

FR_GERICHTE 101 2019 327 vom 7. September 2020

FR Kantonsgericht, 2020-09-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2019_327

FR: FR_GERICHTE 101 2019 327 du 7 septembre 2020

IT: FR_GERICHTE 101 2019 327 del 7 settembre 2020

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Auftrag

Erwägungen

E. 2

Der Auftraggeber bestätigt, verfügungsberechtigter Eigentümer bzw. rechtsgültig bestellter Vertreter des Eigentümers zu sein, welcher über die zu veräussernde Liegenschaft verfügen kann.

E. 2.1

Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir une violation de son droit d'être entendu. Il expose que la présente cause (demande en paiement) ainsi que celle concernant l'action en constatation négative avaient été jointes par décision du 7 février 2017, en application de l'art. 125 CPC. Les deux causes ont ainsi été instruites par la même autorité au cours des mêmes séances. Tant dans la décision présidentielle du 13 septembre 2019 (action en constatation négative; p. 6) que dans celle du Tribunal de la même date (décision attaquée; p. 8), il est relevé que les deux causes sont disjointes pour le jugement, ne relevant pas de la même compétence *ratione materiae*. L'appelant poursuit que toutefois et à la lecture des deux jugements, on ignore qui a pris la décision de disjonction, tout comme on ignore le moment de la prise de décision. Il serait tout juste possible d'affirmer que la décision doit avoir été prise avant celle du Tribunal. Aussi, les parties n'ont été informées de la disjonction que dans le cadre des décisions finales. Or, selon lui, tant la jonction que la disjonction des causes nécessitent que les parties aient eu la possibilité de se déterminer, de sorte qu'elles ne peuvent être ordonnées qu'en cours d'instruction. En l'occurrence cependant, celle-ci a été close sans donner aux parties l'occasion de se déterminer sur une éventuelle disjonction des causes. En outre, l'appelant reproche à la Présidente une violation du secret de fonction en informant le Tribunal de la décision qu'elle a prise le 13 septembre 2019. Selon lui, l'admission de l'action en constatation négative constitue non seulement un élément qui n'a aucunement pu être discuté par les parties en procédure, mais qui était de plus susceptible d'influencer la décision du Tribunal,

Tribunal cantonal TC Page 7 de 12 raison pour laquelle il figure dans le jugement. Aux yeux de l'appelant, ces violations graves des règles de procédure doivent mener à l'annulation du ou des jugements. Enfin, sans prendre de conclusions à l'encontre de la décision de la Présidente relative à l'action en constatation négative, il requiert qu'il soit constaté que cette décision est nulle, car rendue par une instance incompétente suite à la jonction des causes.

E. 2.2

S'agissant de la mention, dans la décision attaquée, de l'issue de l'action en constatation négative, il sied de considérer ce qui suit: selon la jurisprudence (cf. ATF 135 III 88 consid. 4.1), le juge peut introduire d'office dans un procès les faits notoires sans qu'il y ait besoin de les alléguer ou prouver. Leur existence doit être certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (allgemeine notorische Tatsachen) ou seulement du juge (amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen). Fait notamment partie de ces faits le résultat de l'administration des preuves dans une précédente procédure entre les mêmes parties (cf. arrêt TF 4A_180/2017 du 31 octobre 2017 consid. 4.3). Il ne peut en aller différemment de l'issue d'une procédure parallèle menée entre les mêmes parties et qui, de surcroît, a été jointe à la présente procédure pour l'ensemble de l'instruction. Dans ces circonstances, le reproche d'une violation du secret de fonction est vain. Autre est par contre la question d'une éventuelle violation du droit d'être entendu, liée à l'introduction de ce fait notoire, qui est examinée ci-après.

E. 2.3.1

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cependant, ce droit n'est pas une fin en soi; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation de ce droit a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Il incombe au recourant d'indiquer quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut de cette démonstration, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (arrêt TF 5D_74/2019 du 29 mai 2019 consid. 4.2 et réf. citées).

