

BGE 36 II 10

Bundesgericht (BGE), 1910-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_36_II_10

FR: ATF 36 II 10

IT: DTF 36 II 10

Volltext

10 Oberste Zivilgerichtsinstanz. - I. Materielementliche Entscheidungen, 2. Arret du 21 janvier 1910, dans la cause Rossier, der. cl l'CC., contre Rusillon et Degrange, dem. et int. Constatations de faits Hant 1e Tribunal federal (art. 80 OJF). - Contrat de courtage, art. 405 al. 1 CO: Pour avoir droit a la commission a lui promise pour la conclusion d'un marche (vente d'un immeuble) « par son intermediaire », le courtier n'a pas besoin de participer jusqu'au bout aux tractations des parties; il suffit qu'il ait mis les parties en presence et prepare le marche de sorte que son aboutissement fut a prévoir d'après le cours ordinaire des choses. A. - Les sieurs Rusillon et Degrange, gerants d'immeubles, possèdent une agence de location, de vente et d'achat de propriétés. Des décembre 1907 ils se sont occupés de la vente du domaine des « Genets » appartenant alors au sieur Alex. Rossier, a Bursinel. Ils ont propose cette campagne a eux de leurs clients, M. Mercier-Dürst, a Bale. Le 28 décembre 1907, Rusillon et Degrange visiterent en compagnie de Mercier la propriété des Genets. Cette visite eut lieu en presence de Rossier et porta tant sur les batiments que sur le mobilier du chateau. Par lettre du 4 janvier 1908, Mercier demandait aux courtiers de s'informer du plus juste prix des Genets. Rusillon se rendit alors chez Rossier, qui vint a son tour a Geneve le 6 janvier pour indiquer aux courtiers ses conditions de vente. Ces conditions furent communiquées le meme jour a Mercier. Le 7 janvier, Rusillon et Degrange confirmerent par lettre adressee a Rossier l'entretien de la veille. Ils écrivaient: « Pour la vente, vous ne la consentiriez que pour l'ensemble de 44 hectares de terrain environ, avec tous les batiments, pour le prix de 380000 fr., mobilier du chateau » compris, celui-ci estime a environ 40000 fr Nous avons transmis ces conditions a notre client en l'engageant vivement a traiter. Si nous ne reussissons pas avec lui, nous avons d'autres personnes en vue a qui nous l'offrirons " Nous avons fixe le taux de la commission a 1 % pour la vente et 5 % pour la location, payable au premier versement de l'acquéreur ou du locataire. Le lendemain, 8 janvier, Rusillon et Degrange eurent une conversation telefonique avec Mercier et en communiquérent le resultat a Rossier. Par lettre du 9 janvier, ils écrivaient a Mercier qu'ils avaient soumis ses desirs au propriétaire et que, pour en obtenir une prompte réponse, ils iraient pas, vers la journée du 10 janvier aux Genets ou ils porteraient les plans a la Mairie. Un des courtiers se rendit le lendemain aux Genets et prit un relevé des plans qu'il adressa a Mercier. Le 13 janvier, Rusillon et Degrange envoyerent a Mercier un compte-rendu détaillé de l'affaire. Les 16 et 22 janvier, ils correspondirent avec Rossier. Dans la seconde de ces lettres ils écrivaient: « Alexandre Rossier. » Le 20 janvier, en accusant reception du bon, Rusillon et Degrange annoncent ce propos a termine l'entretien. Le 4 mars 1908, Rusillon et Degrange ont réclame a Rossier le paiement de la commission de 1 % prévue par le bon du 22 janvier. Le notaire Fricker leur repondit au nom de Rossier, le 7 mars, que celui-ci contestait leur devoir la somme réclamee, la vente des Genets n'ayant pas eu lieu par leur intermediaire.

