



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4916/2017

ACJC/43/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 7 JANVIER 2020**

Entre

1) **A_____ SARL**, ayant son siège c/o Monsieur **B_____**,
_____, Genève,

2) **C_____ SÀRL**, ayant son siège _____, Genève,

toutes deux appelantes d'un jugement rendu par la 11ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 30 avril 2019, comparant par Me Diane Schasca, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile,

et

1) **D_____ SA**, ayant son siège _____, Genève, intimée comparant par Me Philippe Cottier, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **Hoirie de Madame E_____**, soit pour elle,
Madame F_____ et Monsieur G_____,

3) **Madame F_____**, domiciliée _____, _____ (VS)

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 janvier 2020.

4) Monsieur G _____, représenté par son curateur, Me H _____, avocat, _____, Genève,

5) Maître I _____, domiciliée _____, Genève,

autres intimés, comparant par Me Serge Fasel, avocat, rue du 31 Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

6) Maître J _____, domicilié _____, _____ (GE), autre intimé, comparant par Me Timo Sulc, avocat, rue de la Navigation 21bis, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/6435/2019 du 30 avril 2019, notifié aux parties le 9 mai 2019, le Tribunal de première instance a déclaré recevable la demande d'intervention principale formée par D_____ SA dans le litige opposant A_____ SARL et C_____ SÀRL à F_____, G_____, Hoirie de feu E_____ ainsi que Me I_____ et Me J_____ (chiffre 1 du dispositif), confirmé la jonction de la cause (C/1_____/2018) au procès initial (C/4916/2017) sous n° C/4916/2017 (ch. 2), réservé le sort des frais judiciaires (ch. 3) ainsi que la suite de la procédure (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 20 mai 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ SARL et C_____ SÀRL forment appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, dont elles sollicitent l'annulation.

Elles concluent à ce que la demande d'intervention principale formée par D_____ SA soit déclarée irrecevable et à ce que cette dernière soit condamnée en tous les frais et dépens de l'instance.

b. D_____ SA conclut au déboutement de A_____ SARL et C_____ SÀRL de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle sollicite le renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

c. Dans leur réponse, F_____, G_____, Hoirie de feu E_____ et Me I_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

d. Par courrier du 27 août 2019, Me J_____ s'en est rapporté à justice, concluant à ce que A_____ SARL et C_____ SÀRL soient condamnées aux frais judiciaires et dépens de l'instance.

e. Par réplique et dupliques, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Me J_____ a produit une pièce nouvelle, à savoir un article de presse publié le _____ 2019.

f. Par avis du greffe de la Cour du 25 octobre 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. Le 22 août 2017, A_____ SARL et C_____ SÀRL ont formé par-devant le Tribunal de première instance une demande en paiement contre G_____ et F_____, en leur qualité d'hoirs de feus K_____ et E_____, ainsi que Me Maître I_____, en sa qualité d'exécutrice testamentaire, et Me J_____, en tant que notaire, tendant au paiement de la somme de 502'200 fr. avec intérêts à 5% dès le 10 octobre 2016 (C/4916/2017).

Elles allèguent avoir déployé une activité de courtage au profit de l'hoirie de feu K_____ dans le cadre de la vente de la parcelle n° 2_____ de la commune de L_____ [GE] dont celle-ci était propriétaire en indiquant le nom des futures acquéreuses directement aux vendeurs, par le truchement de Me I_____ et que grâce à cette activité la vente de la parcelle s'était réalisée pour la somme de 15'500'000 fr. Elles étaient ainsi en droit de percevoir la commission de courtage de 3% HT sur le prix de vente.

b. F_____ et G_____, ainsi que Me I_____ se sont opposés à cette demande.

