



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/27276/2018

ACJC/914/2021

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU VENDREDI 9 JUILLET 2021**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE],**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [UK ],

tous deux appelants d'un jugement rendu par la 15<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 19 janvier 2021, comparant par Me Christian de PREUX, avocat, de Preux Avocats, rue de la Fontaine 5, case postale 3398, 1211 Genève 3, en l'Étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_[GE],**D**\_\_\_\_\_ **SARL**, sise \_\_\_\_\_ [GE],

tous deux intimés comparant par Me Philippe GRUMBACH, avocat, Grumbach Sàrl, rue Saint-Léger 6, case postale 181, 1211 Genève 4, en l'Étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13 juillet 2021.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 19 janvier 2021, le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions en paiement (ch. 1 du dispositif), mis à la charge de ceux-ci les frais judiciaires, arrêtés à 12'240 fr. (ch. 2), et les a condamnés, conjointement et solidairement, à payer à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl, le montant de 12'310 fr. TTC à titre de dépens (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé à la Cour de justice le 17 février 2021, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à son annulation et, cela fait, à la condamnation de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl, subsidiairement de C\_\_\_\_\_ seul, à leur payer, conjointement et solidairement, un montant de 103'680 fr., avec intérêts à 5% l'an à compter du 27 juillet 2018, ainsi qu'en tous les frais et dépens de première et deuxième instance.
- b.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de frais.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées par avis de la Cour du 3 mai 2021 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.
- a.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient copropriétaires de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [GE].
- Leur mère, F\_\_\_\_\_, était usufruitière de ladite parcelle.
- b.** C\_\_\_\_\_ est un courtier immobilier indépendant qui facture ses prestations par le biais de D\_\_\_\_\_ SÀRL, société dont il est l'unique associé gérant.
- Il apparaît en qualité de courtier sur le site internet de G\_\_\_\_\_ SA et utilise une adresse de courrier électronique au nom de cette société, le bloc signature contenant par ailleurs les coordonnées de G\_\_\_\_\_ SA. Il occupe un bureau au sein des locaux de cette société pour lequel il paie un loyer correspondant à un pourcentage des commissions qu'il perçoit de ses clients.
- C\_\_\_\_\_ n'est toutefois pas salarié, administrateur ou actionnaire de ladite société.
- G\_\_\_\_\_ SA, dont le siège se trouve au 3\_\_\_\_\_ à Genève. a comme administratrice H\_\_\_\_\_. I\_\_\_\_\_, après une première période de 2010 à 2014 ou 2015, en est actuellement à nouveau administrateur.

---

c. A\_\_\_\_\_ et son épouse sont entrés en contact avec C\_\_\_\_\_ en 2015 lorsqu'ils ont souhaité vendre leur propriété sise 4\_\_\_\_\_. Une relation cordiale s'est ensuite établie entre eux.

A\_\_\_\_\_ a recontacté C\_\_\_\_\_ en 2017 afin de trouver un acquéreur pour la propriété au 2\_\_\_\_\_.

d. Le 26 mai 2017, C\_\_\_\_\_ a indiqué par courriel à A\_\_\_\_\_ avoir reçu une offre ferme d'un client pour un montant de 7'700'000 fr. sans condition.

Il lui a également indiqué qu'en l'absence de contrat signé concernant la commission de courtage, "l'agence [lui] demand[ait] une confirmation également à cet égard; les honoraires s'élevaient normalement à 3%, plus TVA, mais il avait négocié en raison de leur "relation intime" et l'agence avait accepté de les réduire à 2,6%, plus TVA.

e. Le 30 mai 2017, C\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ que "[son] client accep[tait] leur contre-offre ferme à 9'200'000 fr. avec un acompte de 700'000 fr. bloqué dès la signature de la vente à terme avec un délai de 12 mois". Son client était la société J\_\_\_\_\_ SA.

Cette société a pour administratrice H\_\_\_\_\_ et a son siège au 3\_\_\_\_\_ à Genève. C\_\_\_\_\_ n'est pas salarié, administrateur ou actionnaire de la société.

f. Le 2 juin 2017, A\_\_\_\_\_ a demandé à C\_\_\_\_\_ de le renseigner plus précisément sur le nom du potentiel acheteur. Il lui a également indiqué qu'il estimait que le dédit devait être de 10% du prix de vente au lieu de 7,5%.

g. C\_\_\_\_\_ lui a répondu que l'acheteur potentiel était une société avec plusieurs investisseurs et que la promotion "sera piloté [sic] par nous". S'agissant du dédit, il pensait qu'il était dommage de prendre le risque de faire échouer l'affaire pour une augmentation du dédit de 200'000 fr. alors qu'au final, le prix de vente de 9'200'000 fr. serait perçu. Il concluait toutefois en indiquant que cette décision lui appartenait.

h. Une promesse de vente a été signée les 13 et 14 juin 2017 entre A\_\_\_\_\_, signant pour lui-même et pour son frère, et F\_\_\_\_\_, d'une part, et H\_\_\_\_\_, agissant pour le compte de la K\_\_\_\_\_ HOLDING SA, d'autre part.