Et il ajoute: « C' est par mon entremise que monsieur 1> Merder, qui était alors sur le point de terminer l'acquisition d'une autre propriété à Rolle, que je lui avais offerte, » a conclu cette affaire aux conditions qu'elle a été traitée. » B. - C'est à la suite de ces faits que Rusillon et Degrange ont ouvert action contre Rossier par exploit notifié le 12 octobre 1908. Un acte de non-conciliation leur ayant été délivré le 19 octobre, ils ont suivi à leur action par le dépôt de la demande au Greffe de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud le 17 décembre 1908. Les conclusions des demandeurs tendent à ce qu'il soit prononcé avec suite de dépens que « le défendeur est leur » débiteur et doit leur faire prompt paiement de la somme de 3250 fr. avec intérêt à 5 % des le 12 octobre 1908. » Le défendeur a conclu avec dépens à libération des fins de la demande. C. - Par jugement du 26 octobre 1909, la Cour civile vaudoise a prononcé: « Les conclusions de la demande sont admises, celles de » la réponse étant écartées. 1> D. - C'est contre ce prononcé que le défendeur a, par acte du 15 novembre 1909, déclaré recourir en réforme au Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions libératoires. Les demandeurs ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt déféré.

14 Oberste Zivilgerichtsinstanz - 1. Materiellrechtliche Entscheidungen. Statuant sur ces faits et considérant en droit: 1. - La question qui se pose est celle de savoir si les demandeurs ont droit à la commission de 1 % que leur assure le bon du 22 janvier 1908 pour le cas où la propriété des Genets serait vendue par leur intermédiaire. L'instance cantonale a résolu affirmativement cette question: et, en présence de l'état de fait établi par la Cour civile en conformité des pièces du dossier, il y a lieu de confirmer ce prononcé pour les motifs développés dans les considérants ci-après: Le recourant a essayé, dans son mémoire au Tribunal fédéral, de mettre en doute l'exactitude des constatations de fait de la Cour cantonale. Il laisse entendre que si les dépositions testimoniales avaient été tenues et si l'on n'était pas en présence des seules solutions rendues par l'instance cantonale, l'état de fait se présenterait différemment et lui serait favorable. Mais le défendeur n'a point prouvé et n'allègue même pas sérieusement la contradiction des constatations de fait de la Cour civile avec les preuves intervenues au procès. Et ses regrets - fondés peut-être - que la procédure civile vaudoise ne comporte pas la tenorisation des dépositions testimoniales, ne sauraient modifier les faits constants, établis par la Cour cantonale d'une façon qui lie le Tribunal fédéral. 2. - 11 s'agit en l'espèce des effets d'un contrat de courtage soumis aux dispositions du CO (art. 405), le droit cantonal vaudois ne renfermant aucune réglementation spéciale du courtage en matière d'immeubles, ainsi que la Cour civile le fait remarquer (cf. HAFNER, ad art. 405 CO, rem. 1 et 1a). L'art. 431 CO n'entre pas en ligne de compte in casu, car bien que le bon du 22 janvier 1908 parle d'une commission, ce n'est pas en qualité de commissionnaires, mais bien de courtiers d'immeubles, que les demandeurs se sont entremis en vue de la vente du domaine des Genets. Les parties paraissent d'ailleurs d'accord sur ce point (cf. arrêt Orelli et Gschwind, du 3 mai 1905, RO 21 pag. 496 consid. 2). Se basant sur les principes posés par la jurisprudence, l'instance cantonale admet que les rapports juridiques entre I I Berufungsinstanz: 1. Allgemeines Obligationenrecht. No 2. le courtier et son commettant ne sont pas nécessairement régis par les dispositions du CO sur le mandat, mais doivent être appréciés dans chaque affaire d'après les circonstances. A cet effet, il convient de rechercher en première ligne la commune intention des parties. Cette manière de voir se justifie en droit; elle est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. arrêt Brupbacher c. Ulrich, du 22 septembre 1900, RO 26 II pag. 576 consid. 2; Du Colomb c. Fischer, 9 juin 1900, RO 26 II pag. 348). Pour établir l'intention des parties, il y a lieu

