

# **BGer 4A\_233/2025 vom 23. Februar 2026**

Bundesgericht, 2026-02-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_233\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_233_2025)

FR: TF 4A\_233/2025 du 23 février 2026

IT: TF 4A\_233/2025 del 23 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), contre un arrêt final ( art. 90 LTF ), rendu sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud ( art. 75 LTF ), dans une affaire civile ( art. 72 al. 1 LTF ) dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

### **E. 2.1**

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris le droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ( ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties ( ATF 140 III 86 consid. 2). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; ATF 147 III 172 consid. 2.2; 143 III 290 consid. 1.1).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 143 I 310 consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF . La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 3**

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue en raison d'une motivation insuffisante. Dans ce cadre, elle ne développe aucun grief tiré d'une violation d'un droit constitutionnel qui répondrait aux réquisits de l' art. 106 al. 2 LTF mais développe des critiques qui se confondent avec celles qu'elle développe par ailleurs sur le fond.

### **E. 4**

La recourante se prévaut d'une violation des art. 18 et 322b CO . Elle conteste devoir une commission à l'intimé.

#### **E. 4.1**

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties ( ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt 4A\_219/2024 du 2 avril 2025 consid. 4.1).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l' art. 18 CO , le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. Cette interprétation dite subjective relève du fait ( ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances ( ATF 148 III 57 consid. 2.2.1; 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ( ATF 148 III 57 consid. 2.2.1). L'interprétation dite objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures ( ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement ( ATF 148 III 57 consid. 2.2.1; 144 III 93 consid. 5.2.3).

Lorsque l'interprétation ainsi dégagée laisse subsister un doute sur leur sens, les clauses contractuelles doivent être interprétées en défaveur de leur auteur, conformément à la règle dite des clauses ambiguës (

in dubio contra stipulatorem ) ( ATF 148 III 57 consid. 2.2.2; 146 III 339 consid. 5.2.3 et les références citées).

#### **E. 4.2**

D'après l' art. 322b al. 1 CO , s'il est convenu que le travailleur a droit à une provision sur certaines affaires, elle lui est acquise dès que l'affaire a été valablement conclue avec le tiers.

Lorsque la clause contractuelle ne précise pas les conditions du droit à la provision, il convient de se référer à l' art. 322b CO pour compléter la convention des parties. Il faut cependant constater que l' art. 322b CO n'est pas explicite non plus quant à l'activité que le travailleur doit déployer pour avoir droit à la provision. L'activité du travailleur doit apparaître, sauf convention contraire, comme une cause de la conclusion du contrat. En l'absence de toute clause contractuelle fixant d'autres règles, on ne peut en effet pas imaginer que l'employeur se soit engagé à verser une provision sur toute affaire conclue, même si celle-ci n'a pas été procurée par l'activité du travailleur. Une interprétation

contraire reviendrait à ignorer le but économique de la provision, qui est de motiver le travailleur et de l'intéresser au résultat de son travail ( ATF 128 III 174 consid. 2b).

### **E. 4.3**

La Cour d'appel a rappelé les principes gouvernant l'interprétation d'une clause contractuelle ( art. 18 al. 1 CO ) et ceux qui régissent la naissance du droit à une provision ( art. 322b al. 1 CO ). Elle n'est pas parvenue à établir la volonté réelle des parties. Elle a ainsi procédé à une interprétation objective.

#### **E. 4.3.1**

Par contrat signé le 9 novembre 2018, la recourante a engagé l'intimé en qualité d'assistant/coordonateur pour une durée indéterminée à un taux de 100 %. La clause VI du contrat prévoit une rémunération fixe et une rémunération variable, ici litigieuse:

"La rémunération variable de l'employé est constituée des commissions sur les ventes de biens immobiliers, étant précisé que ces commissions ne sont dues qu'à concurrence de la participation effective de l'employé. Le montant est de 0.1 % sur le prix de vente du lot".