La société K\_\_\_\_\_ HOLDING SA, devenue par la suite L\_\_\_\_\_ SA, a comme administratrice H\_\_\_\_\_, avec siège au 3\_\_\_\_\_ à Genève. C\_\_\_\_\_ n'est pas salarié, administrateur ou actionnaire de ladite société.

Dans l'exposé préliminaire, il est indiqué que le promettant-acquéreur a décidé de s'engager à acquérir la parcelle afin, dans un premier temps, de déposer une

---

requête en autorisation de construire auprès du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ch. 8).

Selon son article 2.20, "toute commission de courtage pouvant être due à un ou plusieurs intermédiaires sera à la charge exclusive du promettant-vendeur. Ce dernier donne instruction expresse au notaire de verser le montant de la commission de courtage, par prélèvement sur le prix de vente, conformément au bon de commission".

A teneur de l'article 6, "au cas où pour une raison quelconque, cas de force majeure réservé, le promettant-acquéreur ne donnerait pas suite à la présente promesse de vente et d'achat, l'acompte de 700'000 fr. présentement versé par ce dernier demeurera définitivement acquis au promettant-vendeur, à titre de dédit".

L'article 7 prévoyait quant à lui un droit d'emption en faveur du promettant-acquéreur annoté au registre foncier, pour un montant de 9'2000'000 fr., venant à échéance le 6 septembre 2018.

**i.** C\_\_\_\_\_ avait notamment requis du notaire la correction du projet en ce sens que l'acompte de 700'000 fr. devait être définitivement acquis aux propriétaires. I\_\_\_\_\_ est également intervenu dans la rédaction du projet de promesse de vente.

Le projet, objet de la requête en autorisation de construire précitée, visait la construction d'un habitat groupé de huit logements.

**j.** Lors de la signature de la promesse de vente, C\_\_\_\_\_ a remis une facture à l'entête de D\_\_\_\_\_ Sàrl à A\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, lesquels l'ont signée.

Cette facture a pour objet une "commission sur vente" pour un montant de 240'000 fr., plus TVA. Il est indiqué qu'un acompte de 40% sera versé par le notaire lors de la signature de la promesse, soit 103'680 fr. TTC, le solde de 155'520 fr. étant dû dès la signature de l'acte définitif.

**k.** Le notaire a ainsi versé un acompte de 103'680 fr. sur le compte de la société D\_\_\_\_\_ Sàrl en le prélevant sur l'acompte de 700'000 fr. versé par le promettant-acquéreur aux promettant-vendeurs.

**l.** Par avenant à la promesse de vente daté des 20 et 31 octobre 2017, la société M\_\_\_\_\_ SA a remplacé K\_\_\_\_\_ HOLDING SA, en tant que nouveau promettant-acquéreur.

M\_\_\_\_\_ SA a comme administratrice H\_\_\_\_\_, avec siège au 3\_\_\_\_\_ à Genève. C\_\_\_\_\_ n'est pas salarié, administrateur ou actionnaire de ladite société.

**m.** Des difficultés étant apparues dans l'obtention de l'autorisation de construire, des discussions ont eu lieu entre I\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Dans un courriel du 6

décembre 2017, A\_\_\_\_\_ a indiqué, résumant les discussions entre eux, que son frère et lui étaient d'accord de se joindre "officiellement" à "l'action" menée par I\_\_\_\_\_ afin d'obtenir l'autorisation de construire demandée, que les délais prévus dans la promesse de vente étaient prolongés, le temps que "l'action" se termine et qu'en cas d'échec de celle-ci, lui et son frère renonçaient à la clause de dédit et que de son côté, I\_\_\_\_\_ prenait en charge tous les "frais juridiques et d'avocats de l'action". Ce dernier a confirmé que cette manière de procéder correspondait à leurs discussions. C\_\_\_\_\_ figurait en copie des courriels échangés.

