

BGE 34 II 710

Bundesgericht (BGE), 1908-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_34_II_710

FR: ATF 34 II 710

IT: DTF 34 II 710

Volltext

710 A. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster Zivilgerichtsinstanz. frais faits pour vérifier la marchandise livrée, estimés à 70 fr~ au total, doivent aussi être considérés comme un dommage direct à réparer par le vendeur. Si, en effet, en cas de livraison d'objets recevables, ces frais incombent à l'acheteur qui doit vérifier l'état de la chose (art. 246 CO), c'est parce qu'il s'agit de frais pour lui d'une dépense utile, prévue et dont il peut éventuellement se récupérer; mais lorsque l'acheteur se trouve dans le cas de refuser la marchandise, cette dépense devient pour lui inutile et improductive et il ne peut espérer s'en dédommager. Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce: Le recours est écarté et l'arrêt rendu par la Cour d'appel et de cassation du canton de Berne le 19 juin 1908 confirmé en son entier; 80. Arrêt du 4 décembre 1908 dans la cause Cherpillod, dem. et ,ec., contre Bonny, de{. et int. Courtage. Art. 5 CO, compétence du Tribunal fédéral. - Il s'agit de la provision; condition du contrat. A. - Louis Cherpillod possédait, à Lausanne, un bureau d'affaires et s'occupe de la vente et de l'achat d'immeubles. Le 11 juillet 1907, Louis Bonny, à Montreux, lui adressait la lettre suivante: « Je vous charge et vous autorise de chercher à vendre ma » propriété située dans la commune du Chatelard, au lieu dit » Grand'Rue, Hôtel Pension Barbier. - J'en demande le » prix de fr. 470,000, reprise des baux actuels à la charge » de l'acquéreur, et si, dans l'avenir, j'arrive à traiter avec » un tiers que vous m'aurez introduit, je vous paierai une » commission de deux pour cent sur le prix de vente, mais » il est entendu que je ne vous dois rien si vous ne l'avez pas - V. Obligationenrecht. N° 85. 711 » s'insère pas et qu'aussi vous ne ferez pas insérer mon nom, » ni le nom de la propriété dans les journaux sans autorisation » de ma part... - En dehors de vos démarches, je conserve ma liberté de traiter directement si j'en ai l'occasion, » mais je m'engage à ne pas vendre en dessous du prix que » je vous indique, à moins de vous payer également votre » commission ou de vous avoir prévenu à l'avance de ma » baisse de prix en vous donnant le temps normal de la » soumettre à vos clients pour qu'ils puissent voir à faire » leur offre. » B. - Le jour même, dans la soirée, Cherpillod téléphonait à l'un de ses clients pour lui annoncer qu'il avait obtenu par écrit du propriétaire de l'Hôtel-Pension Barbier à Montreux l'autorisation de vendre le bâtiment pour le prix de 470000 fr. Ce client lui répondit: « Vous avez fait une bonne journée, je serai chez vous demain. » Le lendemain à 9 h. m. l'agent d'affaires Chalet, à Montreux, consignait le télégramme suivant à l'adresse de Cherpillod: «Suspendez toutes démarches au nom de L. Bonny, lettre suit. » Au reçu de ce message, soit à 10 h. 20 le 12 au matin, le demandeur mandait à Chalet par télégramme également: «Requ, mais pas d'accord avec votre télégramme. Ai communiqué hier soir téléphone résultat, dit bien disposé, va venir. Suis forcé faire toutes réserves préjudice change ment attitude, attends votre lettre annoncée. » Ce même jour, Cherpillod reçut la visite du tiers auquel il avait téléphoné la veille; celui-ci lui signa une autorisation, soit acceptation du prix fixe par Bonny, se déclarant d'accord avec les conditions de vente indiquées dans la lettre du 11 juillet. Dans l'après-midi, un peu après 4 heures, Cherpillod

telegraphia a Bonny: « Prix accepte; suis prêt a stipuler promesse avec versement en compte. Pas reçu lettre Chalet annoncee. » Le client de Cherpillod, une demoiselle Barbier, lui fit tenir le 13 au matin un cheque de 40,000 fr. Le 13 juillet, Cherpillod se rendit à Montreux et eut, dans la matinee, un entretien avec Bonny et sa femme en presence