Ils ont exposé avoir recouru exclusivement aux services de deux sociétés de courtage, soit M_____ SA et D_____ SA, à l'exclusion de tout contrat, respectivement de toute volonté de de se lier avec A_____ SARL et C_____ SÀRL. Selon eux, seule D_____ SA était créancière de la commission de courtage. Les éventuels efforts fournis par A_____ SARL et C_____ SÀRL – au demeurant contestés – devaient être rattachés à l'activité de D_____ SA et non retenus sur la base d'un contrat de courtage indépendant. Si par impossible, l'existence de contrats indépendants devait être retenue, la commission serait à partager entre les courtiers selon leurs efforts ayant abouti à la vente. Vu les prétentions émises par ces trois dernières sociétés, Me J_____, notaire ayant instrumenté l'acte de vente, avait consigné la commission de vente, représentant 502'200 fr., au motif qu'il ne lui appartenait pas de trancher la question de savoir quel en était le bénéficiaire.

Ils ont ainsi conclu à ce que le Tribunal constate l'effet libératoire de la consignation de la commission de courtage, ordonne la libération du montant de 502'200 fr. en faveur du bénéficiaire qui sera désigné par le Tribunal et constate le défaut de leur légitimation passive.

c. Par courrier du 7 août 2018, Me J_____ a déclaré qu'il ne se sentait nullement concerné par ce litige, qui opposait deux courtiers, et qu'il avait, dans l'intérêt bien compris de ces derniers, consigné le montant de la commission avec l'autorisation du Tribunal.

d. Le 28 février 2018, D_____ SA a formé une demande d'intervention principale (C/1_____/2018), prétendant être l'unique créancière de la commission litigieuse.

Elle a sollicité, préalablement, que sa qualité d'intervenante principale soit admise dans la procédure introduite par A_____ SARL et C_____ SÀRL, que les causes relatives à sa demande et au procès initial soient jointes, que tous les actes de procédure lui soient communiqués, puis qu'un délai lui soit imparti pour compléter ses écritures. Principalement, elle a conclu à ce qu'il soit constaté qu'elle est seule créancière d'une commission de courtage de 502'200 fr. avec intérêts à 5% à compter du 12 novembre 2016, suite à la vente de la parcelle n° 3_____, sise 4_____ à L_____ [GE] et que la libération de la somme de 502'200 fr. soit ordonnée en sa faveur avec suite d'intérêts. Subsidiairement, elle a conclu à ce que G_____ et F_____, Me Maître I_____ et Me J_____ soient condamnés à lui verser la somme de 502'200 fr. avec suite d'intérêts.

e. G_____ et F_____, ainsi que Me Maître I_____ s'en sont rapportés à justice quant à la demande d'intervention principale. Pour le surplus, ils ont réitéré leurs conclusions prises au fond.

f. Me J_____ a, à nouveau, fait part du fait qu'il ne se sentait nullement concerné par ce litige.

g. A_____ SARL et C_____ SÀRL ont conclu à ce que la demande d'intervention principale soit déclarée irrecevable, subsidiairement, à la jonction des causes et à ce que D_____ SA soit déboutée de toutes ses conclusions.

h. Lors de l'audience du 13 novembre 2018, le Tribunal, d'accord entre les parties, a joint la cause relative à la demande d'intervention principale sous la présente cause C/4916/2017 et limité la procédure à la question préalable de sa recevabilité.

i. Dans ses déterminations, D_____ SA a exposé que la commission qu'elle réclamait n'était pas différente ou parallèle à celle réclamée par A_____ SARL et C_____ SÀRL, dès lors qu'elle concernait la même vente instrumentée le 10 février 2016 par Me J_____ sur la seule parcelle n° 2_____, sise 4_____, laquelle n'avait ouvert le droit au paiement que d'une seule et unique commission de courtage. Elle a affirmé avoir été le seul courtier dont l'activité causale avait débouché sur la vente. Ses prétentions excluaient, par conséquent, totalement celles de A_____ SARL et C_____ SÀRL.