#### **E. 4.3.2**

Pour la cour cantonale, il se déduisait des termes "participation effective", issus du contrat de travail, qu'il devait exister un lien de causalité entre le travail de l'employé et l'affaire pour laquelle il sollicitait le versement d'une commission. De plus, la clause faisait expressément référence aux ventes immobilières, de sorte que cette participation causale devait précisément être en lien avec une vente immobilière. Ainsi, il convenait d'admettre que la clause litigieuse prévoyait une commission en cas de participation causale de l'employé au processus de vente immobilière. Il ne s'agissait toutefois pas d'une participation essentielle ou déterminante, mais uniquement causale. Ni la clause contractuelle, ni l' art. 322b CO n'étaient explicites quant à l'activité que le travailleur devait déployer pour avoir droit à la commission. Le sens d'une commission vise à motiver le travailleur et permettre de rémunérer toutes les personnes qui, à un titre ou un autre, participent d'une manière active au succès d'une opération de vente. Si l'employeuse avait voulu accorder une commission aux seuls cas où l'employé apportait une affaire concrète ou un acquéreur intéressé, elle aurait aisément pu le faire en adaptant la clause litigieuse, qui ne comportait pas ce genre de limitations. En définitive, la clause litigieuse devait être interprétée en ce sens que le droit à la commission de l'intimé était conditionné à ce que son activité soit dans un rapport de causalité avec la conclusion d'une vente immobilière. Il n'était en revanche pas nécessaire qu'il se soit agi d'une activité essentielle, seul un lien de causalité étant requis.

#### **E. 4.3.3**

La recourante se limite à opposer des généralités à l'interprétation objective opérée par la cour cantonale. Cette interprétation ne viole en rien le droit fédéral. La clause contractuelle parle de "participation effective" de l'employé, par quoi il faut comprendre une intervention jouant un rôle causal dans une vente immobilière. La clause a une portée très générale et couvre l'entier du processus de vente immobilière, afin d'accorder une rémunération à quiconque contribue au succès d'une opération de vente. C'est en vain que la recourante observe qu'une interprétation large serait incompatible avec l' art. 322b CO et dangereuse économiquement. Elle perd de vue que l' art. 322b CO constitue une disposition relativement impérative ( art. 362 CO ) destinée à protéger l'employé et que l'employeur

conserve la faculté de proposer un contrat définissant spécifiquement voire limitativement les affaires pour lesquelles une provision entre en considération. La recourante n'établit nullement en quoi l'approche suivie serait inconciliable avec l' art. 322b CO , la jurisprudence observant uniquement qu'il doit exister un rapport de causalité entre l'activité du travailleur et la conclusion du contrat ( ATF 128 III 174 consid. 2b précité et les références). La recourante invoque, peut-être en confusion avec l'arrêt précité, l'arrêt publié aux " ATF 138 III 274 ", alors que ce dernier arrêt n'a aucune pertinence ici. La recourante entend s'inspirer des règles en matière de courtage. On comprend qu'elle focalise son argumentaire sur le lien entre l'activité de l'intimé et son droit à la provision, en soulignant qu'il n'a pas eu d'activité directe avec la vente. Cet aspect revient à mettre en cause la causalité retenue par la cour cantonale. La recourante n'indique pas spécifiquement quelle différence il y aurait lieu de faire entre activité déterminante ou directe et activité effective selon la formulation contractuelle. Surtout, elle omet que la Cour d'appel a elle aussi posé, comme condition du droit de l'intimé aux commissions stipulées dans le contrat de travail, l'existence d'une relation de causalité entre l'activité déployée par le travailleur et le résultat obtenu (cf. pour une configuration similaire, arrêt 4A\_200/2009 du 26 juin 2009 consid. 5).

#### **E. 4.4.1**

La causalité naturelle entre deux événements est réalisée lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit. Il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. La constatation de la causalité naturelle relève du fait ( ATF 143 III 242 consid. 3.7; 133 III 462 consid. 4.4.2).

#### **E. 4.4.2**

La cour cantonale a retenu que les tâches effectuées par l'intimé étaient causales des ventes immobilières intervenues. D'une part, il avait joué un rôle dans la mise en place et l'organisation de la commercialisation des lots de la promotion "xxx", un témoin ayant même qualifié d'essentiel le rôle de l'intimé dans cette promotion. D'autre part, l'intervention de l'intimé en tant que coordinateur avait été un levier décisif des ventes. Il avait en effet assumé la coordination de la promotion entre les différents intervenants, comme les promoteurs et les courtiers, et entre les services de courtage, de gérance et de location. Il avait en outre collaboré, à un certain moment, avec deux personnes en vue de la coordination marketing du projet et sa publication sur les réseaux sociaux. Bien que l'intimé ne soit pas directement intervenu dans la vente des lots, les tâches de coordination qu'il avait assumées avaient représenté un processus indispensable sans lequel les ventes n'auraient pas abouti. La cour cantonale a ainsi admis le rôle causal de l'intimé et son droit aux commissions.

#### **E. 4.4.3**

La recourante n'indique nullement en quoi la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en retenant la causalité naturelle, qui relève du fait, entre les activités de l'intimé et les ventes immobilières. Elle se limite à invoquer librement un témoignage, dont la portée aurait été omise, dans une démarche appellatoire sans établir en quoi il était insoutenable de se fonder sur les différents témoignages mentionnés par la cour cantonale. Son argumentaire est inapte à établir un quelconque arbitraire.

