

# **BGer 4C.334/2000 vom 29. Januar 2001**

Bundesgericht, 2001-01-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.334\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.334_2000)

FR: TF 4C.334/2000 du 29 janvier 2001

IT: TF 4C.334/2000 del 29 gennaio 2001

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Conditions générales a) Le prix de vente minimum exigé pour chaque appartement nous sera communiqué par vous-mêmes. b) Un descriptif détaillé de la construction nous sera remis par l'architecte. Ce dernier contiendra la liste des matériaux utilisés pour les revêtements de sols ainsi que les budgets prévus pour: - cuisine - aménagement salles de bains - etc. c) Il conviendrait d'être en possession d'un futur règlement de PPE (nous pouvons également fournir cette prestation) ainsi que de la répartition des millièmes. d) Le budget et la campagne d'annonces seront définis avec notre accord. Trois annonces seront commandées par nos services et payées par nos soins. e) Un panneau de vente sera élaboré par vos soins, sur une base que nous vous fournirons, et ce dernier sera placé, si possible, sur la parcelle N° 1813.

### **E. 2**

La recourante soutient que le fait que toute la parcelle a été vendue n'affecte en rien l'obligation contractuelle des intimés de lui verser la commission de courtage due pour l'indication et la négociation de l'affaire conclue avec les époux Zombory et Hernandez. Elle prétend que les défendeurs ont accepté que la surface à vendre soit modifiée et se réfère à une jurisprudence cantonale genevoise (SJ 1977 p. 33 ss), qui a admis que le principe d'équivalence était réalisé, lors même que, contrairement à la présente querelle, la surface effectivement vendue avait diminué par rapport aux prévisions originaires des parties. Selon la recourante, ni dans les souhaits des intimés, ni dans le contrat de courtage, pas plus que dans le dossier de présentation établi par la recourante, il n'aurait été question de la vente de lots de copropriété déjà construits. Au moment des démarches de la demanderesse en vue de la vente, les constructions immobilières n'étaient qu'au stade du projet; plusieurs variantes de construction étaient d'ailleurs envisagées quant au lot n° 2, ce qui attesterait que toutes les options, y compris la vente d'une parcelle non bâtie, étaient maintenues par les mandants. Du reste, les intimés ont participé à la réunion du 25 avril 1996 où les amateurs ont mentionné leur intérêt pour une parcelle vierge, si bien que les défendeurs savaient qu'ils entendaient acquérir une telle parcelle. Du moment que les parties ont prévu un courtage portant sur un bien-fonds avec un projet de construction, les amateurs intéressés pouvaient acheter la parcelle bâtie ou non bâtie. A en croire la recourante, la condition de l'équivalence serait remplie, au moins partiellement puisque la vente effective d'un terrain nu serait "comprise dans la vente de la parcelle bâtie". Si la demanderesse devait se voir refuser toute indemnité, cela reviendrait à consacrer un système où le mandant pourrait priver indûment le courtier de sa rémunération, en concluant lui-même un contrat principal

légèrement modifié par rapport au contrat envisagé tout en sauvegardant le but économique escompté.

### **E. 3**

a) Sur la base de l'état de fait déterminant ( art. 63 al. 2 OJ ), il n'est pas douteux que les plaideurs étaient liés par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO . Si le défendeur a expressément accepté l'offre de la demanderesse de passer un tel contrat en signant pour accord l'écriture de celle-ci du 22 janvier 1996 qui prévoyait sa commission, la défenderesse y a consenti par actes concluants en laissant la recourante, dont la spécialisation dans le courtage immobilier rendait ses services onéreux ( art. 412 al. 2 CO ; ATF 82 IV 145 consid. I 2a), exercer en sa faveur une activité d'intermédiaire pour favoriser la vente d'une partie de son bien-fonds, et cela sciemment comme l'atteste la rencontre à laquelle elle a participé le 25 avril 1996, qui a réuni, outre son conjoint, un représentant de PBBG, l'architecte Siegwart et un amateur (cf. sur la conclusion du contrat de courtage par actes concluants: arrêt du 29 septembre 1992 dans la cause 4C.66/1992, consid. 2b publié in: SJ 1993 p. 189; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 522; Caterina Ammann, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 412 CO ). b) L'autorité cantonale n'a pas déterminé si les services que devait rendre la demanderesse correspondaient aux tâches de courtier indicateur et/ou négociateur. Il importe peu, du moment que le droit à la commission est soumis aux mêmes conditions, quelle que soit la nature du contrat de courtage. En effet, l'art. 413 al. 1 CO dispose que 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.