d'examiner tout d'abord le bon du 22 janvier 1908. Il est appert que le défendeur s'est engagé à payer aux demandeurs une commission de 1 % sur le prix de vente de la propriété des Genets si ce marché était conclu par leur intermédiaire. En conséquence, pour que les courtiers aient droit à une commission, il doit être établi: 1° qu'ils ont amené l'acheteur, 2° que la vente a été conclue avec cet acheteur. De plus, l'activité des courtiers doit se trouver dans une relation de cause à effet avec la conclusion du marché. (Cf. arrêt du Tribunal fédéral en la cause Fritsch c. Blinde, du 30 décembre 1895, RO 21 pag. 1242 consid. 4; Brupbacher c. Ulrich, loc. cit., pag. 577, où le Tribunal fédéral admet qu'il faut partir du contrat spécial et, subsidiairement, des principes généraux pour établir ensuite de quelle activité du courtier la commission lui est due.) Or il est établi que les demandeurs ont les premiers attiré l'attention de l'acheteur sur les Genets et qu'ils ont mis cet amateur en rapport avec le vendeur. Par deux fois, ils ont procédé avec lui à l'examen du domaine, et durant six semaines ils se sont activement employés à faire aboutir le marché. Leurs efforts ont eu incontestablement pour conséquence, ainsi que l'admet la Cour cantonale, de procurer au défendeur un amateur disposé à acheter sa propriété, le prix seul restant à débattre. Grâce aux négociations des demandeurs, l'amateur avait fait une offre de 300 000 fr. et le vendeur avait ramené ses prétentions à 340 000 fr., laissant entendre que ce prix pouvait encore être discuté.

16 Oberste Zivilgerichtsinstanz. - 1. - Matière rechtliche Entscheidungen. Jusqu'au 17 février 1908, les demandeurs ont été seuls à s'occuper de la vente des Genets. Le 8 février, le notaire Fricker avait bien écrit à Mercier, mais pour lui proposer la propriété de Jolimont. C'est cette campagne que Mercier vint visiter le 19 février, soit deux jours après qu'il avait appris que les Genets lui seraient vendus pour 40 000 fl. - Mercier ne fut d'ailleurs jamais sur le pont de faïence de Jolimont, ainsi que le notaire Fricker l'a prétendu pour s'attribuer le mérite de la vente des Genets. Le 19 février seulement, le notaire Fricker et Mercier en vinrent à parler des Genets. Quelques jours plus tard, le 29 février, la promesse de vente fut passée entre Mercier et le défendeur pour le prix de 325 000 fr. en résulte des considérations qui prouvent que les demandeurs ont amené au défendeur une personne désireuse d'acheter sa propriété et que la vente, a été effectivement conclue avec cet amateur grâce surtout à leur activité. - 3. - Le défendeur soutient qu'il y aurait eu dans les négociations avec l'acheteur deux périodes: l'une consacrée aux efforts des demandeurs qui n'auraient pas abouti - cette période se serait terminée par une rupture des pourparlers - et l'autre durant laquelle le notaire Fricker aurait à son tour découvert un acquéreur en la personne de Mercier et aurait procuré la vente à celui-ci. ... Cette argumentation du défendeur n'est pas conciliable avec les faits constants de la cause. En effet, en janvier et février 1908 Fricker avait négocié avec le comte de Limburg-Stirum, à la Raye, auquel il avait proposé les Genets. Le 21 février seulement, il exposa au défendeur que, le comte, qui était âgé et malade, allait subir une grave opération et il ajouta: «Je préférerais vous voir vendre les Genets à un autre amateur que j'ai et qui est en Suisse, c'est un amateur de Bale ... » C'est le défendeur qui nomma alors Mercier que les demandeurs lui avaient déjà proposé et présenté. Là-dessus le notaire Fricker entama la discussion. Il ne lui rendit compte à Mercier dans sa lettre du 22 février. Mais, contrairement à l'affirmation du défendeur, les négociations entre