Par avenant du 13 décembre 2017, les parties ont ainsi convenu qu'en cas de non-entrée en force de l'autorisation de construire avant le 28 juin 2019, le montant de 700'000 fr. serait restitué et que l'acte de promesse de vente deviendrait nul et non avenue.

**n.** Par avenant daté des 29 janvier et 19 février 2018, une condition résolutoire a été ajoutée à la promesse de vente et d'achat selon laquelle le promettant-acquéreur se réservait la possibilité de ne pas donner suite à la promesse de vente, sans être redevable d'une quelconque pénalité ou indemnité, au cas où il n'obtiendrait pas l'autorisation de construire pour un coefficient de 0,48 avant le 28 juin 2019. Dans cette hypothèse, l'acompte de 700'000 fr. devait alors être remboursé au promettant-acquéreur.

**o.** Par acte des 29 janvier et 19 février 2018, l'avenant à la promesse de vente daté des 20 et 31 octobre 2017 par lequel M\_\_\_\_\_ SA devenait nouveau promettant-acquéreur a été annulé purement et simplement.

**p.** Le 11 juin 2018, le DALE a refusé d'accorder l'autorisation de construire.

Le 3 juillet 2018, le recours contre le refus de l'autorisation de construire a été retiré.

**q.** Le 5 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ a informé I\_\_\_\_\_ de ce que son frère et lui avaient décidé de privilégier la vente du terrain en l'état et qu'il allait aussi essayer de le vendre de son côté.

**r.** Par courriel du 8 juillet 2018, A\_\_\_\_\_ a écrit à I\_\_\_\_\_ et lui a indiqué: "*Suite à notre décision commune de ne pas poursuivre la bataille judiciaire contre l'administration et de remettre le terrain en vente, veuillez svp envoyer un courrier lundi matin [au notaire], avec copie à moi-même, indiquant que vous n'avez pas obtenu les autorisations de construire et par conséquent que vous vous désengagez de la promesse de vente, comme décrit dans les conditions résolutoires de l'avenant à la promesse. Ceci pour annuler le contrat et de radier le droit d'emption en votre faveur, toute en gardant votre droit à être remboursé de votre acompte*".

---

s. Le 18 juillet 2018, dans le cadre des discussions entourant la rédaction d'un acte d'annulation de la promesse de vente, A\_\_\_\_\_ a sollicité de C\_\_\_\_\_ qu'il lui restitue l'acompte de 103'680 fr. dans la mesure où la vente n'avait pas abouti.

Il s'est également adressé à I\_\_\_\_\_ qui a quant à lui expliqué à A\_\_\_\_\_ que C\_\_\_\_\_ était un courtier indépendant qui avait émis une facture au nom de sa société et avait conservé le montant perçu. Il a indiqué: "*nous n'avons rien touché, nous n'avons donc rien à rendre. Nous avons juste perdu plus de 200'000 fr. de frais juridiques et d'architectes*". Il a également soutenu qu'il devait discuter avec C\_\_\_\_\_ de son droit à une commission, mais que ce n'était en tout cas pas à l'acheteur de l'assumer.

t. Le 27 juillet 2018, la promesse de vente a été annulée par un acte passé devant notaire. A teneur de l'acte d'annulation, les promettant-vendeurs s'engageaient à restituer l'acompte de 700'000 fr. et il était convenu que le paiement était garanti par une hypothèque grevant la parcelle n° 1\_\_\_\_\_.

u. Le 15 août 2018, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont vendu la parcelle n° 1\_\_\_\_\_ à un tiers pour un montant de 6'500'000 fr., par le biais de courtiers ayant perçu des commissions.

v. Le 4 septembre 2018, le montant de 700'000 fr. a été restitué au promettant-acquéreur par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

w. Les parties et leurs Conseils se sont échangés divers courriers à teneur desquels A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont sollicité la restitution de la somme de 103'680 fr. en raison de l'échec de la vente de leur bien immobilier, ce à quoi C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl se sont opposés, estimant que cette somme leur était définitivement acquise.

x. Le 21 novembre 2018, deux poursuites ont été initiées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à l'encontre de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl pour le montant de 103'680 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 juillet 2018.

Un commandement de payer, poursuite n° 5\_\_\_\_\_, a été notifié à D\_\_\_\_\_ Sàrl le 11 décembre 2018, laquelle a formé opposition. Un commandement de payer, poursuite n° 6\_\_\_\_\_, a été notifié à C\_\_\_\_\_ le 25 mars 2019, lequel a formé opposition.