"712 A. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster Zivilgerichtsinstanz. de l'aent d'affaires Chalet. Au cours de cette entrevue M. et Mme Bonny declarerent qu'ils avaient passe le jour precedent - ce qui n'etait pas exact, vu qu'ils venaient de le faire le matin meme, - une promesse de vente sous seing prive avec une autre personne pour un prix superieur de 10,000 fr. a celui indique et que Bonny avait adresse au demandeur une lettre chargee le 12 juillet vers 5 h. du soir. Rentre a Lausanne, Cherpillod trouva cette lettre, ainsi con- u: « La presente a pour but de vous confirmer le tele- gramme qui vous a ete adresse ce matin par mon mandataire M. Chalet, agent d'affaires. Il vous exposera d'une maniere plus complete les motifs qui m'ont amene a prendre cette decision. » Il re-ut le lendemain encore une lettre de Bonny, portant entre autres ces mots : « Puis, ensuite de l'entretien que nous avons eu ce jour, je vous retire les pouvoirs que je . vous ai confies dans ma lettre du 11 juillet. » Dans la co'respondance qui suivit, il suffit de relever que le 14 juiUet Cherpillod a fait a Bonny la signification suivant: , Je vous somme donc de me convoquer aMilai normal devant notaire (dont je vous indiquerai le nom si vous etes d'accord) .avec ac quere ur pour stipuler promesse ou acte definitif aux conditions de votre engagement du 11 dit vis-a-vis de moi; a dMaut d'adMsion de votre part ä. bref delai, je considererai ma commission comme acquise sans prejudice des droits de mon client. » - « Je VOus rends attentif que votre pretention du 13 au maHn, d'avoir passe acte la veille a un prix supe- rieuse est en opposition flagrante avec la declaration tele- phonique de votre manclataire que vous aviez charge de me eommuniquer les motifs de votre decision et qui me disait, ·le 12, a 5 h. 40 m., ou 5 h. 50 m. du soir, que vous ne vouliez pas vendre parce que Mme Bonny n'etait pas d'accord -et que cela tl'oublait votre menage. » C. - La promesse de vente passee le 13 juillet entre Bonny et dame Margot pour 480,000 fr. fut renouvelee aux memes conditions le 22 novembre 1907 et l'acte de vente ·definitif stipule le 16 mars 1908 pour le meme prix. Bonny a iait a Cherpillod une offre de 500 fr. qui a ete refusee. V. Obligationenrecht. N° 85. 713 D. - Par demande du 13 janvier 1908, Cherpillod a conclu contre Bonny a ce qu'il soit prononce: que le defendeur est son debiteur et doit lui faire immediat paiement, avec interet legal des le 11 novembre 1907, de la somme de 9400 fr. a forme de l'engagement pris par le defendeur en date du 11 juillet 1907. Le defendeur a conclu a liberation eLes conclusions de la demande. E. - Par jugement du 8 septembre 1908 la Cour civile vaudoise a prononce: « I. Les conclusions du demandeur sont ecartees ; » II. Les conclusions liberatoires de la reponse sont ad- mises. » Les motifs de ce prononce seront, pour autant que de besoin, indiques dans les considerants de droit ci-apres. F. - C'est contre ce jugement que le demandeur a declare recourir en reforme au Tribunal federal, en reprenant ses conclusions originaires. Statuant sur ces {aits et considerant en droit: 1. - Po ur autant que la demande tendrait a la passation d'un acte de vente d'immeubles fondee sur une pretendue promesse de vente, elle rentrerait dans le domaine du droit cantonal et echapperait ainsi à la competence du Tribunal federal. Quoi qu'il en soit de cette question resolu- tivement par l'instance cantonale, le demandeur se fonde aussi sur la convention du 11 juillet 1907 pour preteudre au paiement d'une provision a raison de la vente de l'immeuble . du defendeurj il invoque l'existence d'un contrat de courtage portant sur la vente d'immeubles. La Cour civile vaudoise ayant declare dans son jugement qu'il n'existe pas de loi can- tonale sur cette matiere, le litige rentre, en vertu de l'article 405 CO, dans le domaine du droit federal. Le