Berufungsinstanz: 1. Allgemeines Obligationenrech. No 2. 17 parties n'étaient point interrompues depuis le 17 février, et Mercier n'avait pas abandonné son projet d'acheter les Genets. Il en était resté amateur, la question seule du prix étant encore en suspens. C'est dans ce sens qu'il s'est nettement exprimé lors de l'entretien qu'il eut avec le notaire Fricker

le soir du 19 février. Il est donc inexact de vouloir scinder les négociations en deux périodes. En réalité, l'activité du notaire Fricker ne s'est pas substituée à celle des demandeurs, mais s'est exercée concurremment avec elle, et s'est « simplement superposée » à elle, comme le dit la Cour cantonale. La succession des entremetteurs est purement chronologique. Si le notaire Fricker est arrivé à obtenir une réduction du prix, il n'en reste pas moins vrai que son rôle dans les négociations n'a été que secondaire, le mérite de l'aboutissement du marché revenant en première ligne et principalement aux demandeurs. La relation de cause à effet entre les efforts des demandeurs et la conclusion de la vente n'a pas été interrompue par l'intervention du notaire Fricker, et pour que les demandeurs aient droit à la commission promise, il n'est point nécessaire qu'ils aient participé jusqu'au bout aux tractations du vendeur et de l'acheteur. Au reste, ceux-ci ont toujours le dernier mot c'est à eux qu'il appartient en définitive de conclure et, s'ils le désirent, ils peuvent parfaitement discuter directement entre parties certains points encore en suspens ou même se faire représenter pour les dernières tractations; mais pour tout cela on ne saurait refuser la commission au courtier qui a mis les parties en présence, qui a éveillé et entretenu chez l'acheteur l'intention d'acheter, qui a préparé le terrain, aplani les difficultés et mis l'affaire au point que son aboutissement était à prévoir comme l'après le cours ordinaire des choses. Or, en l'espèce, la situation due à l'activité des demandeurs était telle que la conclusion de la vente du domaine des Genets avec Mercier aurait pu avoir lieu aussi sans l'entremise du notaire Fricker. Il ne s'agissait plus que des derniers marchandages sur le prix auxquels des tiers, des représentants, même le notaire stipulateur, peuvent être mêlés, sans que les droits du cours - AS 36 11 - 1910 2

18 Oberste Zivilgerichtsinstanz. - 1. Materiellrechtliche Entscheidungen. tier en soient diluées si la vente apparaît comme le résultat de son travail, ainsi que c'est le cas en l'espèce. Dans ces conditions, il y a lieu d'accueillir la demande et de condamner le défendeur au paiement de la commission promise. Par ces motifs, La Tribunal fédéral prononce: Le recours est écarté et le jugement de la Cour civile vaudoise confirmé. 3. - d'U - m 29. - ctuat 1910 ht • 6aef)en - rcijdör, \$tt u. 5Ber.~\$tl., gegen ~m.6" u. §aJ{i,cij, 5B'elf. u. ebenfaUß 5Ber.~\$tL Haftung eines Bauunternehmers aus Art. 50 ff OR wegen der Abtragung des zu Reparaturarbeiten an einem Schulhause verwendeten gelöschten Kalks, an einer den Schülern zugänglichen Stelle des Schulhofes, bei Verletzung eines Schulkindes, dadurch, dass es von einem andern Kinde mit dem Kalk beworfen wird. - Kausalzusammenhang im Rechtssinne: Beziehung des Verhaltens des Bauunternehmers zum Verhalten des den Unfall direkt verursachenden Kindes, - 80hadensbemessung (Art. 51 OR) bei « sehdeichem » Verschulden des Haftbaren. A. - :l'>uref) Urteil vom 15. IDEai 1909 ~at baß \$tantOtt6~ gedef)t \,)on @rilubünben erfannt: „:l'>ie \,)on ben iSeflagten an ben \$tlliger 3u be3a~Ienbe 6ef)aben~ Ilcrjatfumme tlirb auf 3500 ~r. feftgefe~t, famt ,Bini3 a 5 % feit Iibem 3. „Juni 1907" (:l'>atum bel.' ~ln~lingigmaef)ung bel.' \$trage beim mermttleramt). :l'>ai3 erfünftan3Uef)e ~rfenntni3 bei3 5Beairßgerief)tß ?:Bleffur \,)om 3./4. ilCo\,)ember 1908 l)atte bie 5Beflagten aur meaa!)ung einer ~lttfd)libtgung \,)on 9825 ~r. 75 ~tß. an bm \$tläger bcurteUt, tlo\,)on 3225 ~r. 75 ~t6. \,)om 3. „Juni 1907 an, unb 6600 ~r. bom ~ag bel.' Urteili3fliUung an, bti3 aur &ußaal)ung, mit 5 % au berainfen. Berufungsinstanz: 1. Allgemeines Obligationl'recht. N° 3. 19 B. - @egen bai3 Urteil bei3 \$tantonßgerief)ti3 ~aben betbe ?:Bar~ teien reef)töeitig unb formrief)tig bie 5Berufung an baß 5Bunbcßge~ rief)t ergriffen: bel.' \$tläger mit bem IJfntrng auf tlefentHef)e Ih~ l)öl)ung bel.' ~ntfef)libigungi3fumme für ben lßerluft bei3 &ugeß, fo~ \)ie bei3 6ef)meraeni3gclbeß; bie meflagten mit bem