j. A_____ SARL et C_____ SÀRL ont, en revanche, soutenu que leur prétention et celle émise par D_____ SA étaient indépendantes, reposant sur des contrats distincts et des conditions différentes, de sorte que les deux prétentions pouvaient coexister et ne s'excluaient pas. Le droit à la commission de courtage dont elles se prévalaient découlait d'un contrat de courtage conclu par actes concluants et la commission était due en raison de l'activité causale qu'elles avaient déployée et qui avait débouché sur une proposition d'achat, alors que le droit de D_____ SA se fondait non pas sur une activité causale, mais sur

l'indication donnée par cette dernière aux vendeurs d'une personne qui se porterait acquéreur de la propriété, conformément à l'art. 6 du contrat de courtage conclu entre elle et les vendeurs. D_____ SA n'avait ainsi pas rendu vraisemblable un droit préférable, de sorte que sa demande d'intervention devait être déclarée irrecevable.

k. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que l'objet de l'intervention principale était similaire à celui du premier procès, à savoir le paiement de la commission de courtage dans le cadre de la vente instrumentée le 10 février 2016 par Me J_____ sur la seule parcelle n° 2_____, sise 4_____. D_____ SA faisait valoir un droit préférable sur les mêmes avoirs consignés, excluant toutes les _____ prétentions _____ de A_____ SARL et C_____ SÀRL, de sorte que sa demande était admissible.

EN DROIT

- 1.** **1.1** La décision qui admet, respectivement déclare recevable, une requête en intervention principale, constitue une décision incidente de première instance dans la mesure où la demande d'intervention doit être considérée comme une véritable demande donnant lieu à l'ouverture d'un procès indépendant (arrêt du Tribunal fédéral 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.4) et que l'instance de recours, soit la Chambre de céans, pourrait rendre une décision contraire qui mettrait ainsi fin au procès (art. 237 al. 1 CPC).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions incidentes de première instance si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être écrit et motivé, et déposé auprès de l'instance de recours dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision, dès lors que l'affaire n'est pas soumise à la procédure sommaire (art. 311 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.4).

1.2 Interjeté en temps utile, dans la forme prévue par la loi, à l'encontre d'une décision incidente dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu du montant de la commission de vente litigieuse, l'appel est recevable.

1.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et avec la diligence requise.

Les pièces produites par les parties devant la Cour figurent, pour la plupart d'entre elles, déjà au dossier de première instance, de sorte que seul l'article de presse du _____ 2019, versé à l'appui de la duplique de l'intimé Me J_____, constitue une pièce nouvelle. Dans la mesure où celle-ci aurait déjà pu être produite par l'intimé

précité à l'appui de ses écritures responsives du 27 août 2019, elle doit être considérée comme tardive et, partant, irrecevable. Elle n'est, au demeurant, pas pertinente dès lors qu'elle n'est pas de nature à influencer l'issue du litige.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

- 2.** Les appelantes soutiennent que la demande d'intervention principale déposée par l'intimée D_____ SA serait irrecevable en l'absence de tout droit préférable rendu vraisemblable par cette dernière.

2.1 En vertu de l'art. 73 al. 1 CPC, la personne qui prétend avoir un droit préférable excluant totalement ou partiellement celui des parties peut agir directement contre elles devant le tribunal de première instance saisi du litige (intervention principale). Le tribunal peut soit suspendre le procès jusqu'à ce que l'action de l'intervenant principal fasse l'objet d'un jugement entré en force, soit joindre les deux causes (art. 73 al. 2 CPC).

L'intervenant doit faire valoir un droit préférable de manière à ce qu'en cas d'admission de l'action en intervention, les parties à la procédure principale ne puissent plus faire valoir de droit à l'encontre de l'objet du litige (STAEHELIN/SCHWEIZER, in *Kommentar zur ZPO*, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 3^{ème} éd., 2016, n. 19 ad art. 73 CPC).