E. 2.3.2

L'appelant n'indique nullement les arguments qu'il aurait voulu faire valoir en lien avec la disjonction des causes respectivement en lien avec la prise en compte de l'issue de l'action en constatation négative. Il ne soutient pas non plus que la décision de disjointre les causes pour la prise de décision serait fautive. Dans la mesure où il se contente de requérir l'annulation de la décision pour violation de son droit d'être entendu sans pour autant indiquer les éléments qu'il aurait voulu faire valoir et dans quelle mesure ces éléments auraient été déterminants pour l'issue de la demande en paiement, il ne satisfait pas aux exigences de motivation requises et son grief se révèle irrecevable. Relevons à ce titre que dans son courrier du 25 janvier 2017 (DO/0038), la Présidente a indiqué aux parties que « bien que consciente que la procédure d'action en paiement est instruite en la forme ordinaire et celle de l'action en constatation négative en la forme simplifiée, se pose la question de la jonction des causes, par souci de simplification du procès, dès lors que les moyens de preuves et la constellation de faits sont essentiellement les mêmes », que l'appelant a répondu à la Présidente via son mandataire qu'il « ne voit pas d'inconvénient à ce que les causes soient

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 jointes » (DO/0039) et que l'intimée y a expressément consenti (DO/0042), de sorte que les causes ont été jointes formellement par décision du 7 février 2017 (DO/0045) et ce nonobstant le fait que les causes ne relevaient pas de la même

compétence *ratione materiae* (cf. ATF 142 III 581). Etant donné que le Tribunal est compétent pour l'action en paiement et la Présidente pour celle en constatation négative (cf. art. 50 al. 2 et 51 LJ), la disjonction des causes ne prête pas le flanc à la critique. En effet, la compétence matérielle des tribunaux (art. 4 ss CPC) est en principe soustraite à la libre disposition des parties (arrêt TF 4A_400/2019 du 17 mars 2020 consid. 4.3 et réf. citées, destiné à publication); même une acceptation tacite à ce sujet est exclue (ATF 140 III 355 consid. 2.4 et réf. citée). De plus, la décision rendue par une autorité qui n'est pas compétente en raison de la matière est entachée d'un vice particulièrement grave qui peut, selon les circonstances, entraîner sa nullité (cf. ATF 143 III 495 consid. 2.2).

E. 2.4

L'appelant ne saurait pas non plus être suivi lorsqu'il soutient que la décision de disjoindre les causes a été prise par une autorité inconnue. En effet, dès la jonction des causes, le Tribunal a mené l'instruction. Toutes les séances se sont déroulées par-devant cette autorité judiciaire (cf. DO/0051; 0094; 0118). Selon l'art. 124 al. 2 CPC, la conduite du procès peut être déléguée à l'un des membres du tribunal. L'art. 131 LJ prévoit à son tour que dans les affaires relevant de la compétence d'une autorité collégiale, le président ou la présidente assume la conduite du procès si celle-ci n'est pas déléguée à l'un des membres du tribunal. Le procès a toujours été conduit par la Présidente, de sorte qu'il n'y a aucun doute sur le fait qu'elle a pris la décision de disjoindre les causes. L'appelant est du reste assez mal venu de pointer du doigt la problématique résultant de la jonction des deux causes en raison des compétences matérielles différentes, dès lors qu'il a donné son accord à cette manière de faire après avoir été rendu attentif au fait que les causes étaient soumises à des procédures différentes. Par ailleurs, même si les deux procédures relevaient de la même compétence matérielle, la décision de disjoindre les causes est forcément prononcée par l'autorité par-devant laquelle les procédures ont été menées (conjointement). Pour autant que recevable, ce grief est infondé.

E. 2.5

Enfin, s'agissant d'une éventuelle nullité de la décision rendue par la Présidente relative à l'action en constatation négative, on peine à comprendre le raisonnement de l'appelant qui soutient que cette décision a été « rendue par une instance incompétente suite à la jonction des causes ». Sur ce point, il semble oublier que les causes ont été disjointes et il ne remet nullement en question l'exactitude de cette décision, les arguments purement formels étant tantôt irrecevables (violation du droit d'être entendu, consid. 2.3 ci-devant), tantôt non fondés (violation du secret de fonction, consid. 2.2 ci-devant; autorité inconnue, consid. 2.4 ci-devant) et il ne soutient pas – à juste titre – que la Présidente n'était pas compétente pour rendre la décision au fond. Relevons encore que s'il est vrai que la nullité d'une décision doit être constatée d'office, en tout temps et par l'ensemble des autorités étatiques, elle peut aussi être constatée en procédure de recours, y compris dans le cadre d'une procédure devant le Tribunal fédéral et en dépit de l'irrecevabilité éventuelle du recours. Elle n'est cependant admise que si le vice dont elle est entachée est particulièrement grave, est manifeste ou du moins facilement décelable et si, en outre, la constatation de la nullité ne met pas sérieusement en danger la sécurité du droit. Des vices de fond n'entraînent qu'à de rares exceptions la nullité d'une décision; de graves vices de procédure ainsi que l'incompétence qualifiée de l'autorité qui a rendu la décision sont en revanche des motifs de nullité (cf. arrêt TF 5A_998/2014 du 14 avril 2015 consid. 2.1.2 et réf. citées; pour une définition de l'incompétence qualifiée: arrêt 5A_576/2010 du 18 novembre 2010 consid.

