

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8558/2013

ACJC/342/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 11 MARS 2016

Entre

Monsieur A_____ et **Madame B**_____, domiciliés _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par la 4^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 juin 2015, comparant par Me Férida Bejaoui Hinnen, avocate, 16, avenue de Frontenex, case postale 6549, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

AGENCE IMMOBILIERE C_____, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Eric Vazey, avocat, 6, rue du Nant, case postale 6509, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 30 juin 2015, le Tribunal de première instance a condamné B_____ et A_____ à verser 44'712 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 20 septembre 2011 à AGENCE IMMOBILIERE C_____ (ci-après : C_____) à titre de commission de courtage immobilier correspondant à 3% du prix de vente (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 3'840 fr. qu'il a mis à la charge des époux AB_____ (ch. 2 à 5) et a condamné ces derniers à verser 7'240 fr. à C_____ à titre de dépens (ch. 6), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 2 septembre 2015 au greffe de la Cour de justice, les époux AB_____ appellent de ce jugement, qu'ils ont reçu le 6 juillet 2015. Ils concluent à son annulation et à ce que C_____ soit déboutée de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens des deux instances.
- b.** C_____ conclut, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et au déboutement des époux AB_____ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle conclut à la confirmation du jugement.
- c.** Dans leurs réplique et duplique les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées le 15 décembre 2015 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** C_____ est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à Genève et dont le but est l'exploitation d'une agence immobilière, l'achat et la vente de tous immeubles.
- b.** Le 20 avril 2011, B_____ et A_____ ont conclu un contrat de courtage exclusif avec C_____ portant sur la vente de la villa dont ils étaient propriétaires au chemin D_____ 20 à E_____ (Genève).

Selon l'art. 5 du contrat : *«Le mandant s'engage à payer au mandataire, dès la conclusion du contrat de vente, une commission de 3% + TVA calculée sur le prix accepté. Le mandataire communiquera au mandant le nom de toutes les personnes auxquelles il fera 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».*

Le contrat était conclu pour une durée initiale de trois mois dès sa signature. Sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties un mois au moins avant son échéance, le contrat serait tacitement renouvelé pour une nouvelle période d'un

mois et ainsi de suite, de mois en mois. La possibilité de résilier le contrat en tout temps, conformément à l'art. 404 CO, restait réservée (art. 4 du contrat).

c. C_____ a préparé un dossier de présentation de la villa et fait paraître des publications sur plusieurs sites immobiliers sur Internet et dans les journaux locaux.

d. Quelques semaines avant le mandat du 20 avril 2011, les époux AB_____ ont signé une option d'achat de six mois sur un nouveau bien immobilier. Comme leur projet de vendre leur villa ne se concrétisait pas, ils ont commencé à «paniquer».

e. Le 20 juin 2011, les époux AB_____ ont fait parvenir à C_____ un courrier à la teneur suivante :

«Résiliation de notre contrat de courtage exclusif.

Messieurs,

Par la présente, nous vous informons que nous souhaitons mettre fin au contrat exclusif qui nous lie jusqu'au 20 juillet 2011 pour la vente de notre villa sise au chemin D_____ 20, 12__ E_____.

Sachez que vous avez notre entière confiance mais nous désirons mettre toutes les chances de notre côté afin de vendre ce bien au plus vite.

Nous restons à votre disposition pour discuter d'un nouveau contrat non exclusif.

Cette lettre est la confirmation de notre email envoyé le 20 juin 2011.»

f. C_____ a poursuivi son activité jusqu'au 20 juillet 2011. Afin d'augmenter les chances de vendre le bien, elle a sous-mandaté des agences partenaires habituelles, dont F_____ SA.

g. Le 22 juin 2011, G_____, sœur de H_____, s'est déclarée intéressée par la villa des époux AB_____ auprès de C_____. Elle avait été informée de la mise en vente de la villa par son frère qui avait reçu le dossier de vente de C_____ en avril 2011. Elle s'est fait remettre le dossier de vente par C_____ et s'est rendue trois à quatre fois sur place pour visiter l'objet. Elle y a rencontré les époux AB_____ au moins à deux reprises. L'une des visites a été effectuée exclusivement avec C_____, qui possédait la clé de la maison, car les époux AB_____ étaient en vacances.

h. Le 24 juin 2011, les époux AB_____ ont conclu un nouveau contrat de courtage non exclusif pour la vente de leur villa avec F_____ SA.

