

# BGer 4A 624/2020 vom 8. April 2021

Bundesgericht, 2021-04-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_624\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_624_2020)

FR: TF 4A 624/2020 du 8 avril 2021

IT: TF 4A 624/2020 del 8 aprile 2021

## Regeste

Détermination du cocontractant au contrat de courtage (art. 412 CO); appréciation des preuves, | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté dans le délai fixé par la loi ( art. 100 al. 1 et art. 45 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue 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 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ), le recours en matière civile est en principe recevable.

### E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62; 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable ( ATF 144 I 170 consid. 7.3 p. 175 et les arrêts cités). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

### E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit ( art. 106 al. 1 LTF ) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116, 86 consid. 2 p. 88 s.). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

### **E. 3**

Il n'est pas contesté qu'un contrat de courtage a été conclu pour la vente du lot litigieux par la défenderesse, en tant que mandante et bénéficiaire de la promesse de vente conditionnelle et du droit d'emption. Les parties ne s'accordent toutefois pas sur l'identité de l'autre partie à ce contrat: selon la défenderesse, elle a conclu avec F. \_\_\_\_\_ SA, dont le demandeur était l'employé, tandis que, selon celui-ci, le contrat a été conclu directement avec lui.

#### **E. 3.1**

Savoir quelles sont les parties au contrat de courtage est affaire d'interprétation de leur volonté. Pour déterminer ce que les parties voulaient, le juge doit rechercher, dans un premier temps, leur réelle et commune intention, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices ( art. 18 al. 1 CO ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274 s., 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). 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. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêts 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités; 4A\_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 p. 98).

#### **E. 3.2**

Les premiers juges ont considéré que le demandeur agissait comme courtier indépendant pour F. \_\_\_\_\_ SA. Ils ont qualifié cette collaboration de sous-courtage, le demandeur agissant en qualité de sous-courtier et F. \_\_\_\_\_ SA en tant que courtière principale. La cour cantonale, considérant que le demandeur avait recherché un acquéreur pour le lot litigieux, qu'il avait transmis aux époux acquéreurs le dossier relatif au projet de vente et que c'est avec lui que ceux-ci avaient traité et échangé des courriels, que c'est d'ailleurs au demandeur (et à G. \_\_\_\_\_ SA) que la défenderesse a adressé son offre d'achat pour le lot 811-1, en a, au contraire, conclu que c'est par le demandeur (et par G. \_\_\_\_\_ SA) que la défenderesse avait eu accès à l'affaire, soit l'acquisition puis la vente du lot litigieux. S'agissant des rapports entre le demandeur et F. \_\_\_\_\_ SA, la cour cantonale a jugé que les déclarations de l'administrateur de F. \_\_\_\_\_ SA étaient sujettes à caution et ne les a

pas retenues. Elle a considéré que le demandeur avait agi en tant qu'indépendant, qu'il n'était pas salarié de F.\_\_\_\_\_ SA, qu'ils se partageaient des commissions, qu'il n'avait pas été établi que F.\_\_\_\_\_ SA aurait mandaté le demandeur comme sous-courtier pour la vente de ce lot et en a conclu qu'elle ignorait tout des modalités de leur collaboration. Le demandeur a certes collaboré à un moment donné avec F.\_\_\_\_\_ SA, comme il a collaboré avec G.\_\_\_\_\_ SA, mais cette collaboration a cessé, les motifs de fin des rapports n'ayant pas été établis. Puis, la cour cantonale a considéré que la question à résoudre ne concernait pas les rapports internes entre le demandeur et F.\_\_\_\_\_ SA, mais ceux découlant du contrat de courtage signé entre le demandeur et la défenderesse. Or, le jour même où la défenderesse a acquis son droit d'emption sur la parcelle, elle a signé un contrat de courtage avec le demandeur (et G.\_\_\_\_\_ SA). Le représentant de la défenderesse n'est pas crédible lorsqu'il affirme n'avoir pas vu que le nom du demandeur (et de G.\_\_\_\_\_ SA) figuraient sur le contrat de courtage, ce d'autant moins qu'il avait fait une offre d'achat à ces mêmes personnes et qu'il n'a pas réagi au courriel de G.\_\_\_\_\_ SA du 20 avril 2016 précisant que la commission serait exclusivement due au demandeur. La cour cantonale en a conclu que, par la signature du contrat de courtage du 13 mai 2016, la défenderesse s'était bien engagée envers le demandeur lui-même, et non envers F.\_\_\_\_\_ SA, et que la commission était due au demandeur.

### **E. 3.3**

La défenderesse recourante reproche à la cour cantonale d'avoir apprécié les faits de manière manifestement inexacte ( art. 9 Cst. ), tant s'agissant de la collaboration entre le demandeur et F.\_\_\_\_\_ SA (cf. infra consid. 3.3.1) que du contrat de courtage entre le demandeur et la défenderesse (cf. infra consid. 3.3.2).

#### **E. 3.3.1**

En tant qu'elle soutient que le demandeur était employé de la société F.\_\_\_\_\_ SA - à laquelle elle a déjà versé la commission de courtage - et qu'il a été licencié en raison de la violation de ses obligations envers cette société, la défenderesse recourante se limite à une critique purement appellatoire. Alors qu'elle se fonde sur les déclarations de l'administrateur de F.\_\_\_\_\_ SA, elle ne s'en prend pas à l'appréciation de la cour cantonale qui a jugé que les déclarations de celui-ci étaient sujettes à caution puisqu'il était l'administrateur président de cette société. Son grief est irrecevable.

#### **E. 3.3.2**

Dès lors que la défenderesse a conclu, le 13 mai 2016, un contrat de courtage directement avec le demandeur et G.\_\_\_\_\_ SA, chargés d'intervenir comme courtiers indicateurs ou comme courtiers négociateurs, et que G.\_\_\_\_\_ SA a précisé le 20 avril 2016 que la commission pour la vente de la villa sise sur le lot 811-1 serait due au seul demandeur puisque celle-ci s'était faite par son intermédiaire, les critiques de la défenderesse recourante, qui se basent sur l'activité ultérieure de F.\_\_\_\_\_ SA et sur la présence de celle-ci lors de l'instrumentation de la vente, ne s'en prennent pas à la motivation de la cour cantonale rappelée ci-dessus. La défenderesse recourante ne tente pas non plus de démontrer que l'intimé n'aurait pas droit à une commission en tant que courtier indicateur. En tant qu'elle persiste à soutenir que le demandeur aurait trouvé les acquéreurs dans le cadre de son activité au service de F.\_\_\_\_\_ SA, le sort de sa critique est scellé par celui réservé à son précédent grief (cf. supra consid. 3.3.1).

### **E. 3.4**

Quant au grief de violation du droit fédéral, soit de l' art. 413 CO , formé par la défenderesse recourante, il repose sur un état de fait différent de celui retenu, sans arbitraire, par la cour cantonale, voire même sur un fait non constaté. Il est donc manifestement mal fondé.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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