

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1057/2012

ACJC/34/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 12 JANVIER 2018**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 9ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 juin 2017, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Hong Kong (Chine), intimé, comparant par Me Claude Aberle, avocat, route de Malagnou 32, 1208 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 janvier 2018.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTPI/8199/2017 du 20 juin 2017, communiqué aux parties pour notification le 22 juin 2017, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), mis à la charge de A\_\_\_\_\_ la totalité des frais judiciaires arrêtés à 11'010 fr. 85 et compensés à due concurrence avec les avances fournies par elle, le solde devant lui être restitué (ch. 2 à 4) et condamné A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ une somme de 12'175 fr. de dépens (ch. 5).

Il a d'autre part débouté B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions sur demande reconventionnelle, mis les frais judiciaires de cette demande à la charge de B\_\_\_\_\_ à hauteur de 1'000 fr., compensés à due concurrence avec l'avance de frais fournie par lui et ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de lui restituer le solde des avances (ch. 7 à 9), condamné en outre B\_\_\_\_\_ à verser à A\_\_\_\_\_ la somme de 1'571 fr. de dépens et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10 et 11).

En substance, s'agissant de la demeure principale seule objet de l'appel, le Tribunal a débouté A\_\_\_\_\_ de sa prétention en paiement d'une commission de courtage dans le cadre de la vente du bien immobilier de B\_\_\_\_\_, du fait qu'elle n'avait pas présenté à celui-ci l'acheteur du bien et n'avait joué aucun rôle causal dans la vente de celui-ci, B\_\_\_\_\_ n'étant intervenue à aucun stade de la vente.

- B.** Contre ce jugement, A\_\_\_\_\_ a formé appel par le dépôt d'un mémoire au greffe de la Cour le 24 août 2017, concluant à l'annulation du jugement et à la condamnation de l'intimé au paiement en sa faveur de la somme de 101'144 fr. avec intérêts à 5% l'an à compter du 1<sup>er</sup> mars 2011, correspondant à la commission de courtage à laquelle elle estime avoir droit. Sous réserve de la critique du chiffre 5 de l'état de fait du jugement, elle ne conteste pas les faits retenus.

Elle reproche en premier lieu au Tribunal une constatation inexacte des faits en n'ayant pas retenu les éléments du dossier en sa faveur et notamment le témoignage d'une de ses anciennes employées ainsi que diverses pièces. Elle fait en outre grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 413 CO, considérant, en l'espèce, que c'était grâce à elle qu'un contrat de bail avait été conclu entre l'intimé et son locataire, locataire qui avait finalement acquis le bien. Elle considère dès lors qu'il y a un lien de causalité entre son activité et la conclusion du contrat de vente. Elle fait valoir, pour le surplus, que la clause du contrat conclu entre les parties qui prévoit qu'en cas de vente de l'objet loué au locataire, le courtier a droit à une commission sur cette vente, n'est pas une clause insolite.

Par réponse déposée au greffe de la Cour le 13 octobre 2017, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, s'en rapportant à

---

justice sur la question de la recevabilité de l'appel, estimant que l'appelante mélange faits et droit de façon confuse, contrairement aux réquisits légaux. Il considère la critique de constatation inexacte des faits comme un grief inintelligible, dans la mesure où le témoignage de l'ancienne employée de l'appelante avait été retranscrit correctement par le Tribunal. Pour le surplus, le Tribunal avait apprécié les preuves. Quant aux autres éléments de faits supposément omis par le Tribunal, l'intimé conclut au rejet du grief, les éléments en question n'étant pas pertinents au litige. Pour le surplus, le Tribunal n'avait pas violé la loi, appliquant correctement les critères de l'art. 413 CO, l'appelante n'ayant pas trouvé le locataire qui avait finalement acquis le bien immobilier en question, aucun lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat de vente n'existant pour le surplus.

Par acte déposé le 6 novembre 2017 au greffe de la Cour, l'appelante a répliqué, persistant dans ses conclusions. L'intimé a dupliqué par acte déposé le 28 novembre 2017 au greffe de la Cour, persistant dans les siennes.

La cause a été gardée à juger par la Cour en date du 29 novembre 2017.

**C.** Pour le surplus ressortent de la procédure les faits pertinents suivants :

**a.** A\_\_\_\_\_ est une société anonyme de droit suisse sise à Genève, dont le but social est notamment la gestion et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers et les prestations de service et de conseils dans le domaine immobilier.