Lors de la signature du contrat, F_____ SA ne s'est pas aperçue qu'il portait sur le même bien immobilier que celui faisant l'objet du contrat de collaboration avec C_____, un autre collaborateur étant en charge du dossier.

i. Le 12 juillet 2011, G_____ a fait une offre, par l'entremise de C_____, au prix de 1'340'000 fr.

Le même jour, les époux I_____ ont fait une offre d'achat, par le truchement de l'agence F_____ SA, au prix de 1'390'000 fr.

C'est à ce moment que F_____ SA a constaté que le mandat des époux AB_____, qui avait été confié à J_____, portait sur le même bien immobilier que celui faisant l'objet du contrat de collaboration avec C_____, dont s'occupait un autre collaborateur.

F_____ SA a alors informé les époux AB_____ et C_____ de l'existence de ce double mandat. F_____ SA et C_____ se sont entendues pour se répartir entre elles la commission de courtage en fonction des périodes pour lesquelles C_____ bénéficiait d'une exclusivité, respectivement n'en bénéficiait plus.

j. Les époux I_____ n'ont finalement pas acheté la villa et G_____ l'a acquise pour le prix de 1'380'000 fr.

k. Le 29 août 2011, jour de la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire, C_____ a soumis aux époux AB_____ un «*bon de commission*» pour contre-signature et remis au notaire, valant instruction à ce dernier de verser à l'agence la commission de 3%, soit 41'400 fr. plus 3'312 fr. de TVA.

Les époux AB_____ ont refusé de signer ce document.

l. Les parties n'étant pas parvenues à un accord sur le paiement de la commission, au mois d'octobre 2011, le notaire ayant instrumenté la vente a conservé en consignation le montant de la commission de 3% jusqu'à l'issue du litige.

m. Par ordonnance du 15 décembre 2011, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 23 mars 2012, le Tribunal a débouté C_____ de ses conclusions tendant à ce qu'il soit interdit au notaire d'honorer toute demande de transfert de tout ou partie du montant de 44'712 fr. Il a retenu que C_____ n'avait pas rendu vraisemblable que les époux AB_____ utiliseraient des moyens de pression sur le notaire afin d'obtenir le transfert du montant consigné.

Dans son arrêt, la Cour a notamment retenu que les époux AB_____ avaient résilié le contrat de courtage avec effet immédiat.

n. Par demande du 2 septembre 2013, C_____ a assigné les époux AB_____ en paiement de 44'712 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 22 août 2011, avec suite de frais et dépens.

Se fondant sur la convention de courtage, elle a réclamé le paiement de sa commission de 3% du prix de vente dès lors que la vente de la villa à G_____ avait eu lieu grâce à son entremise.

o. Les époux AB_____ ont conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens.

Ils ont notamment soutenu que G_____ n'avait reçu le dossier de la villa que le 22 juin 2011 et que la vente de la villa n'était intervenue que le 29 août 2011, soit après la résiliation immédiate du contrat de courtage intervenu le 20 juin 2011 et que les conditions mises au paiement d'une rémunération à l'art. 5 de la convention de courtage n'étaient pas réunies s'agissant de l'achat effectué par G_____.

p. Le Tribunal a rendu le jugement sur la base des écritures et des pièces déposées par les parties ainsi qu'après audition de G_____ et de J_____, courtier chez F_____ SA.

q. A ce jour, les époux AB_____ n'ont versé aucune commission dans le cadre de la vente de leur villa.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement attaqué est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC; art. 236 al. 1 CPC). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 Interjeté dans les délai et forme utiles (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

Même si l'intimée reproche aux appelants d'avoir formulé des allégués contenant un grand nombre de fait, celle-ci a été en mesure de se déterminer sur lesdits allégués dans son mémoire de réponse.

Par ailleurs, les appelants n'avaient pas à offrir de moyens de preuve en appel puisque ceux-ci avaient déjà été valablement articulés devant le premier juge, étant rappelé que seuls des faits nouveaux postérieurs au jugement sont recevables en appel (art. 317 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. Il n'est pas contesté que les parties se sont liées le 20 avril 2011 par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss du CO, lequel relève du contrat de mandat (art. 394 ss et 412 al. 2 CO).

3. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que leur courrier recommandé du 20 juin 2011 valait résiliation ordinaire du contrat pour le 20 juillet 2011. Ils estiment notamment que la Cour s'est déjà prononcée sur le caractère immédiat de la résiliation du contrat dans son arrêt du 23 mars 2012 et que cette interprétation liait le Tribunal. Ce courrier devait, pour le surplus, faire l'objet d'une interprétation selon le principe de la confiance.

3.1.1 A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le Tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, ce qui implique notamment que le litige ne fait pas l'objet d'une décision entrée en force.

Le juge saisi d'une nouvelle demande – l'objet du litige étant déterminé tant par le complexe de faits allégués à l'appui de la demande que par les conclusions des parties – n'est pas lié par les motifs du jugement précédent portant sur le même état de fait mais sur un objet différent. En effet, l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'au dispositif et non pas aux motifs du jugement entré en force (HOHL, Procédure civile, vol. I, 2001, p. 246 n. 1305s).

3.1.2 En l'espèce, dans son arrêt du 23 mars 2012, la Cour a certes retenu à titre préjudiciel que les appelants avaient résilié le contrat de courtage de manière immédiate le 20 juin 2011. Cela étant, ce fait n'a pas été constaté dans le dispositif de la décision, la Cour devant uniquement se prononcer sur les risques de voir le notaire disposer du montant consigné en faveur des appelants avant l'issue de la procédure.

Saisi d'une nouvelle demande portant sur des conclusions en paiement, le Tribunal n'était donc pas lié par l'arrêt de la Cour s'agissant de la résiliation du contrat, étant relevé que la Cour avait admis la résiliation immédiate sans examen.

Par conséquent, ce grief est infondé.

3.2.1 Selon l'art. 404 al. 1 CO, le contrat de mandat peut être résilié en tout temps.

Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2).

Si les parties ne s'entendent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance : on tient compte de ce que le destinataire pouvait et devait comprendre selon les règles de la bonne foi. Cependant, si la résiliation comporte une erreur manifeste, la volonté

réelle reconnaissable sera déterminante. L'exigence de clarté porte aussi bien sur le fait de la résiliation que sur le caractère extraordinaire de celle-ci. Le destinataire doit pouvoir comprendre non seulement que l'autre partie résilie le contrat, mais aussi qu'elle le fait sans attendre le terme ordinaire. Un défaut de clarté peut affecter la résiliation du contrat ou le caractère extraordinaire de celle-ci. S'il subsiste un doute sur le caractère extraordinaire et, en principe, sans délai de la résiliation, on admettra qu'il s'agit d'une résiliation ordinaire donnée pour le prochain terme possible car, comme toute manifestation de volonté, la résiliation doit être interprétée *contrat proferentem*. En cas de doute on considérera donc qu'il s'agit d'une résiliation ordinaire et non d'une résiliation extraordinaire, car des deux solutions, c'est la moins favorable à l'auteur de la résiliation et la plus protectrice de son destinataire (VENTURI – ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, 2007, n. 1120 et 1121, p. 287 et 288).

3.2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que les appelants ont, par courrier du 20 juin 2011, résilié le contrat de courtage les liant à l'intimée.

C'est à juste titre que le Tribunal a retenu que cette résiliation prenait effet au 20 juillet 2011. En effet, rien dans les termes du courrier ne permet de considérer qu'il s'agissait d'une résiliation avec effet immédiat. Les expressions utilisées – «*nous vous informons que nous souhaitons mettre fin au contrat exclusif qui nous lie jusqu'au 20 juillet 2011*» – n'expriment aucune instantanéité à la résiliation, comme les termes «*immédiatement*», «*dès aujourd'hui*», etc. auraient pu le faire.

Les appelants n'ont en particulier pas établi avoir communiqué une telle volonté de mettre immédiatement fin à cette relation contractuelle à l'intimée par un autre biais : ils n'ont pas démontré s'être entretenus par téléphone avec cette dernière préalablement au courrier du 20 juin 2011, ni les déclarations faites dans ce cadre. L'e-mail évoqué dans le courrier avait, selon les appelants, le même contenu que le courrier du 20 juin 2011. Aucun de ces éléments ne permet dès lors de retenir que la volonté des appelants était de résilier le contrat de manière immédiate.