3.2.1). En l'occurrence, ces conditions ne sont quoi qu'il en soit pas réunies.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 Pour autant que recevable, ce grief se révèle également infondé. 3.

E. 3

Der Nachweismäkler wird beauftragt und bevollmächtigt, alle für das Zustandekommen des Verkaufes erforderlichen Arbeiten auszuführen, wie Ausschreibung des Objektes, Erstellung einer Verkaufs- dokumentation, Beschaffung von Grundbuchauszügen, Organisation von und Teilnahme an Besichti- gungen vor Ort, Verhandlungen mit Interessenten, Behörden und Banken, Erstellen von Korrespon- denzen.

E. 3.1

Dans un prochain point, l'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir rejeté la demande pour défaut de légitimation passive. Selon lui, il forme une consorité nécessaire, selon l'art. 70 al. 1 CPC, avec E. _____, avec lequel il est en partenariat enregistré. Ils avaient tous deux déclaré avoir été impliqués dans la négociation des conditions contractuelles et dans la réalisation du projet immobilier. Ce nonobstant le fait que le contrat de courtage, préparé par l'intimée et signé par l'appelant et son partenaire, ne mentionne pas expressément le nom de ce dernier. Ce nonobstant également le fait que E. _____ n'a jamais été inscrit au registre foncier comme propriétaire de l'immeuble en question. En effet, lors de la conclusion du contrat, l'appelant n'était pas non plus inscrit comme propriétaire. Le 5 octobre 2015, l'intimée avait elle-même confirmé avoir été mandatée par les deux personnes, l'appelant et son partenaire enregistré (« ich habe von Euch einen Auftrag bekommen [...] »). Tous deux avaient également signé la résiliation du contrat. Il ne serait, dans ce contexte, pas important que l'intimée n'ait adressé des e-mails qu'au recourant. Le contraire reviendrait à méconnaître la portée du partenariat enregistré. Toujours selon l'appelant, il ne s'agissait pas d'une banale société simple que le Tribunal considère par ailleurs comme n'étant ni prouvée ni déterminante, mais bien d'une consorité nécessaire en application de l'art. 70 al. 1 CPC.

E. 3.2

Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Le droit matériel détermine les cas dans lesquels plusieurs personnes doivent agir en justice ensemble et recourir ensemble contre une décision (ATF 138 III 737).

E. 3.3

Le Tribunal a notamment constaté (cf. décision attaquée, consid. E, p. 10) que les associés de la société simple, qui sont solidairement responsables des engagements qu'ils ont assumés envers les tiers en agissant conjointement ou par l'entremise d'un représentant (art. 544 al. 3 CO), peuvent être recherchés ensemble ou séparément à raison d'une partie ou du tout (art. 143 al. 2 CO et art. 144 al. 1 CO), si bien qu'il n'y a pas de consorité passive nécessaire, seule la consorité simple entrant en considération, et qu'il en va de même des partenaires enregistrés lorsqu'ils représentent la communauté à l'égard de tiers, en ce sens qu'ils répondent pour le tout conformément aux règles sur la solidarité (art. 15 al. 3 LPart).

E. 3.4

En se limitant à indiquer qu'en dépit de certains faits relevés par le Tribunal, il ne s'agissait pas d'une « banale société simple, mais bien d'une consorité nécessaire en application de l'art. 70 al. 1 CPC », l'appelant ne critique pas valablement la motivation du Tribunal, alors qu'il lui incombe de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). De plus, l'appelant semble méconnaître le fait que le droit matériel détermine les cas de consorités nécessaires, et non pas le CPC. Ni les dispositions sur la société simple, ni celles sur le courtage, ni la LPart ne contiennent une règle dans le sens voulu par l'appelant, lequel s'abstient pour sa part d'indiquer la base légale du droit matériel qui obligerait l'intimée à agir en justice contre lui-même et E. _____ ensemble. Il n'apparaît ainsi pas que la première instance ait violé le droit en retenant qu'aucun des domaines qu'elle a cités n'impose une consorité nécessaire. Pour autant que recevable, ce grief se révèle infondé.