- D.** a. Par assignation en conciliation déposée au greffe du Tribunal de première instance le 21 novembre 2018, déclarée non conciliée le 31 janvier 2019, puis par demande introduite le 6 février 2019, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à la condamnation de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl à leur verser la somme de 103'680 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 27 juillet 2018, avec suite de frais judiciaires et dépens.

---

Ils ont soutenu, en substance, que C\_\_\_\_\_ était courtier de la société G\_\_\_\_\_ SA avec laquelle il avait négocié la commission de courtage. Cette société pilotait le projet de construction qui devait avoir lieu sur leur parcelle et les sociétés promettant-acquéreuses qui se sont succédées étaient toutes liées à G\_\_\_\_\_ SA. Ils n'avaient eu connaissance de la société D\_\_\_\_\_ Sàrl et de l'existence d'un acompte à verser que lors de la signature de la promesse de vente. Mis devant le fait accompli, ils avaient signé la facture.

Ils ont également fait valoir qu'ils avaient conclu un contrat de courtage avec C\_\_\_\_\_, lequel avait par la suite désigné D\_\_\_\_\_ Sàrl comme entité destinée à servir de réceptacle pour le versement de la commission. Il ne ressortait pas de l'accord des parties qu'elles avaient voulu déroger à l'article 413 CO, de sorte qu'en l'absence de conclusion du contrat de vente, aucune commission n'était due.

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont enfin fait valoir que C\_\_\_\_\_ avait violé ses devoirs de diligence et de fidélité en intervenant également pour le compte de l'acheteur potentiel, perdant de ce fait son droit à sa rémunération.

**b.** Par mémoire réponse du 3 mai 2019, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl ont conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, avec suite de frais judiciaires et dépens.

Ils ont fait valoir, en substance, que C\_\_\_\_\_ était un courtier immobilier indépendant de G\_\_\_\_\_ SA, l'utilisation d'une adresse électronique au nom de cette société n'ayant qu'un but pratique. Il était également indépendant des sociétés s'étant succédées en qualité de promettant-acquéreur.

C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ avaient convenu oralement que l'acompte serait conservé par C\_\_\_\_\_ dans la mesure où une clause de dédit avait été prévue par les parties à la promesse de vente.

C\_\_\_\_\_ n'était pas partie aux différents actes notariés signés par la suite et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient décidé librement de renoncer à la clause de dédit.

**c.** Lors de l'audience du 4 juin 2019, C\_\_\_\_\_ a indiqué qu'il pensait avoir informé les demandeurs qu'il agissait en qualité de courtier au nom de sa propre société D\_\_\_\_\_ Sàrl, et non de G\_\_\_\_\_ SA. Du fait de sa longue relation avec les demandeurs, ceux-ci savaient qu'il exerçait en qualité de courtier indépendant. Il travaillait comme courtier indépendant, mais utilisait un bureau en les locaux de G\_\_\_\_\_ SA pour exercer son activité et reversait à celle-ci un pourcentage de ses commissions à titre d'occupation des locaux. S'agissant de l'acompte, il était clair à teneur des discussions qu'il avait eues avec A\_\_\_\_\_ que celui-ci lui resterait acquis dans le cas où la vente n'aboutissait pas.

---

A\_\_\_\_\_ a affirmé que C\_\_\_\_\_ ne lui avait jamais expliqué qu'il agissait en qualité de courtier indépendant au nom de sa société D\_\_\_\_\_ Sàrl. Il l'avait découvert lors de la signature de la facture. Il ne se souvenait pas avoir discuté avec C\_\_\_\_\_ du sort de l'acompte de 40% si la vente ne se faisait pas. Il a toutefois indiqué qu'il était logique que s'il conservait le montant de 700'000 fr., C\_\_\_\_\_ gardait l'acompte de 40%. Selon lui, il ressortait des discussions qu'il avait eues ultérieurement avec C\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ que, s'il devait rembourser l'acompte de 700'000 fr., C\_\_\_\_\_ devait également rembourser l'acompte qu'il avait reçu.

C\_\_\_\_\_ a contesté cette dernière affirmation. La seule discussion qu'il avait eue avec A\_\_\_\_\_ avait eu lieu deux jours avant la signature de l'acte de vente. Il lui avait expliqué que l'acompte de 700'000 fr. lui était acquis et que c'était son choix s'il entendait rembourser les promettant-vendeurs sans le consulter. Il n'avait pour sa part pas à rembourser son propre acompte.