B\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle \_\_\_\_\_ de la Commune de \_\_\_\_\_ (GE) sur laquelle est érigée une maison et d'une part de copropriété de 1/62 de la parcelle \_\_\_\_\_ de la Commune de \_\_\_\_\_ (GE), sise \_\_\_\_\_.

**b.** B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de gérance portant sur le bien immobilier susmentionné le 28 février 2005, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2005, d'une durée d'une année reconductible tacitement d'année en année, sauf dénonciation donnée trois mois avant l'échéance du contrat (art. 4).

A\_\_\_\_\_ percevait 5.2% des loyers bruts pour sa gestion commerciale.

A teneur de l'art. 5 de ce contrat, "*en cas de vente de l'appartement objet du présent contrat, conclue entre le propriétaire et le locataire trouvé par la régie, conformément à l'article 3, lettres c) et d) ci-dessus, celle-ci percevra une commission calculée de la façon suivante :*

*5% (TVA en sus) sur les premiers Fr. 500'000.-  
3% (TVA en sus) sur l'excédent."*

**c.** C\_\_\_\_\_ a été locataire de la maison de l'été 2005 au mois d'octobre 2006.

---

**d.** Par télécopie adressée à A\_\_\_\_\_ le 20 octobre 2006, D\_\_\_\_\_, pour l'agence E\_\_\_\_\_, a informé l'employée de la première citée F\_\_\_\_\_, du fait qu'une visite de la maison avait été effectuée par G\_\_\_\_\_, celui-ci ayant marqué son intérêt pour la location de la villa. Le locataire devait être son employeur, soit la H\_\_\_\_\_. Cette agence précisait intervenir pour le compte de la banque.

**e.** Une demande de location à en-tête de A\_\_\_\_\_ a été remplie au nom de la banque et au nom de G\_\_\_\_\_ le 30 octobre 2006.

**f.** En date du 7 novembre 2007, le locataire G\_\_\_\_\_ et le propriétaire B\_\_\_\_\_ ont eu un échange de correspondances par mail, lors duquel ils ont fixé les termes du contrat de location à conclure. Copie de cet échange a été adressé à F\_\_\_\_\_ chez A\_\_\_\_\_.

**g.** En date du 10 novembre 2006, un contrat de bail à loyer portant sur la maison a été conclu entre B\_\_\_\_\_, représenté par A\_\_\_\_\_, et H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_.

**h.** F\_\_\_\_\_, entendue comme témoin par le Tribunal, a indiqué avoir le souvenir que c'était A\_\_\_\_\_ qui avait trouvé ce locataire. Elle a en outre précisé que le nom de C\_\_\_\_\_ n'évoquait rien du tout chez elle et que le nom de D\_\_\_\_\_, courtier immobilier à Genève, lui disait quelque chose, mais pas dans le contexte de cette affaire.

G\_\_\_\_\_ a quant à lui expliqué lors de son audition qu'il avait vu une petite annonce dans la presse pour la location de la villa. Il avait téléphoné au numéro indiqué et avait parlé à C\_\_\_\_\_, qui lui avait ensuite fait visiter la maison. Il pensait que cette dernière avait contacté la régie après qu'il ait déclaré son intérêt à la location. Celle-ci s'était ensuite mise en contact avec lui. Il avait emménagé le 1<sup>er</sup> novembre 2006 et était allé chercher les clefs au bureau de C\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ avait ensuite fait part à B\_\_\_\_\_ de son désir d'acquérir la villa et ils avaient négocié directement le prix de vente.

C\_\_\_\_\_, entendu par commission rogatoire en Lettonie, a expliqué qu'il devait alors quitter la Suisse et que, le contrat de bail de la maison étant d'une durée de trois ans, il avait cherché un locataire de remplacement afin d'être libéré du paiement du loyer. Son assistante avait fait paraître une annonce dans un journal. G\_\_\_\_\_ avait alors contacté cette dernière et une visite de la villa avait été organisée avec C\_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ n'était pas intervenue d'une quelconque manière pour la prise de contact entre lui-même et G\_\_\_\_\_.

**i.** Le 3 septembre 2008, B\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont conclu une promesse de vente et d'achat devant Me I\_\_\_\_\_, notaire, relative au bien immobilier objet de la location, le prix de vente étant arrêté à 2'800'000 fr.