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 4.

E. 4

Der Maklerlohn beträgt: 3% des erzielten Verkaufspreises (zuzüglich. 8% Mehrwertsteuer).

E. 4.1

Dans un dernier point, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu comme déterminante, pour le calcul du prétendu salaire du courtier, l'offre de la famille de J. _____ et K. _____, dès lors qu'il aurait informé l'intimée, avant la conclusion du contrat, qu'il n'était pas disposé à procéder à la vente du bien à cette famille.

E. 4.2

A ce sujet, le Tribunal a considéré ce qui suit: « (...) le défendeur n'a pas prouvé à satisfaction son allégation, qui est contestée, selon laquelle il a d'emblée clairement informé la demanderesse qu'il ne voulait pas vendre son bien aux époux J. _____ et K. _____. Cela ne ressort notamment pas des courriels des 29 septembre 2015 et 5 octobre 2015, par lesquels A. _____ a décliné les offres des époux J. _____ et K. _____. En effet, dans ce premier courriel, le défendeur a indiqué ce qui suit à C. _____: « das Angebot von der Familie von J. _____ und K. _____ ist ungenügend wie Du weisst. Auch will K. _____ als Architekt das Haus „nur“ renovieren – aber nicht abrechen. ». Et dans le second courriel, il lui a indiqué ce qui suit: « wir sind nicht an der Offerte interessiert. Die Gründe weisst Du ja; wir verkaufen ein Neubauprojekt – und nicht das bestehende Haus! Auch scheint mir die Finanzierung gar nicht so klar ». Force est dès lors de constater qu'à aucun moment A. _____ n'informe la demanderesse, dans ses courriels des 29 septembre 2015 et 5 octobre 2015, que les époux J. _____ et K. _____ n'entrent tout simplement pas en ligne de compte en tant qu'acheteurs; au contraire, il y justifie ses refus tantôt parce que l'offre est insuffisante, tantôt parce que les époux J. _____ et K. _____ ne veulent que rénover la maison, tantôt parce que le financement ne semble pas assuré. De même, A. _____ n'a jamais dit aux époux J. _____ et K. _____, lorsqu'ils se sont adressés à lui, qu'il ne voulait pas leur vendre le bien immobilier; il n'a pas non plus formulé une excuse quelconque pour se débarrasser d'eux; au contraire, il leur a dit, à deux reprises successives, de s'adresser directement aux courtiers concernant la vente du bien immobilier. En effet, K. _____ a déclaré ce qui suit: « Nous (...) avons tenté d'avoir contact avec A. _____. A. _____ nous a confirmé qu'il souhaitait

vendre l'immeuble et qu'il avait confié cette tâche à une agence de courtage, soit à C._____. Nous avons pris contact avec C._____. (...) Lorsque nous avons contacté C._____ la fois suivante, il nous a informés qu'il n'était plus en charge de la vente de ce bien et qu'on devait s'adresser à A._____. Après ça, on s'est adressés par téléphone à A._____. Il nous a renvoyé vers N._____ à O._____ ». Finalement, le courtier N._____ a confirmé que A._____ ne lui avait jamais parlé des époux J._____ et K._____, qu'il ne lui avait jamais dit qu'ils avaient déjà fait une offre, ni qu'il ne souhaitait pas leur vendre son bien; N._____ a en effet déclaré ce qui suit: « A._____ m'a donné un prix indicatif pour la vente de l'immeuble. Il s'agissait d'un montant de 1,35 million. Il ne m'a pas fixé d'autre condition. Je devais vendre au meilleur prix. (...) Je me souviens des époux J._____ et K._____. Ils m'ont écrit un courriel. (...) Les époux J._____ et K._____ m'avaient précisé qu'ils étaient en contact depuis longtemps avec la famille de A._____ pour acheter ce bien. L'offre des époux J._____ et K._____ m'a été adressée en copie le document principal avait été envoyé à la famille de A._____ directement, de ce que je me souviens. Je ne me rappelle pas pourquoi A._____ a refusé l'offre de J._____ et K._____. (...) Lorsque j'ai conclu le contrat de courtage avec A._____, je n'ai pas reçu les noms des personnes qui avaient fait une offre auprès de D._____ ». En l'absence de tout autre élément de preuve corroborant la version des faits du défendeur, et vu tous les éléments précités qui corroborent celle de la demanderesse (principalement la teneur des courriels de A._____ des 29 septembre 2015 et 5 octobre 2015), le seul témoignage du partenaire enregistré de A._____ [qui a notamment déclaré que « nous avons informé C._____ qu'il allait être contacté par un certain K._____ et lui avons précisé que nous ne