La doctrine cite l'exemple d'un procès intenté par un courtier qui réclame sa commission au vendeur, dans lequel un second courtier prétend avoir un droit à une part de la commission due et prend des conclusions dans ce sens à l'encontre du vendeur, excluant partiellement celles du premier courtier (HALDY, in *Code de procédure civile commenté*, 2^{ème} éd., 2019, n. 3 ad art. 73). A ce stade, il ne s'agit pas de démontrer le droit préférable, mais de le rendre vraisemblable (HALDY, op.cit., n. 3 ad art. 73; FREI, in *Basler Kommentar zur ZPO*, 3^{ème} éd., 2017, n. 11 ad art. 73 CPC).

A la différence de l'intervention accessoire, par laquelle le tiers ne prend pas de conclusions indépendantes, mais vient soutenir celles de la partie au procès qu'il a intérêt de voir triompher (art. 74 ss CPC), l'intervention principale permet au tiers de faire valoir un droit propre, excluant en tout ou partie les conclusions des parties en cause. Contrairement à l'intervention accessoire, l'intervenant principal n'a aucun intérêt particulier à ce que l'une ou l'autre des parties succombe. Si par son intervention principale, l'intervenant vise exclusivement à soutenir l'une des parties au procès principal son intervention est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A_603/2013 du 25 octobre 2013 consid. 4.2).

L'intervention principale est considérée comme une véritable demande, qui doit satisfaire aux conditions générales de recevabilité de l'art. 59 CPC et qui ouvre un

procès indépendant au premier procès ouvert entre les parties principales (arrêt du Tribunal fédéral 5A_494/2015 du 18 janvier 2016 consid. 4.2.4 et les références doctrinales citées). Le juge saisi d'une demande d'intervention recevable doit dès lors coordonner le nouveau procès d'intervention avec le procès principal antérieur et, ainsi, soit joindre le procès d'intervention au procès principal, soit suspendre celui-ci jusqu'à droit jugé définitif dans celui-là (art. 73 al. 2 CPC), soit encore, selon la doctrine, instruire parallèlement et juger séparément les deux causes (GROSS/ZUBER, in Berner Kommentar, ZPO, Band I, 2012, n. 15 ad art.73 CPC, DOMEJ, in Kurzkommentar, ZPO, 2014, n. 10 ad art. 73 CPC).

2.1.2 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 l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). D'après l'art. 413 al. 1 CO, qui est de droit dispositif, 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. Il doit ainsi exister un lien de causalité entre l'activité de courtage et la conclusion du contrat principal (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1; 131 III 268 consid. 5.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.1.3).

La jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 72 II 421; arrêt du Tribunal fédéral 4C.178/2001 du 28 novembre 2001 consid. 3b) et une partie de la doctrine admettent que si le mandat a été confié à plusieurs courtiers, le mandant peut partager le salaire dû proportionnellement à leur contribution au succès de l'affaire, tandis qu'une autre partie de la doctrine est, en revanche, d'avis que chaque courtier qui prouve l'existence d'un lien entre l'activité exercée et la conclusion du contrat principal a droit à son salaire entier (TERCIER, BIERI, CARRON, les contrats spéciaux, 5^{ème} éd., 2016, n. 4994, p. 729 et les références doctrinales citées).

2.2 En l'espèce, les appelantes soutiennent que, contrairement à ce qui a été retenu en première instance, l'intervenante ne dispose d'aucun droit préférable; dès lors les prétentions émises dans le cadre de son intervention ne sont pas de nature à exclure celles prises dans le procès initial.

Au fond, l'intervenante conclut, principalement, à ce qu'il soit constaté qu'elle est seule créancière de la commission de courtage de 502'200 fr. relative à la vente de la parcelle n° 3_____, sise 4_____ à L_____ [GE] et à ce que la libération de ce montant, consigné par le notaire, soit ordonnée en sa faveur. Elle soutient que la commission qu'elle réclame est la même que celle réclamée par les appelantes, retraçant l'historique de la vente immobilière dont elle découle. Ce faisant, elle

prend des conclusions actives contre l'une des parties au procès initial, portant sur le même objet et sa motivation démontre que, par son intervention, elle entend s'opposer à la prétention des appelantes et percevoir la commission de vente en lieu et place de celles-ci, faisant valoir un droit préférable résultant de son propre contrat de courtage.