**j.** Par courrier du 3 septembre 2009, A\_\_\_\_\_ a émis une facture en 101'144 fr. au titre de la commission de courtage prévue par l'art. 5 du contrat conclu par les

---

parties qu'elle a adressé au notaire précité en vue de son règlement par prélèvement sur le prix de vente.

**k.** Par acte du 15 décembre 2010 instrumenté par Me I\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ a vendu le bien immobilier concerné à G\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ pour une somme de 2'800'000 fr.

**l.** I\_\_\_\_\_, entendu par le Tribunal, n'avait quant à lui pas souvenir que A\_\_\_\_\_ soit intervenue dans la vente de la villa.

**m.** Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 12 janvier 2012, A\_\_\_\_\_ a formé une demande en paiement à l'encontre de B\_\_\_\_\_, concluant à ce que ce dernier soit condamné à lui verser la somme de 101'144 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2011, correspondant à la commission calculée sur le prix de vente de 2'800'000 fr., avec suite de frais.

Dans son mémoire-réponse du 25 octobre 2013, B\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais. Il a en outre formé une demande reconventionnelle qui ne fait pas l'objet de la procédure d'appel.

### **EN DROIT**

- 1.** Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel a été formé dans le délai et selon les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 308 al. 1 let. a, 311 al. 1, 313 al. 1 CPC). Il a été formé par-devant l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ). Il est dès lors recevable.

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 2.1** Selon l'art. 412 al. 1 CO, un contrat de courtage se forme lorsqu'une personne, le courtier, se charge, contre rémunération, d'indiquer à l'autre personne, le mandant, l'occasion de conclure un contrat ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat.

Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel co-contractant et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat. Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 consid. 3). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. 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 (notamment ATF 84 II 542 consid. 5). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi dénué de portée (ATF 84 II cité consid. 3). 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; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant, puisque la *ratio legis* de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (ACJC 12 71/2011 consid. 3.3.1).

Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers. Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli les efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ses efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 72 II 84 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2016 du 2 septembre 2016 consid. 5).

Dans un arrêt non publié 4A\_96/2016 du 4 avril 2016, le Tribunal fédéral, dans un cas dont l'état de fait présente, initialement en tous les cas, de grandes similitudes avec la présente cause, a jugé que les parties au contrat de gérance conclu entre un propriétaire et une agence immobilière en vue de la mise en location d'un bien immobilier pouvaient valablement prévoir dans ledit contrat une clause relevant du contrat de courtage prévoyant une commission en cas d'achat par le locataire présenté, du bien immobilier considéré. Cette clause, valable, obligeait le propriétaire du bien immobilier vendu au paiement de la commission. Le Tribunal fédéral a considéré que l'agence immobilière pouvait alors prétendre à une double commission, soit celle en relation avec le contrat de bail à loyer et la gestion du bien, puis celle relative à la vente, si un contrat devait être conclu en ce sens avec le locataire. Il n'était pas nécessaire au courtier d'accomplir de nouveaux efforts après la conclusion du bail à loyer. Il suffisait que l'appartement soit vendu au locataire, dans la mesure où l'activité initialement fournie pour la présentation du locataire, si elle aboutissait à la conclusion d'un bail à loyer, était irréfragablement présumée se trouver en lien de causalité avec une vente ultérieure de l'appartement à la même personne. Le Tribunal fédéral poursuivait que cette présomption s'expliquait et se comprenait parce que le locataire ayant déjà l'usage de l'appartement était potentiellement et davantage que quiconque intéressé à en acquérir la propriété et se trouvait déjà dans une relation contractuelle avec les mandants, de sorte que ceux-ci pouvaient aisément entrer en négociations avec lui.

---

Selon l'art. 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

**2.2** En l'espèce, la seule question à résoudre est celle de savoir si l'appelante a présenté à l'intimé le locataire, finalement acquéreur de la maison louée, puisqu'il est admis qu'elle n'a pas fourni d'autre effort dans le cadre de la vente de celle-ci. Le Tribunal a retenu que tel n'était pas le cas.

L'appelante lui fait grief d'avoir omis des faits essentiels et, ce faisant, d'avoir violé le droit en considérant qu'elle n'avait pas droit à sa commission de courtage.

En premier lieu, elle fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu certaines déclarations du témoin F\_\_\_\_\_, son ancienne employée, ainsi que des documents produits, notamment le fax du 20 octobre 2006 de E\_\_\_\_\_, le formulaire de location du 30 octobre 2006 à en-tête de A\_\_\_\_\_ et des échanges de courriers entre G\_\_\_\_\_ et l'intimé du 7 novembre 2006.