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 voulions absolument pas conclure avec lui (...) »] ne suffit pas à susciter un doute suffisant quant au fait que le défendeur n'a pas clairement informé la demanderesse, ni d'emblée ni jamais, qu'il était exclu qu'il vende son bien aux époux J._____ et K._____ » (cf. décision attaquée, consid. K.a, p. 18 s.).

E. 4.3

Une nouvelle fois, l'appelant ne critique pas valablement la décision attaquée, mais se contente de soutenir que le comportement ambigu qu'il a eu envers les époux J._____ et K._____, consistant à les renvoyer simplement vers le courtier, ne permettrait aucunement la déduction selon laquelle il n'aurait pas informé l'intimée, d'emblée et clairement, de l'impossibilité de vendre aux époux J._____ et K._____. Le fait que lui-même et son partenaire enregistré aient déclaré sans équivoque avoir informé l'intimée de cette réserve contractuelle serait suffisant. Ce faisant, l'appelant oublie que le Tribunal, dans son appréciation, a bien tenu compte des déclarations tant de l'appelant que de E._____, mais a finalement été convaincu par les allégations de l'intimée qui sont corroborées non seulement par les déclarations de C._____, mais également par la teneur des courriels de l'appelant des 29 septembre 2015 et 5 octobre 2015, par les déclarations du courtier N._____ ainsi que par le comportement de l'appelant qu'il qualifie lui-même d'ambigu (cf. appel, ch. 10). Par ailleurs, en vertu de l'art. 157 CPC, le tribunal apprécie librement les preuves. En l'occurrence, la première instance s'est fondée sur les déclarations des parties, mais également sur les témoignages et documents en sa possession pour forger sa conviction. Ni la manière de faire du Tribunal, ni le résultat auquel il est parvenu ne prêtent le flanc à la critique. Pour autant que recevable, ce grief se révèle également infondé sans qu'il y ait besoin d'examiner la question de savoir si d'autres

offres auraient également pu donner lieu à l'obligation de verser un salaire au courtier. 5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et la décision querellée confirmée. 6. 6.1. Au vu de l'issue de la présente procédure, les frais sont mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). 6.2. Les frais judiciaires sont fixés globalement à CHF 4'500.-. Ils sont prélevés sur l'avance prestée par l'appelant à hauteur de ce même montant. 6.3. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). L'art. 63 al. 3 RJ dispose qu'en cas de fixation détaillée, comme en l'espèce, l'autorité tiendra compte notamment du temps nécessaire à la conduite du procès dans des circonstances ordinaires ainsi que des intérêts en jeu. Le tarif horaire est de CHF 250.- (art. 65 RJ). A défaut d'une indication particulière sur la liste de frais, sont admises la correspondance et les conférences utiles et en relation directe avec un acte de la procédure (mémoires, séances), qui sortent d'une simple gestion administrative du dossier: la correspondance et les communications téléphoniques nécessaires à la bonne conduite du procès donnent exclusivement droit à un paiement forfaitaire maximal de CHF 500.-, voire exceptionnellement de CHF 700.- (art. 67 RJ). Selon l'art. 68 RJ, les débours nécessaires à la conduite du procès sont remboursés au prix coûtant, sous réserve de ce qui suit: les frais de copie,