&ntt'ag auf gänäliefe &uttletfung bel.' \$tlage, e\,)entueU auf Vtebutttou bel.'
6ef)abenerfa~fumme auf 1500 ~r. C. - ,J'n bel.' ~euttgen merufungßberl)anblung ~aben bie
?:ßar~ tei\,)ertreter biefe &nträge erneuert unb je auf &btteifung bel.' gegnerifef)en
5Berufung angetragen. :l'>aß munbei3gerief)t 3ie~t in ~r ttl ii gun 9 : 1. - :l'>ie meffagten
@ruber unb ~afndj, maugfef)äft, in ~ur, IU aren burdj mertrng bom 15. ,Juli 1905 \.lon
bel.' aF eine foldje aui3brüctHef)e &nttletfung feiteuß bel.' 5Bau~ leitung ergangen ttläre,
ift aui3 ben &ften nieft)erjtelief). ~6en~ fottlenig 1ft aber feftgefteHt, ba~ 5Bauleitung
ober 6ef)ulbel)örben gegen bie bon ben meflagten biei3faUß getroffenen &norbnungen ie~
maIi3 (ftnftlrndje er~oben ~litten. ilaut ,Biff. 3 bcr gleidjen &fforb~ bebingungen ttlar ei3
6adje bel.' Unternel)mer, bie aur <5ief)erung bel.' &r6eit gegen mefef)äbtungen nötigen
&norbnungen au treffen, unb ei3 ttlar il)nen Me mernnttll'rtHef)feit für UnglüctßfliUe
üuer~ bunben, bie aui3 ?Sernaef)IiFigung biefer Dbliegen~eiten entftee~en rönnten. ~i3
fte!)t nun feft, baF <5ef)üfer fief) öfterß mit bem im 6dul~of, längß bcr IDEauer bei3
&mtßl)aufß, in etner ~ntfernung bon airfa 4 m bom 5Brnnnen offen geJagerten, aur
llRörteluereitUllg gefttmmtten gelöfef)tcn \$taU 3u fef)affen maef)ten, baF fte mit 6ef)au~
feIn barauf fef)Jugen, foba~ er ~erumf~ritte, unb ba~ fie \$alfteUe gegen bie llRauer
ttlarfen, fottlie, ba~ bel.' 6ef)ulbiencr 6tu~ fie je~ ttleHen ttlarnte unb \,)om \$alt~aufen
ttlegtllieiß, ttlemt er fie ba~ bei traf. 60 tturbe am 15. 6e~tember 1906, naef)mittagi3 4 U~r,
bem 7 ~iäl)rtgen \$tläger @eorg :fdjalär, aß er naef) 6ef)uIfef)Iufl

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