Il n'est pas contesté que l'intervenante est au bénéfice d'un contrat de courtage la liant aux vendeurs et qu'elle a déployé une certaine activité en vue de la vente immobilière qui a donné lieu à la commission litigieuse. Les intimés considèrent d'ailleurs que l'intervenante, en sa qualité de courtière autorisée, est seule créancière de ladite commission, à l'exclusion des appelantes, exposant que ces dernières ont agi tout au plus en tant qu'auxiliaires. Par ailleurs, à supposer que les conclusions principales de l'intervenante soient admises, dont celle visant à faire constater qu'elle est seule et unique créancière, les appelantes ne pourraient plus faire valoir de prétentions concernant la commission de vente litigieuse. Il s'ensuit que l'intervenante a rendu suffisamment vraisemblable un droit préférable propre à exclure les prétentions des appelantes, étant ici rappelé qu'il ne s'agit pas, à ce stade, de démontrer le droit préférable, mais de le rendre vraisemblable. La commission de courtage est d'ailleurs expressément citée par la doctrine à titre d'exemple de cas d'intervention principale, sans que les appelantes n'apportent d'élément pertinent permettant de retenir que tel ne serait pas le cas en l'occurrence.

L'argument des appelantes, selon lequel elles seraient au bénéfice d'un contrat de courtage de négociation et l'intimée D_____ SA d'un contrat de courtage d'indication, lesquels peuvent donner droit à deux commissions différentes n'est pas suffisamment démontré pour faire échec à l'intervention. En premier lieu, le contrat de courtage de négociation dont les appelantes se prévalent n'est étayé par aucune pièce au dossier et est contesté par les vendeurs, eût-il été conclu par actes concluants. Il en va de même de l'activité déployée par les appelantes, de son étendue et, surtout, de son caractère causal à la vente de la parcelle des intimés F/G_____. Enfin, même à considérer que ces conditions seraient réunies, il n'est pas établi, même sous l'angle de la vraisemblance, que l'activité des appelantes donnerait droit au paiement d'une seconde et pleine commission en lieu et place d'un partage de la rémunération entre courtiers, cette question faisant l'objet d'une controverse doctrinale. Il appartiendra au juge saisi de la demande de trancher ces questions, après un examen approfondi de tous les éléments du dossier. A ce stade, il n'apparaît à tout le moins pas invraisemblable que si la commission est octroyée, en tout ou partie, à l'une des parties, elle le sera au détriment de l'autre.

Il s'ensuit que l'intervenante a rendu vraisemblable un droit préférable, susceptible d'exclure les prétentions des appelantes.

Par conséquent, le jugement attaqué sera confirmé.

3. Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'200 fr. (art. 20 al. 1 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelantes qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais du même montant, fournie par ces dernières, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les appelantes seront par ailleurs condamnées, solidairement, à s'acquitter des dépens des intimés, lesquels seront arrêtés à 2'000 fr. en faveur de G_____ et F_____ et Me I_____, pris solidairement, à 2'000 fr. en faveur de D_____ SA et à 500 fr. en faveur de Me J_____, ce dernier s'étant brièvement déterminé, s'en rapportant à justice, sans motivation juridique (art. 84, 85, 90 RTFMC, art. 23, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 mai 2019 par A_____ SARL et C_____ SÀRL contre le jugement JTPI/6435/2019 rendu le 30 avril 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/4916/2017-11.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires à 1'200 fr., les met à la charge solidaire de A_____ SARL et C_____ SÀRL et dit qu'ils sont entièrement compensés avec l'avance fournie par celles-ci.

Condamne A_____ SARL et C_____ SÀRL, solidairement, à verser 2'000 fr. à G_____ et F_____ et Me I_____, pris solidairement, 2'000 fr. à D_____ SA et 500 fr. à Me J_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sophie MARTINEZ

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.