

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10833/2007

ACJC/1042/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile
statuant par voie de procédure ordinaire

AUDIENCE DU VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2009

Entre

X. _____ **SNC**, société en nom collectif ayant son siège _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 octobre 2008, comparant par Me Jean-Franklin Woodtli, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Y. _____ **SA**, ayant son siège à Z. _____ intimée, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.09.2009.

EN FAIT

A. a. X._____ SNC est une société en nom collectif, avec siège à Genève, spécialisée dans les études techniques en génie-civil et bâtiment. Elle est animée par A._____ et B._____, qui disposent chacun de la signature individuelle.

Y._____ SA, dont le siège est à Z. _____, est une entreprise active, comme son nom l'indique, dans le domaine de la construction, de la planification et de la coordination de tels travaux. Elle agit régulièrement en qualité d'entrepreneur général.

La succursale genevoise, du même nom, a pour directeur adjoint C._____, qui dispose de la signature collective à deux. A l'époque des faits, sont intervenus, outre le précité, D._____ et E._____, qui disposaient des mêmes pouvoirs, F._____ et G._____, qui n'étaient pas inscrits au Registre du commerce.

Il y a lieu de préciser que Y._____ SA dispose d'un organe interne appelé "Comité d'engagement" qui a pour compétences, dans le cas d'engagements autres que ceux relevant d'un marché de travaux classique, de *"déterminer les engagements financiers et juridiques à prendre et d'en mesurer les garanties et les risques correspondants"* et de *"convenir des modalités juridiques à proposer au client, éventuellement aux partenaires"*.

b. En juillet 2005, W._____ SA et V._____ SA, cette dernière étant représentée par H._____, ont conçu un projet de réalisation d'un quartier résidentiel de 24 villas, à _____.

Courant janvier 2006, ce projet a été racheté par la société U._____ SA, représentée par I._____ .

c. Au cours des mois de mai et juin 2006, U._____ SA a procédé à un appel d'offres portant sur la construction d'un bloc de 24 villas. En décembre 2006, la réalisation de cette promotion a été adjugée à Y._____ SA pour un montant de 14'200'000 fr., étant précisé que les entreprises soumissionnaires étaient Y._____ SA et T._____ .

d. Le 1^{er} septembre 2006, X._____ SNC a adressé à Y._____ SA, à l'intention d'E._____, deux courriers, le premier pour marquer son accord au versement d'une "commission d'apport d'affaire" de 150'000 fr., le second valant offre de réaliser le mandat d'ingénieur civil moyennant des honoraires de 130'000 fr.

Ces deux courriers font référence à un ou plusieurs entretiens avec G._____, collaborateur de Y._____ SA entre mars 2002 et juillet 2006, par ailleurs beau-frère de A._____ .

Aucune suite n'a été donnée à ces courriers.

e. Le 16 janvier 2007 a eu lieu dans les locaux de Y._____ SA une séance réunissant D._____, F._____, A._____ et B._____ de X._____ SNC.

À l'issue de cette séance, Y._____ SA, sous la seule signature de D._____, a adressé à X._____ SNC le courrier suivant : " *Nous avons le plaisir de vous confirmer les accords que nous avons mutuellement pris. En cas de démarrage des travaux, votre bureau sera adjudicataire pour le mandat d'ingénieur, pour un montant de 130'000 fr. TTC. Nous vous laissons nous faire parvenir un contrat à votre plus proche convenance. En ce qui concerne la commission d'apport d'affaire, elle s'élève à 130'000 fr. et vous sera versée suivant les conditions à établir dans une convention que nous vous ferons parvenir prochainement. Pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous restons volontiers à votre entière disposition.*"

Le 19 janvier 2007, X._____ SNC a adressé à Y._____ SA son offre pour les travaux d'ingénieur.

En revanche, Y._____ SA n'a pas envoyé à X._____ SNC la convention annoncée dans son courrier du 16 janvier 2007 concernant la commission d'apport d'affaires.

f. Par pli recommandé du 25 avril 2007, X._____ SNC, par avocat interposé, a rappelé à Y._____ SA son engagement de lui verser une commission d'apport d'affaires d'un montant de 150'000 fr., diminué de 20'000 fr. lors de la séance du 16 janvier 2007, à la condition qu'elle soit versée immédiatement, et l'a sommée de s'acquitter du montant initial dans les huit jours, sous menace d'une action judiciaire.

Y._____ SA, par courrier du 3 mai 2007, a contesté tout engagement à l'égard de X._____ SNC.

Le 9 mai 2007, X._____ SNC a informé Y._____ SA qu'elle n'entendait pas intervenir dans le cadre de cette promotion, tout en relevant que le contrat pour le mandat d'ingénieur du 19 janvier 2007 ne lui avait pas été renvoyé.

B. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 24 mai 2007, X._____ SNC a assigné Y._____ SA en paiement de 150'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2006, à titre de commission d'apport d'affaires, avec suite de dépens.

X._____ SNC a fait valoir que les parties avaient conclu un contrat de courtage et que les conditions au paiement de la commission de courtage étaient réunies, dès lors que la construction des 24 villas avait été adjugée à Y._____ SA grâce à

son intervention. Y._____ SA n'avait d'ailleurs pas contesté devoir la commission fixée à 150'000 fr., réduite à 130'000 fr. en contrepartie de l'octroi du mandat d'ingénieur.

Y._____ SA s'est opposée à la demande, au motif que la réalisation de la promotion lui avait été adjugée dans le cadre d'un appel d'offres, que X._____ SNC n'était pas intervenue en qualité de courtier et que, de toute manière, D._____ , signataire de la lettre du 16 janvier 2007, n'avait pas le pouvoir d'engager seul l'entreprise. Elle a conclu au déboutement de X._____ SNC, avec suite de dépens.

b. L'instruction diligentée par le Tribunal a permis de déterminer que X._____ SNC savait que le mandat d'entreprise générale avait été adjugé à Y._____ SA à la suite d'un appel d'offres et que le Comité d'engagement de Y._____ SA avait considéré qu'il n'y avait pas matière à paiement d'une commission, la réalité des discussions concernant cette question n'étant en revanche pas contestée. Selon le représentant de Y._____ SA, il n'était pas habituel qu'un courrier tel celui du 16 janvier 2007 ne soit signé que par une seule personne.

H._____ a confirmé qu'un appel d'offres avait eu lieu après le rachat de la promotion par U._____ SA et que seules les entreprises Y._____ SA et T._____ avaient soumissionné. La candidature de Y._____ SA avait été retenue, car elle répondait le mieux à la demande. Ce témoin a précisé qu'il connaissait professionnellement Y._____ SA, depuis 2002, pour avoir collaboré avec cette entreprise dans le cadre d'une construction.

G._____, entendu à titre de renseignement, en raison de ses liens de parenté avec A._____ , a confirmé qu'il avait été question du versement d'une commission d'apport d'affaires d'un montant de 150'000 fr. à X._____ SNC et que la direction de Y._____ SA avait donné son accord oral à ce sujet. Selon son appréciation, le Comité d'engagement n'intervenait que lorsqu'il s'agissait de décider de dépenses à risque, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

D._____ a admis que le courrier du 16 janvier 2007 n'indiquait pas que le pouvoir de décision concernant le versement d'une telle commission revenait au Comité d'engagement, mais a affirmé avoir informé ses interlocuteurs, lors de la séance du même jour, que cette opération devait être entérinée par ce comité.

Selon les explications de F._____ , à l'époque stagiaire de Y._____ SA, juriste de formation, présent lors de la réunion du 16 janvier 2007, celle-ci avait eu lieu dans le but de tirer au clair l'origine et la justification de la commission d'affaires à laquelle X._____ SNC prétendait. D._____ avait négocié le montant de cette commission à la baisse, dans le but de la faire accepter par la direction.

-
- C. Par jugement du 30 octobre 2008, notifié le 5 novembre suivant, le Tribunal de première instance a débouté X._____ SNC des fins de sa demande, avec suite de dépens. Il a considéré, en substance, que la demanderesse n'avait pas prouvé, alors que la charge de la preuve lui incombait, que le contrat de courtage était venu à chef et que la demanderesse n'avait pas pu croire, de bonne foi, que tel était néanmoins le cas.
- D. Par acte déposé le 2 décembre 2008 au greffe de la Cour, X._____ SNC a appelé de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, concluant à la condamnation de Y._____ SA au paiement de 150'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juin 2006, avec suite dépens de première instance et appel.

Y._____ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de dépens.

Les arguments des parties seront examinés ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

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).

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 incombait afin d'ouvrir son droit à une rémunération.

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).

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).

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).

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).

- 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).

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).

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).

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).

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^{er} 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.

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.

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.

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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X._____ SNC contre le jugement JTPI/14217/2008 rendu le 30 octobre 2008 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10833/2007-18.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X._____ SNC en tous les dépens, lesquels comprendront une indemnité de procédure de 3'000 fr. valant participation aux honoraires de Y._____ SA,

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Madame Renate PFISTER-LIECHTI et Monsieur Jean RUFFIEUX, juges; Madame Nathalie DESCHAMPS, greffière.

Le président :

François CHAIX

La greffière :

Nathalie DESCHAMPS

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72ss 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. 101 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 supérieur ou égale à 30'000 fr.