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué le 13 juin 2019. Ils ont formulé de nouvelles conclusions en mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer notifiés à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl.

**e.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl ont dupliqué le 2 septembre 2019.

**f.** Lors de l'audience du 6 février 2020, A\_\_\_\_\_ a expliqué être entré en contact avec C\_\_\_\_\_ par le biais de G\_\_\_\_\_ SA lorsque sa femme et lui cherchaient à vendre leur bien immobilier et à en acquérir un autre. Selon lui, C\_\_\_\_\_ travaillait pour G\_\_\_\_\_ SA et ni l'un ni l'autre ne lui avait indiqué qu'il travaillait comme indépendant. Avant la séance de signature de la promesse de vente, il n'avait jamais entendu parler de la société D\_\_\_\_\_ Sàrl et n'avait pas été informé du fait qu'il devrait payer un acompte sur la commission. Pour lui, la commission n'était due que si l'affaire aboutissait; si elle échouait, il ne devait pas payer de commission.

Lors des discussions entourant la renonciation au dédit, une réunion s'était tenue entre lui-même, I\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, un architecte ou ingénieur et des investisseurs. Il avait alors appris l'opposition au projet, d'où la question d'une renonciation au dédit. Il était évident pour lui que la renonciation au dédit valait également remboursement de l'acompte sur commission en cas d'échec de la vente. Il n'avait toutefois pas pensé à le mettre par écrit.

**g.** Lors de l'audience du 15 septembre 2020, plusieurs témoins ont été entendus. Il ressort de leurs auditions les éléments pertinents suivants.

**g.a.** I\_\_\_\_\_ a confirmé que C\_\_\_\_\_ était un courtier indépendant de G\_\_\_\_\_ SA. D'autres courtiers indépendants travaillaient également pour lui, sous le nom de G\_\_\_\_\_ Sàrl ou sous le nom de leur propre société. Il leur mettait à



disposition la marque et un logiciel informatique leur donnant accès à des biens immobiliers ou des acheteurs potentiels auxquels ils n'auraient autrement pas accès. C\_\_\_\_\_ travaillait sous la marque G\_\_\_\_\_ SA, utilisant ainsi une adresse de messagerie électronique à son nom, mais c'est sa société D\_\_\_\_\_ SA qui facturait ses prestations à G\_\_\_\_\_ SA ou à ses clients. C\_\_\_\_\_ faisait signer des contrats de courtage à ses clients, soit au nom de sa société D\_\_\_\_\_ Sàrl, soit au nom de G\_\_\_\_\_ SA. Dans ce dernier cas, C\_\_\_\_\_ n'ayant pas de pouvoir de signature, lui-même ou la directrice de la société les signait. Il a confirmé que C\_\_\_\_\_ n'avait jamais été salarié de G\_\_\_\_\_ SA. S'agissant de la présence de C\_\_\_\_\_ sur le site internet de G\_\_\_\_\_ SA, I\_\_\_\_\_ a expliqué que tous les courtiers, qu'ils soient indépendants ou non, y figuraient. Les sites internet N\_\_\_\_\_ ou O\_\_\_\_\_ fonctionnaient également de cette façon, des courtiers indépendants présentant leurs biens et leur agence. Concernant le courriel de C\_\_\_\_\_ du 26 mai 2017, lorsque celui-ci mentionnait "l'agence", il s'agissait de sa propre société, et non de G\_\_\_\_\_ SA. I\_\_\_\_\_ a expliqué que le courtier indépendant partageait parfois sa commission avec G\_\_\_\_\_ SA dans le cas où celle-ci avait amené quelque chose dans la transaction. Ce n'était toutefois pas le cas dans la présente affaire puisque lui-même faisait partie des investisseurs intéressés à l'achat de la propriété des demandeurs et qu'il ne pouvait ainsi pas éthiquement, vis-à-vis des investisseurs, intervenir comme courtier. S'agissant de l'affirmation de C\_\_\_\_\_ selon laquelle la promotion sera "pilote par nous", il ne pouvait pas expliquer ce que cela signifiait puisque G\_\_\_\_\_ SA n'avait jamais fait de promotion, mais uniquement du courtage.