#### **E. 4.5**

Dès lors que la cour cantonale a admis sans arbitraire un lien entre l'activité de l'intimé et les ventes immobilières, elle n'a pas violé le droit fédéral en lui allouant les commissions

contractuellement prévues, dont le quantum n'est pas discuté.

## **E. 5**

La recourante conteste l'existence d'un congé abusif.

### **E. 5.1**

La partie qui résilie abusivement le contrat de travail doit verser à l'autre une indemnité pouvant atteindre six mois de salaire ( art. 336a al. 1 et 2 CO ). L' art. 336 CO cite des exemples de licenciement abusif tout en laissant la porte ouverte à d'autres hypothèses, qui doivent cependant présenter une gravité comparable. Il faut s'en référer aux principes gouvernant l'interdiction de l'abus de droit (à ce sujet, cf. par ex. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Le caractère abusif peut découler de la manière dont le congé a été donné ( ATF 136 III 513 consid. 2.3; 132 III 115 consid. 2.2). Le congé est abusif lorsqu'il est donné par une partie parce que le cocontractant fait valoir de bonne foi des prétentions résultant du contrat de travail (congé-représailles; art. 336 al. 1 let . d CO).

Pour résoudre la question juridique d'un éventuel abus de droit, il faut établir au préalable le motif réel du congé, opération qui relève de l'appréciation des preuves ( ATF 136 III 513 consid. 2.3 i.f.; arrêt 4A\_485/2016 du 28 avril 2017 consid. 2.3 et 3.1).

### **E. 5.2**

La cour cantonale a relevé que selon la chronologie des faits, l'intimé a émis des prétentions tendant au paiement d'une commission en lien avec la vente des lots de la promotion "xxx" en fin d'année 2019, début d'année 2020. Lors d'une séance du 24 avril 2020, la recourante a soumis à l'intimé une proposition modifiant la clause relative à la part variable de son salaire, en ce sens que son droit à une commission serait désormais corrélé aux affaires qu'il apporterait et non plus sur les ventes immobilières en fonction d'une participation effective. Par courrier du 4 juin 2020, l'intimé a refusé de signer cet avenant et a requis l'exécution de la clause de son contrat initial, soit le versement de la commission; il a précisé qu'il partait du principe que son refus n'entraînerait pas la résiliation de son contrat de travail. Par courrier du 17 juin 2020, l'avocat de la recourante a informé l'intimé qu'il considérait sa demande de versement d'une commission comme infondée, qu'il prenait acte du refus de signature de l'avenant du 24 avril 2020 et qu'il lui confirmait qu'aucun licenciement ne serait prononcé en raison de son refus de signer l'avenant. Par courrier recommandé du 30 juillet 2020, la recourante a résilié le contrat de travail de l'intimé avec effet au 30 septembre 2020. Par courrier du 19 août 2020, elle lui a indiqué que les raisons de la résiliation étaient d'ordre économique, plus particulièrement liées à la crise sanitaire. À l'instar des premiers juges, la cour cantonale a souligné que cette chronologie interpellait et n'était guère favorable à la recourante, le licenciement intervenant moins de deux mois après le refus de l'intimé de signer une modification de son contrat et la réitération de ses prétentions. Toujours en référence au jugement de première instance, la cour cantonale a par ailleurs exclu un motif économique pour le licenciement, relevant que la recourante avait proposé un contrat modifié à l'intimé, qu'elle avait entamé en mars 2020 un processus de recrutement pour un collaborateur à 40 % et qu'elle avait proposé à un tiers un poste de collaborateur/chargé de projets neufs.

### **E. 5.3**

La recourante se limite à une libre présentation des éléments factuels. Contrairement à ce qu'elle suppose, la cour cantonale n'a pas omis le courrier de son avocat. Les contestations

de la recourante pour invoquer la réalité du motif économique du licenciement sont purement appellatoires, partant irrecevables. Il n'y avait rien d'insoutenable à prendre en compte l'engagement d'un nouveau collaborateur à 40 % et le contrat modifié proposé à l'intimé pour écarter la réalité d'un licenciement économique. La recourante n'articule aucun grief recevable susceptible d'établir une appréciation arbitraire des preuves.

#### **E. 5.4**

Au vu du contexte particulier du licenciement, intervenu au moment où l'intimé faisait valoir ses droits au paiement d'une commission, et en l'absence d'un motif économique établi, c'est sans violer le droit fédéral que le licenciement a été qualifié d'abusif.

#### **E. 6**

La recourante, qui succombe, supportera dès lors les frais de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité à se déterminer.

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