Par ailleurs, le contexte dans lequel ce courrier a été envoyé ne laissait transparaître aucune urgence. Les appelants étaient certes impatients de voir la vente de leur bien se concrétiser. Cela n'impliquait toutefois pas nécessairement une résiliation immédiate du contrat de courtage. En dénonçant prématurément le contrat, les appelants se seraient au contraire privés des services d'un professionnel en vue de maximiser les chances de vendre leur bien.

A cela s'ajoute que les appelants n'ont pas établi avoir mis l'intimée au courant, avant ou lors de la résiliation du contrat, de leur intention de mandater d'autres courtiers. Quand bien même cela aurait été le cas, vu l'impatience des appelants à vendre leur bien, l'intimée aurait pu comprendre qu'ils voulaient augmenter leurs

chances de le réaliser en mandatant plusieurs courtiers en même temps, quitte à devoir payer des frais de courtage plus élevés.

Enfin, l'intimée a continué son activité pour les appelants de manière visible après le 20 juin 2011, notamment en organisant des visites de leur maison en leur absence puisqu'elle en détenait encore la clé après cette date.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le contrat de courtage avait été résilié par les appelants pour le terme ordinaire du contrat, soit le 20 juillet 2011.

Point n'était ainsi besoin de prendre en compte les impressions du témoin J _____ sur ce point pour arriver à cette conclusion, étant relevé que le Tribunal ne s'est pas fondé sur ce seul témoignage, qui n'était qu'un indice parmi d'autres.

Pour le surplus, les appelants ne contestent pas que l'acquéreuse a été amenée par l'intimée et qu'une rémunération est due à cette dernière. Ils ne critiquent plus non plus l'application du taux de 3% du montant du prix de vente tel que prévu dans le contrat, ni la fixation par le Tribunal d'un intérêt moratoire à 5% dès le 20 septembre 2011.

Enfin, c'est à tort que les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir examiné si l'intimée avait violé son obligation de fidélité. En effet, seule F _____ SA pourrait être concernée par un tel conflit puisqu'elle seule était liée à deux vendeurs pour un même objet. L'intimée n'a été informée de l'existence du double mandat qu'après la fin de son propre contrat de sorte que ce fait ne peut lui être reproché pour la déchoir de son droit à sa commission.

Au vu de ce qui précède, la décision querellée sera confirmée.

4. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC - E 1 05.10]) et compensés avec l'avance de frais de 3'936 fr. fournie par les appelants, qui reste acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). Ils seront mis à la charge de l'intimée à hauteur d'un cinquième, soit 800 fr., dans la mesure où elle échoue sur l'irrecevabilité de l'appel, et à la charge des appelants à hauteur de quatre cinquièmes, soit 3'200 fr., dès lors qu'ils succombent sur le fond du litige.

Les dépens d'appel sont arrêtés à 4'000 fr. débours et TVA inclus (art. 105 al. 2 CPC, art. 84, 85 et 90 RTFMC et art. 25 et 26 de la Loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile [LaCC - E 1 05]). Les appelants seront condamnés à verser à l'intimée quatre cinquièmes des dépens d'appel, soit 3'200 fr. L'intimée sera pour sa part condamnée à payer aux appelants un cinquième des dépens d'appel, soit 800 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par B_____ et A_____ contre le jugement JTPI/7798/2015 rendu le 30 juin 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8558/2013-4.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion pour le surplus.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr.

Met ces frais à la charge de B_____ et A_____, conjointement et solidairement, à raison de 3'200 fr. et à la charge d'AGENCE IMMOBILIERE C_____ à raison de 800 fr.

Les compense avec l'avance de frais de 3'936 fr. fournie par B_____ et A_____, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne AGENCE IMMOBILIERE C_____ à payer à B_____ et A_____, conjointement entre eux, la somme de 736 fr. au titre de remboursement partiel de l'avance de frais fournie.

Condamne AGENCE IMMOBILIERE C_____ à payer à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, la somme de 64 fr. au titre de solde de frais judiciaires d'appel.

Condamne B_____ et A_____, conjointement et solidairement, à payer à AGENCE IMMOBILIERE C_____ la somme de 3'200 fr. au titre de dépens d'appel.

Condamne AGENCE IMMOBILIERE C_____ à payer à B_____ et A_____, conjointement entre eux, la somme de 800 fr. au titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

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.