**g.b** H\_\_\_\_\_ a confirmé que C\_\_\_\_\_ travaillait comme courtier indépendant dans les locaux de G\_\_\_\_\_ SA. Elle était présente lors de la signature de la promesse de vente en qualité de représentante la société K\_\_\_\_\_ HOLDING SA. La promesse prévoyait un dédit, de sorte que si le projet n'aboutissait, les vendeurs conservaient le montant reçu à titre de dédit et C\_\_\_\_\_ conservait l'acompte qu'il avait perçu. C'est la raison pour laquelle ce dernier avait perçu une avance au moment de la signature de la promesse de vente. Elle ne se souvenait pas si C\_\_\_\_\_ avait remis une facture à A\_\_\_\_\_ lors de la signature de la promesse de vente, bien que cela était usuel lorsqu'une avance était prévue. Elle se souvenait en revanche d'une discussion qui s'était tenue entre C\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ chez le notaire à propos de ce qui se passerait si la vente n'était finalement pas conclue. C\_\_\_\_\_ avait alors expliqué à A\_\_\_\_\_ qu'il gagnerait un certain montant et que la commission de courtier resterait acquise puisque c'était grâce à lui que l'affaire avait eu lieu. A\_\_\_\_\_ semblait satisfait de cette réponse.

**h.** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 1er décembre 2020, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

i. Dans son jugement du 19 janvier 2021, le Tribunal a considéré que les parties avaient été liées par un contrat de courtage puisqu'A\_\_\_\_\_ avait pris contact avec C\_\_\_\_\_ afin qu'il lui trouve un acquéreur pour la parcelle n°1\_\_\_\_\_.

Le Tribunal a ensuite retenu que les parties avaient convenu d'une dérogation à l'article 413 CO, en ce sens que l'acompte versé en 103'680 fr. valait garantie sur commission et que cette clause de garantie n'avait pas été supprimée ultérieurement par les parties au contrat de courtage.

Concernant l'argument selon lequel C\_\_\_\_\_ avait violé ses devoirs de diligence et de fidélité en intervenant également pour le compte de l'acheteur potentiel et qu'il perdait ainsi son droit à la rémunération, le Tribunal a considéré que malgré l'existence de liens avec G\_\_\_\_\_ SA ou de I\_\_\_\_\_, il n'était pas démontré que C\_\_\_\_\_ avait conclu un second contrat de courtage avec le promettant-acquéreur et qu'il avait perçu une quelconque rémunération de sa part. Il n'apparaissait pas non plus qu'il avait agi dans l'intérêt de G\_\_\_\_\_ SA ou des sociétés promettant-acquéreuses au mépris de ses obligations envers les demandeurs. Partant C\_\_\_\_\_ n'avait pas violé les devoirs de fidélité et diligence auxquels il était tenu envers A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

Partant, ces derniers seraient déboutés de toutes leurs conclusions.

## **EN DROIT**

1. Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 et 311 al. 1 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

2. Les appelants soutiennent que le Tribunal a violé l'art. 413 al. CO en considérant que les parties s'étaient accordées pour garantir une commission au courtier indépendamment du résultat de l'affaire.

### **2.1**

**2.1.1** L'art. 412 al. 1 CO définit le courtage comme un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation).

Selon 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 (*cf.* arrêt du Tribunal fédéral 4A\_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5). Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver qu'il a agi et que son intervention a été

couronnée de succès; il doit donc exister un lien de causalité entre son activité et la venue à chef du contrat principal (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.1; 4A\_307/2018 du 10 octobre 2018 consid. 4.1; 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.1).

Il ressort de cette disposition 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 but de l'art. 413 CO est de rémunérer le succès du courtier (RAYROUX, Commentaire romand, n. 1 ad art. 413 CO).

L'art. 413 al. 1 CO est de nature dispositive. Les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au mandataire des honoraires, même si l'affaire n'a pas abouti (arrêt du Tribunal fédéral 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

Selon la jurisprudence, la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b p. 52; arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

**2.1.2** En présence d'un litige sur l'interprétation de clauses contractuelles, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant, empiriquement sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat, établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 86 consid. 4.1; 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 1).

Ce n'est que si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur

---

volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1; 132 III 268 consid. 2.3.2; 132 III 626 consid. 3.1; 130 III 417 consid. 3.2). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités).

**2.2** En l'espèce, lors de la signature de la promesse de vente, A\_\_\_\_\_ a signé une facture présentée par C\_\_\_\_\_ pour le compte de D\_\_\_\_\_ Sàrl à titre de "commission sur vente" pour un montant de 240'000 fr., plus TVA, payable par un premier acompte de 103'680 fr. lors de la signature de la promesse de vente et le solde de 155'520 fr., dès la signature de l'acte définitif.

Le montant de 103'680 fr. a effectivement été payé par les appelants avant que soit conclue la vente.