### **E. 4**

a) Il résulte de la teneur de la norme susrappelée que le droit au salaire du courtier est singulièrement fonction de l'existence d'un lien de causalité entre l'activité qu'il a manifestée et la conclusion du contrat principal; il suffit qu'il existe un lien psychologique entre les efforts du courtier et la passation du contrat principal ( ATF 84 II 542 consid. 5; Caterina Ammann, op. cit. , n. 8 ad art. 413 CO ). En l'espèce, l'existence d'un tel lien psychologique ne saurait être niée, puisque c'est la demanderesse qui a informé les défendeurs que les futurs acquéreurs, à savoir les couples Zombory et Esteban, étaient intéressés à l'achat de la parcelle n° 3894, amateurs auxquels elle avait en outre adressé un dossier de présentation détaillé du bien-fonds. La Cour civile s'est implicitement dispensée d'examiner ce point, au motif qu'il n'y avait pas équivalence économique entre le résultat prévu par le contrat de courtage et celui effectivement obtenu par le courtier. La solution qui sera apportée à cette dernière question conditionne désormais l'issue de la querelle. b) aa) De la norme ancrée à l'art. 413 al. 1 CO , il découle que le droit à la commission du courtier est lié à la conclusion par le mandant d'un contrat (dit principal) conforme à ses attentes, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence). Autrement dit, ce n'est pas une identité juridique qui est requise entre l'affaire escomptée et le contrat fourni par le courtier, mais bien une équivalence économique ( ATF 114 II 357 consid. 3a; Caterina Ammann, op. cit. , n. 4 ad art. 413 CO ; Pierre Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, p. 105/106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat effectivement conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401). Il suffit cependant que les intentions principales du mandant soient réalisées, de légères différences ou des dérogations

