al. 2 du contrat du 10 janvier 1994, le mandataire devait communiquer au mandant le nom de toutes les personnes auxquelles il ferait des offres. "Si l'une de ces personnes se porte acquéreur de la propriété ci-dessus désignée, la commission de vente sera intégralement due, même si la vente intervient après la fin du contrat". Cette clause ne comporte pas une renonciation à l'exigence du lien de causalité. Cette disposition contractuelle ne fait que reprendre le principe selon lequel le courtier a droit à la commission pour ses démarches antérieures à la révocation, même si le résultat de ces démarches ne se produit qu'après la révocation (ATF II 355 = JdT 1975 I 375; ATF 57 II 187 = JdT 1931 I 585 = SJ 1931 p. 429). En conséquence, la Cour écarte le moyen soulevé par l'appelante et relevant d'une renonciation contractuelle au lien de causalité.

E. 4

En vertu de l'article 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier doit prouver qu'il a agi sciemment, directement ou indirectement, sur la volonté de l'intéressé pour l'amener à conclure le contrat envisagé. Il n'est pas nécessaire que la décision de celui-ci soit due exclusivement ou même principalement à l'activité du courtier; il suffit que celui-ci ait créé, par son activité contractuelle, une des raisons qui ont contribué à emporter la décision de l'amateur. Il n'est donc pas nécessaire que l'aboutissement de l'affaire envisagée soit la conséquence directe de l'activité du courtier s'il existe tout au moins un lien psychologique entre cette activité et la conclusion du contrat (ATF 76 II 378 = JdT 1951 I 491; ATF 72 II 84 = JdT 1946 I 558; SJ 1991 p. 217). En l'espèce, c'est A_____ SA qui a fait connaître

l'appartement de l'intimé aux époux D_____/E_____. Ces derniers l'ont visité trois fois avec un collaborateur de l'appelante et ils ont eu en tout cas deux entretiens avec un de ses employés. L'appartement a plu à E_____. En 1994, les pourparlers entre les époux D_____/E_____ et B_____ n'ont pas abouti. Environ un an et demi plus tard, K_____ de la Régie H_____ SA a parlé de l'appartement de l'intimé à E_____, qui l'a à nouveau visité. Les négociations engagées ont rapidement abouti à un accord. Les faits de la cause justifient de retenir que l'intervention de A_____ SA a fait naître chez les époux D_____/E_____ une des raisons qui les ont engagés à conclure (ATF 57 II 194 = JdT 1931 I 585 = SJ 1931 p. 429). L'appelante leur a présenté l'appartement, ce dernier a plu à E_____ et les pourparlers de 1994 ont montré l'intérêt sérieux manifesté par les futurs acquéreurs. Si le courtier a accompli des actes propres à amener l'amateur à conclure, il bénéficie d'une présomption de fait et il appartient au mandant de prouver l'absence du lien psychologique exigé (jurisprudence citée ci-dessus; SJ 1960 p. 49). Non seulement, cette preuve n'a pas été apportée, mais, conformément à ce qui a été développé précédemment, la Cour retient un tel lien psychologique. Enfin, c'est à tort que le Tribunal a écarté l'équivalence économique entre le résultat obtenu en 1996 et celui proposé par A_____ SA en 1994. Dans le cadre du contrat passé avec A_____ SA, le prix de vente demandé a été fixé à 1'790'000 fr. En mai 1996, l'appartement a été vendu 1'750'000 fr. moins la commission de 25'000 fr. payée par l'acheteur. Si ce dernier a pris en charge, à hauteur de 44'563 fr. 30, des travaux de rénovation de l'immeuble, en l'absence d'indications concrètes relatives à la nécessité de ces travaux et aux conditions de cet engagement des époux D_____/E_____, la Cour n'inclut pas le coût de ces travaux dans le prix de vente; cette dernière et les travaux entrepris ont constitué deux opérations distinctes. En conséquence, l'appartement a été vendu pour le prix de 1'725'000 fr. Pour décider s'il y a équivalence entre le contrat conclu et le contrat qui a été désiré par le mandant, il faut sans doute considérer de bonne foi le résultat économique plutôt que strictement juridique de l'affaire. En particulier, le mandant ne peut pas invoquer, quand il l'a lui-même provoqué, le fait que le prix indiqué dans le contrat de courtage n'a pas été atteint, pour faire état de la différence, entre l'affaire envisagée et l'affaire conclue, et frustrer le courtier de son salaire. Il en est de même quand il ne manque matériellement que très peu de chose pour que la limite minimum soit atteinte (ATF 76 II 147 = JdT 1951 I 39; ATF 114 II 357 = JdT 1989 I 177). Même si lors des pourparlers de 1994, l'intimé a refusé une offre inférieure, selon les termes du contrat passé avec A_____ SA, le prix demandé de 1'790'000 fr. n'avait qu'une valeur indicative. Cette dernière se trouve confirmée par la lettre de l'appelante du 15 décembre 1993. De plus, compte tenu du fait qu'à l'origine le salaire du courtier était à charge du vendeur, l'accord de mai 1996 a été réalisé pour un prix de 1'750'000 fr., la commission de 25'000 fr. due à la Régie H_____ SA ayant été prise en charge par les acheteurs. Selon le contrat du 10 janvier 1994, un prix de 1'790'000 fr. aurait impliqué une rémunération due au courtier par l'intimé de 63'700 fr., soit un produit net pour B_____ de 1'726'300 fr. La vente de mai 1996 a généré un prix net de 1'725'000 fr., soit une différence de 0,07 %. Une telle différence ne met pas en question la condition de l'équivalence économique. A fortiori, cette condition serait aussi respectée si on prenait en considération le coût des travaux (44'563 fr. 30) pris à charge par les époux D_____/E_____. En conséquence, la prétention de A_____ SA à un salaire est fondée (art. 413 CO).