La question se pose de savoir quel doit être le sort de ce montant, la vente n'ayant pas abouti. Il sera relevé à cet égard que le litige porte uniquement sur ledit montant, et non sur le paiement de la totalité de la commission, C\_\_\_\_\_ n'ayant pas réclamé aux appelants le paiement du solde, soit 155'520 fr., dont il ne soutient pas qu'il serait dû.

Il ressort des déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ que lors d'une discussion chez le notaire à laquelle elle avait assisté, C\_\_\_\_\_ avait expliqué à A\_\_\_\_\_ que si le projet immobilier n'aboutissait pas, les vendeurs conserveraient le montant reçu à titre de dédit et que lui-même conservait l'acompte qu'il avait perçu; A\_\_\_\_\_ avait paru satisfait. Les appelants indiquent également devant la Cour qu'A\_\_\_\_\_ avait admis qu'il était logique que C\_\_\_\_\_ conserve l'acompte si lui-même conservait le dédit. Enfin, le fait que les appelants aient payé le montant de 103'680 fr. avant que la vente soit définitivement conclue tend à démontrer que ce paiement était indépendant du fait que la vente soit finalement conclue et que le montant versé était acquis aux intimés.

Il sera dès lors retenu que les parties ont eu la volonté commune, concernant la part de la commission versée, de déroger à l'art. 413 al. 1 CO en considérant que ce montant était conservé même si la vente n'aboutissait pas.

Les appelants soutiennent cependant que les intimés doivent restituer le montant litigieux dans la mesure où ils ont par la suite restitué le dédit (contrairement à ce qui avait été initialement prévu dans la promesse de vente).

Il n'est pas établi que A\_\_\_\_\_ a discuté avec C\_\_\_\_\_ de la restitution du montant reçu par ce dernier si le dédit était restitué et, *a fortiori*, qu'ils ont

convenu quelque chose à cet égard. Aucun élément ne permet en effet de considérer que les parties auraient convenu de revoir leur accord à la suite de la décision d'A\_\_\_\_\_ de restituer le montant de 700'000 fr. ou que C\_\_\_\_\_ aurait été d'accord de renoncer au montant reçu en cas de modification de la promesse de vente – à laquelle il n'est pas partie – quant à la restitution du dédit. Le fait que C\_\_\_\_\_ ait reçu en copie, sans qu'il ne réagisse, les échanges de courriels entre A\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ relatifs à la question de la restitution des 700'000 fr. ne permet pas d'en déduire un accord de sa part quant à une renonciation à la part de la commission déjà reçue. Les liens que C\_\_\_\_\_ entretient avec G\_\_\_\_\_ SA – qui n'est pas non plus partie elle-même partie à la promesse de vente –, ne permet pas davantage de considérer qu'il a adhéré à la restitution de la somme de 103'680 fr. en cas de restitution du dédit.

A suivre la position des appelants, les intimés devraient être privés du montant perçu à la suite de leur renonciation au dédit, dans le cadre du règlement de leur relation avec le promettant-acheteur.

Cela étant, le remboursement du dédit ne constitue pas un changement des circonstances indépendant de la volonté des appelants. Si la renonciation au dédit de 700'000 fr. devait emporter remboursement de l'acompte de 103'680 fr., comme les appelants le soutiennent, cela reviendrait à admettre que ceux-ci pouvaient unilatéralement modifier l'accord conclu avec les intimés, à leur détriment. La modification d'un accord auquel les intimés ne sont pas parties ne peut cependant pas avoir pour effet de modifier, au désavantage de ces derniers, sans qu'ils n'y consentent d'une manière ou d'une autre, l'accord entre les parties selon lequel les intimés conserveraient le montant versé même si la vente n'aboutissait pas. Les appelants ne pouvaient par ailleurs ignorer que la promesse de vente et le contrat de courtage constituaient des actes juridiques indépendants, dont les parties étaient différentes, ce d'autant après que A\_\_\_\_\_ avait signé la facture émise par D\_\_\_\_\_ Sàrl. Ils ne pouvaient donc ignorer que la modification de l'un n'entraînait pas nécessairement la modification de l'autre. Les appelants auraient par ailleurs eu la possibilité de ne renoncer que partiellement au dédit et de ne consentir qu'à la restitution du solde du montant qui se trouvait encore entre les mains du notaire, et ils n'ont en tout cas pas allégué que le promettant-acheteur aurait refusé la proposition qu'ils auraient faite en ce sens.