de peu d'importance ne devant pas porter préjudice au courtier (Pierre Turretini, op. cit. , p. 109). Ainsi, lorsque le prix de vente demandé dans le contrat de courtage n'a qu'une valeur indicative (cf. à ce propos ATF 76 II 147 consid. 1), le courtier possède une marge de négociation. Dans un arrêt déjà ancien, le Tribunal fédéral a évoqué une marge normale de négociation de 2% (consid. 4 non publié de l' ATF 84 II 521 reproduit in: SJ 1960 p. 56). Récemment, dans une espèce où le contrat de courtage imposait au courtier de signaler toutes les offres inférieures au prix indicatif, la juridiction fédérale a admis une marge de négociation plus élevée, en ce sens qu'elle a considéré que le résultat économique atteint par le courtier, inférieur de 3,63 % au prix indicatif brut, était conforme aux attentes du mandant (arrêt non publié du 16 juin 1999 dans la cause 4C.183/1998, consid. 3). Lorsque la réalisation du principe d'équivalence est en jeu, il convient de ne pas perdre de vue que le contrat de courtage peut être modifié, notamment quant au but économique visé par le mandant. Une telle modification contractuelle peut intervenir par actes concluants des parties contractantes (Oser/Schönenberger, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 413 CO ; Bruno von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, p. 207; Marquis, op. cit. , p. 402). bb) In casu, les juges cantonaux n'ont pas constaté la volonté réelle des parties quant à l'objet du contrat de courtage passé par les parties sur la base de l'offre de la demanderesse du 22 janvier 1996. Le recours au principe de la confiance se révèle donc indispensable pour déterminer ce point ( ATF 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5b, 375 consid. 2 e/aa; 125 III 305 consid. 2b p. 308). Selon les termes limpides de l'offre de la recourante, les intimés devaient raisonnablement comprendre que le courtage avait pour objet la vente d'un bâtiment comprenant deux appartements à construire sur le lot de copropriété n° 2 de la parcelle n° 3894. Ainsi, les honoraires de la demanderesse étaient calculés, selon les normes de la Société vaudoise des régisseurs (SVR), en fonction d'un appartement de 4 pièces d'environ 115 m<sup>2</sup> de surface et d'un second logement de 7 pièces et demie ayant une superficie de 180 m<sup>2</sup>. De plus, dans ses conditions générales, à la lettre a, l'accord précisait que les mandants devaient communiquer au courtier le prix de vente minimum exigé pour chaque appartement. Le jour même où il a contresigné l'écriture en cause, soit le 26 janvier 1996, le défendeur s'est du reste engagé par écrit à transmettre au plus vite l'information requise. Toutefois, l'intimé Patrick Ostrini, pour une raison que l'on ignore, n'a jamais fait savoir à la demanderesse le prix de vente minimum afférent à chaque appartement. C'est sans doute la raison pour laquelle la recourante a adressé un mois plus tard, le 26 février 1996, aux couples Zombory et Hernandez un dossier de présentation qui se rapportait à la vente du même lot n° 2 de copropriété horizontale, mais sans constructions, au prix de 300 000 fr. pour une surface de 500 m<sup>2</sup>. Or, les défendeurs ont toléré en toute connaissance de cause que la recourante déploie une activité tendant à la vente d'une part non construite de la parcelle n° 3894. On en veut pour preuve que lors de l'entrevue du 25 avril 1996, qui réunissait notamment un représentant de la demanderesse et les défendeurs, ceux-ci n'ont émis aucune protestation sur cette nouvelle manière d'agir du courtier dans le cadre de sa recherche d'amateurs. Partant, il appert que les défendeurs ont sciemment accepté de modifier par actes concluants l'objet du courtage, lequel ne devait plus porter que sur la vente d'un terrain non bâti de 500 m<sup>2</sup>, et cela au prix indicatif de 300 000 fr., puisqu'il n'a pas été constaté que les défendeurs avaient la volonté de faire de ce prix une limite inférieure au-dessous de laquelle le courtier n'avait droit à aucun salaire. L'interprétation objective des manifestations de volonté des parties ayant permis de dégager le but économique espéré par les défendeurs, c'est-à-dire la vente d'un terrain nu au prix de 300 000 fr., il y a lieu maintenant de rechercher si le contrat qui a bien été passé par les

défendeurs avec les tiers que lui a présentés la demanderesse doit être jugé conforme à leurs attentes sur le plan économique. cc) En janvier 1997, la défenderesse a retiré 600 000 fr. de la vente en copropriété aux conjoints Zombory et Hernandez de la totalité de la parcelle n° 3894. La superficie du bien-fonds étant de 1319 m<sup>2</sup>, il s'ensuit que la vente immobilière s'est réalisée au prix de 454 fr.90 par m<sup>2</sup> (600 000: 1319). Le contrat de courtage modifié d'entente entre les plaideurs concernait la vente d'un lot de 500 m<sup>2</sup> de la même parcelle au prix indicatif de 300 000 fr. Les défendeurs escomptaient ainsi pouvoir vendre ce terrain à 600 fr. le m<sup>2</sup> (300 000: 500). Partant, le contrat principal effectivement conclu l'a été à un prix de la surface au m<sup>2</sup> inférieur de 145 fr.10 à celui désiré par les mandants. En d'autres termes, la différence par rapport au prix indicatif dépasse les 24% $((145, 10: 600) \times 100)$ . Dans ces conditions, on ne saurait admettre que le contrat de vente pour lequel la demanderesse s'est entremise a permis aux intimés d'atteindre le but économique qu'ils poursuivaient. Le contrat principal n'étant pas équivalent sous l'angle du résultat économique au contrat désiré par les mandants, la demanderesse n'a pas droit à sa commission. C'est le résultat auquel est parvenue la Cour civile.

#### **E. 5**

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé, mais par substitution de motifs. Vu l'issue du litige, les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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