En l'occurrence, il ne ressort pas du jugement attaqué que le Tribunal n'aurait pas tenu compte du témoignage du témoin F\_\_\_\_\_ et des pièces auxquelles il a été fait référence, mais, se fondant également sur les déclarations des témoins G\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, il a retenu que c'était bien le témoin C\_\_\_\_\_, ancien locataire de la maison, qui avait trouvé le nouveau locataire, soit le témoin G\_\_\_\_\_. Les déclarations concordantes de ces deux témoins, dont personne ne soutient qu'elles auraient fait l'objet d'une collusion, appuient la thèse retenue par le Tribunal. Les éléments de fait relevés par l'appelante n'y peuvent rien changer. Certes, le témoin F\_\_\_\_\_ a déclaré au Tribunal avoir le souvenir que c'était A\_\_\_\_\_ qui avait trouvé le locataire G\_\_\_\_\_. Elle a également déclaré toutefois que si le nom de E\_\_\_\_\_ lui disait quelque chose, ce n'était en tous les cas pas dans le cadre de cette affaire, le contraire étant démontré par pièce. Aucune force probante ne peut être tirée de ce témoignage.

D'autre part, et contrairement à ce que veut lui faire dire l'appelante, le téléfax du 20 octobre 2006 de E\_\_\_\_\_ n'entre pas en contradiction avec la thèse retenue par le Tribunal, mais au contraire l'accrédite. En effet, il ressort de ce téléfax que E\_\_\_\_\_ informe A\_\_\_\_\_ du fait que G\_\_\_\_\_ avait procédé à une visite de la villa précitée, sans qu'il soit indiqué que c'était par l'entremise de E\_\_\_\_\_. Cette dernière informe A\_\_\_\_\_ en outre que ledit G\_\_\_\_\_ est directeur de H\_\_\_\_\_, laquelle est sa cliente, de sorte que, sachant que l'appelante était en charge de la gestion de la location de la maison, une offre de location dont elle détaille les conditions lui était faite.

Il ressort dès lors de la mise en parallèle des éléments de preuve au dossier que, conformément aux déclarations concordantes des témoins C\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, c'est par l'entremise d'une annonce placée par le locataire C\_\_\_\_\_ dans la presse locale aux fins de recherche d'un locataire de remplacement dans le cadre de la

restitution anticipée de la maison louée (art. 264 CO) que le témoin G\_\_\_\_\_ est entré en relation avec lui et a procédé à la visite de la maison en compagnie de l'épouse du témoin C\_\_\_\_\_, sans intervention tierce et en particulier, sans intervention de l'appelante. Ce n'est que postérieurement et alors que le mandataire de l'employeur du témoin G\_\_\_\_\_ avait fait part de l'intérêt de ce dernier à la location de la maison à la gérance en charge de celle-ci, soit l'appelante, que le processus de demande formelle de conclusion de contrat de location a été finalisé par la gérante mandatée par le propriétaire et pour le compte de celui-ci.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le rôle de l'appelante s'est confiné à mettre en forme le contrat passé entre le propriétaire et le nouveau locataire trouvé par l'ancien, au loyer négocié par ailleurs, comme cela ressort de l'échange de mails du 7 novembre 2006 entre ceux-ci, par le propriétaire et le nouveau locataire. Les éléments au dossier ne permettent pas d'arriver à une conclusion inverse.

Par conséquent, il en découle que l'art. 5 du contrat passé entre les parties ne trouve pas application, dans la mesure où le locataire G\_\_\_\_\_, acquéreur *in fine* de la maison louée de l'intimé, n'a pas été "trouvé" par l'appelante.

En définitive, le Tribunal n'a pas violé la loi, aucune commission n'est due, l'appel devra être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

3. L'appelante, qui succombe, supportera les frais de la procédure, arrêtés à 5'000 fr. et compensés intégralement avec l'avance de frais versée (art. 106 CPC), qui reste acquise à l'Etat.

Elle versera des dépens à hauteur de 3'000 fr. à l'intimé.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/8199/2017 rendu le 20 juin 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1057/2012-9.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et les compense avec l'avance de même montant versée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser la somme de 3'000 fr. à B\_\_\_\_\_ à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

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.*