E. 5

Selon l'article 417 CO, lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué l'occasion de conclure une vente d'immeuble, soit pour l'avoir négociée, il peut être, à la

requête du débiteur, équitablement réduit par le juge. L'intimé n'a pas invoqué expressément cette disposition et il n'a pas non plus conclu à la réduction. Le juge, toutefois, applique d'office le droit fédéral et les conclusions en libération intégrale de la dette englobent une requête en réduction. La règle de l'article 417 CO est de droit impératif (ATF 111 II 366 = JdT 1986 I 499). En référence à ce qui a été développé sous chiffre 4, avant le paiement de la commission due à la Régie H_____ SA (25'000 fr.), l'appartement a été vendu 1'750'000 fr. Selon les conditions du contrat du 10 janvier 1994, le salaire de A_____ SA s'élève à 62'500 fr. (5 % sur les premiers 500'000 fr. et 3 % sur l'excédent). Ce montant de 62'500 fr. correspond aux 3,57 % du prix de vente. Le contrat signé par les parties se réfère "aux tarifs de l'APGCI/SR". Si ces derniers ne sont pas produits, l'intimé n'allègue pas que les taux convenus ne seraient pas conformes auxdits tarifs. En 1983, la Cour de céans a rappelé que dans des arrêts anciens, le Tribunal fédéral avait considéré qu'une commission de 2 % constituait un salaire usuel et qu'en 1976, elle avait retenu un taux de 3 % (SJ 1984 p. 366). De plus, compte tenu de l'état actuel du marché immobilier, une vigilance particulièrement rigoureuse en matière de gains de courtiers s'impose moins qu'auparavant. En l'espèce, un salaire de 62'500 fr. n'apparaît pas excessif au sens de l'article 417 CO.

E. 6

Sur la base de ce qui a été développé et retenu dans le présent arrêt, B_____ est condamné à payer à l'appelante 62'500 fr. avec intérêts à 5 % dès le 9 mai 1996. L'intimé, qui succombe pour l'essentiel, est condamné aux dépens de première instance et d'appel. En application de l'article 24 du règlement sur le tarif des greffes en matière civile, un émolument complémentaire de 2'000 fr. est mis à charge de l'appelante. * * * * * P a r c e s m o t i f s L a C o u r : Annule le jugement no JTPI/11923/97 rendu par le Tribunal de première instance le 1er septembre 1997 dans la cause no C/35317/96-7. Statuant à nouveau : Condamne B_____ à payer à A_____ SA 62'500 fr. avec intérêts à 5 % dès le 9 mai 1996. Lève l'opposition faite au commandement de payer, poursuite no 2_____ de l'Office des poursuites de Zurich 7, notifié le 27 juin 1996. Condamne B_____ à payer les dépens de première instance et d'appel, comprenant une indemnité globale de procédure de 7'000 fr. qui constitue une participation aux honoraires d'avocat de A_____ SA. Condamne A_____ SA à payer à l'Etat de Genève 2'000 fr. à titre d'émolument complémentaire. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Messieurs Jean-Pierre Pagan, président; Pierre-C. Weber, Axel Tuchs Schmid, juges; Jean-Daniel Pauli, greffier.

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