Au vu de ce qui précède, aucun accord dérogeant à celui convenu selon lequel l'acompte n'était pas remboursé si la vente n'aboutissait pas n'a été conclu et les appelants ne pouvaient pas unilatéralement le modifier à leur profit. Il y a donc lieu de retenir que l'accord selon lequel les intimés conservaient l'acompte versé même si la vente n'aboutissait pas n'a pas été modifié à la suite de la restitution du dédit par les appelants et les intimés n'ont ainsi de ce fait pas d'obligation de rembourser le montant perçu.

- 
3. Les appelants soutiennent que C\_\_\_\_\_ aurait violé son devoir de fidélité et engagé sa responsabilité. Lorsque la question du remboursement de l'acompte s'était posée, il s'était trouvé dans un conflit entre ses propres intérêts, ceux de la future acquéreuse représentée par G\_\_\_\_\_ SA et ceux des appelants. En décidant de conserver l'acompte et de ne pas se positionner quant à la restitution du dédit, afin de préserver ses liens avec G\_\_\_\_\_ SA, il avait violé son devoir de fidélité. Pour respecter ses obligations à cet égard, il aurait dû inviter les appelants à ne pas restituer l'intégralité de l'acompte, s'il souhaitait conserver celui-ci.

**3.1** Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (art. 412 al. 2 CO). A cet égard, l'art. 398 al. 2 CO prévoit notamment que le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat.

L'art. 415 CO dispose en outre que le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses, s'il agit dans l'intérêt du tiers contractant au mépris de ses obligations, ou s'il se fait promettre par lui une rémunération dans des circonstances où les règles de la bonne foi s'y opposaient.

**3.2** En l'espèce, la position de C\_\_\_\_\_ est certes ambiguë dans la mesure où il apparaît comme courtier sur le site internet de G\_\_\_\_\_ SA et utilise une adresse de courrier électronique au nom de cette société, qu'il a fait état d'une commission réclamée par "l'agence", avec laquelle il aurait négocié un montant inférieur, tout en réclamant, par la suite, le versement d'une commission à la société dont il est l'unique associé gérant et avec laquelle il n'avait dès lors rien à négocier.

Cela étant, il n'est pas établi que les intimés auraient incité les appelants à restituer le dédit ou seraient intervenus d'une quelconque manière dans le processus qui a conduit à la modification de la promesse de vente. Il apparaît au contraire que la décision de restituer le dédit a été prise par les appelants, selon ce qu'ils estimaient conforme à leurs intérêts dans le cadre de leurs relations avec le promettant-acheteur – qui est d'ailleurs une société distincte de G\_\_\_\_\_ SA avec laquelle les intimés entretiennent des liens – dans le cadre de la modification à divers égards de la promesse de vente. Aucun élément ne permet par ailleurs de retenir que la "future acquéreuse" est "représentée" par G\_\_\_\_\_ SA. Le devoir de fidélité des intimés ne leur imposait enfin pas d'intervenir dans les négociations relatives à une relation contractuelle à laquelle ils n'étaient pas parties pour attirer l'attention des appelants sur les conséquences résultant de la restitution du dédit sur leur propre relation contractuelle avec les appelants.

De plus, ainsi que l'a relevé le Tribunal, aucun élément ne permet de retenir que C\_\_\_\_\_ aurait violé son devoir de fidélité en avantageant indûment G\_\_\_\_\_ SA ou un autre tiers, au détriment des appelants. En effet, le courtier a notamment obtenu, en faveur des appelants, un prix supérieur de près de 20% par rapport à la

première offre. C'est également C\_\_\_\_\_ qui a requis du notaire la correction du projet de promesse de vente en ce sens que l'acompte de 700'000 fr. devait être définitivement acquis aux appelants. En outre, la restitution du dédit résulte des discussions intervenues entre les appelants et I\_\_\_\_\_, auxquelles il n'est pas établi que C\_\_\_\_\_ aurait pris une quelconque part et obtenu un quelconque avantage, direct ou indirect.

Le grief de violation de leurs obligations par les intimées n'est dès lors pas fondé.

4. Les appelants, qui succombent, seront condamnés solidairement aux frais judiciaires d'appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 10'800 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelants seront également condamnés à verser aux intimés, solidairement, une somme de 7'200 fr., TVA et débours compris (art. 85 et 90 RTFMC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/629/2021 rendu le 19 janvier 2021 par le Tribunal de première instance dans la cause C/27276/2018.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires à 10'800 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement, et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, solidairement, à verser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ Sàrl, solidairement, la somme de 7'200 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

**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.*