Tribunal federal est donc competent. 2. - Que l'on considere le contrat de courtage comme un contrat sti generis regi avant tout par des regles essen- tielles a lui propres, ou comme un contrat soumis aux prin- cipes generaux du mandat, il n'en reste pas moins que chaque 714 A. Entscheidungen des Bundesgerichts als oberster 'livilgerichtsinstanz. espece doit etre examinee en regard de la convention conclue- entre parties. Aussi est -ce a bon droit que l'instance can- tonale a juge le present litige essentiellement d'apres les conditions posees par la lettre du 11 juillet 1908 qui fait loi entre les parties. 3. - Ce contrat pose expressément la condition, pour qu'un droit a la provision prevue soit acquis, que le deren- deur ait traite avec un client amene par le demandeur; la lettre du 11 juillet porte, en effet, ces mots : « si, dans l'avenir, j'arrive a traiter avec un client que vous m'aurez introduit" je vous paierai une commission de deux pour cent sur le prix de vente, mais il est bien entendu que je ne vous dois rien si vous ne reussissez pas ». Cette condition a toujours ete consideree comme essen- tielle par le Tribunal federal, en matiere de courtage d'im- meuble; le droit a la provision depend de la conclusion d'un eontrat de vente entre le proprietaire et un aeheteur amens par le eourtier (RO 27 II 472). En l'espece cette condition n'est pas realisee, puisque le defendeur a vendu son immeuble ä. un tiers trouve par lui. 4. - Le demandeur pretend, il est vrai, avoir re~u, en que lque sorte, pouvoir de vendre ou tout au moijs avoir ete en droit d'exiger que le premier amateur trouve par lui soit prefere a tous autres; il deduit de la que le defendeur n'ayant pas respecte ce droit, il lui doit la provision convenue, fut-ce meme a titre de dommages-interets pour inexécution de son obligation. Pour que eette pretention fut admissible il faudrait, toute question de faits reservee, que le dMendeur se fut oblige a contracter avec tout client amene par le demandeur; or eet engagement ne ressort ni de la convention, ni des pieces du dossier, ni de la loi. - L'instanee cantonale a ecarte pour des motifs de proeedure, toute preuve tendant ä. etablir par temoins l'existence d'autres obligations que celles decoulant de la lettre du 11 juillet 1907; le demandeur n'a invoque aucune autre piece a cet egard; et la convention prouve au contraire que le proprietaire entendait conserver toute liberte et ne s'engager a payer la provision que si, mi amateur lui V. Obligationenrecht. N° 86. 715 :ayant ete amene par le gerant, il se decidait a traiter avec lui. La lettre du 11 juillet 1907 porte, en effet, les phrases suivantes qui ne prHent pas a double sens: "Je vous charge et vous autorise de ehereher a vendre ma propriete - « Si, dans l'avenir, j'arrive a traiter, avec un client que 'Vous m'aurez introduit » - « En dehors de vos demar- ~hes, je conserve ma liberte de traiter directement si j'en ai l'Occasiou. _ .. » - Au reste, si meme la conventioll n'etait pas claire a cet egard et qu'on dut avoir recours aux prin- .cipes generaux pour l'interpreter, la solution resterait la m~me. En effet, le Tribunal federal a deja juge a diverses reprises que le proprietaire, qui a autorise un courtier a -ehereher un aquereul' pour son immeuble, conserve toute liberte et ne s'engage nullement a traiter avec tout elient qui lui serait propose (RO 27 II 473 et 21 pag. 497). Par ces motifs, Le Tribunal federal prononce: Le reeours est ecarte et le jugement attaque confirme en -son entier. 86. 11lddt uom 18. ~c~cmbet 1908 in ~acflen ~ai~flJ, stL u. ?Ber.~stL, gegen Seiler et frares, 5SefL, ~et •• ~efL u. 'ltnfc9L.~er •• stL Werkvertrag (über El'stellung eines Fiikers für Zermutt). - Ab- sochluss. Wesentliche und unwesentliche Vertmgsbestimmungen. Zah- lungsmodus. Art. 2 OR. - Nichterfüllung seitens des Bestellers; Schadenersatz. Art. 110 ff. OR. A. :nurd) Urteil \lom 23. ~rH 1908 ~at ba- stillnton~gertc9t .be~ st,mton~ m5a.Uis erfannt: :nll~ erftinftanalicge Urteil mirb oeitätgt in bem ~inne, baa .5),f). ~eiler unb ~rüber an .5). ~bmunb ,f)ai131\ für ge~llote 2(u~la.gen tllufenb ~rllnren au all~len ber:pfHc9tet finb mit 3in~ feit bel' strllgelln~eoung. B. @egen bief~ Urteil ~ilt bel' stlliger rec91aeiti9 unb form.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.