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 de port et de téléphone sont fixés forfaitairement à 5 % de l'indemnité de base sans majoration (art. 68 al. 2 RJ). Enfin, le taux de la TVA est de 7.7 % (art. 25 al. 1 LTVA). En l'espèce, Me Joller indique avoir consacré environ 9 heures à la procédure d'appel. Cela semble raisonnable et sera retenu tel quel. Au tarif horaire majoré de 15 %, cette durée justifie les honoraires réclamés de CHF 2'593.25, correspondance comprise. Il faut y ajouter les débours, fixés à CHF 112.75 (sur le montant non majoré de CHF 2'255.-), et la TVA par CHF 208.35. Les dépens de l'intimée sont ainsi arrêtés à la somme totale de CHF 2'914.35, TVA comprise. 6.4. Vu l'issue de la présente procédure, il n'y a pas lieu de revoir d'office la répartition des frais de la première instance (cf. art. 318 al. 3 CPC). Par ailleurs, l'appelant n'a pas motivé ses conclusions sur ce point. la Cour arrête : I. L'appel est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Partant, la décision du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 13 septembre 2019 est confirmée. II. Les frais sont mis à la charge de A._____. a) Les frais judiciaires sont fixés à CHF 4'500.-. Ils sont prélevés sur l'avance de frais prestée par A._____ à concurrence du même montant. b) A._____ doit à la société B._____ Sàrl un montant de CHF 2'914.35, TVA par CHF 208.35 comprise, à titre de dépens. III. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 7 septembre 2020/cth Le Président : La Greffière-rapporteure :

E. 5

Der Maklerlohn ist geschuldet, wenn der Grundstückskaufvertrag infolge des Nachweises durch den Makler zustande gekommen ist. Mit der öffentlichen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist der Mäklerlohn zur Zahlung fällig. (...)

E. 7

Bestehende Interessenten für das vorgenannte Objekt sind dem Makler bei Abschluss des vorliegenden Vertrages bekannt zu geben. Bei Verletzung dieser Abmachung bleiben die Ansprüche des Maklers uneingeschränkt bestehen.

E. 8

Weist der Makler einen abschlusswilligen und zahlungsfähigen Kaufinteressenten nach, will aber der Auftraggeber den Verkauf mit diesem Interessenten aus irgend einem Grunde nicht mehr tätigen, so ist dennoch der gesamte Maklerlohn gemäss Ziffer 5 geschuldet. (...)

E. 10

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Vertragsdauer von 12 Monaten ab Vertragsunterzeichnung. Der Vertrag erlischt nach Ablauf der Vertragsdauer automatisch.

E. 11

Eine von beiden Parteien unterzeichnete schriftliche Vertragsverlängerung ist möglich.

E. 12

Wird das Kaufobjekt innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Vertragsdauer durch den Auftraggeber an einen durch den Mäkler angeworbenen Interessenten verkauft und ist in sachlicher Zusammen- hang gegeben, so hat der Makler Anspruch auf den gesamten Maklerlohn gemäss Ziffer 5.

Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 (...) ». Par la suite, A. _____ a été inscrit au registre foncier comme seul propriétaire de l'art. hhh RF G. _____. Le 18 août 2015, I. _____ a transmis à C. _____ une convention de réservation avec une offre de CHF 1'150'000.- (sans permis de construire et sans IBUS). Cette offre a par la suite été augmentée à CHF 1'200'000.-. Par courriel du 10 septembre 2015, A. _____ a décliné cette offre en ces termes: « ja dann wird es halt nicht I. _____ sein. Unser Projekt wurde genau mit der Dacherrhöhung des 5. Projekt gut geheissen = genau gleiche Höhe wie jetzt... ». J. _____ et K. _____ ont quant à eux formulé une première offre pour CHF 1'050'000.- qui s'entendait sans permis de construire et sans IBUS, puis une deuxième pour un montant de CHF 1'280'000.- et finalement une offre de CHF 1'300'000.-. Toutes ces offres ont également été déclinées par A. _____, la dernière par e-mail du 5 octobre 2015 en ces termes: « wir sind nicht an der Offerte interessiert. Die Gründe weisst Du ja; wir verkaufen ein Neubauprojekt – und nicht das bestehende Haus! [...] ». C. _____ a ensuite, par e-mail du même jour, expliqué ce qui suit: « ich habe von Euch einen Auftrag bekommen für das « Grundstück mit Aufbau » zu einem Angebotspreis von 1.1 bzw. 1.3 bei IBUS Abtretung und Baugenehmigung. Meistens erreicht man den Angebotspreis am Ende nicht. Hier ist er ernsthaft geboten. Die Erwerber sind sogar damit einverstanden, dass Ihr einen L. _____ Notar aussucht ausser M. _____. Die Bedenken bezüglich Finanzierung sind sicherlich auszuräumen. Ich denke das Angebot übersteigt das Geforderte. Es besteht keine Baugenehmigung und das Vorprojekt ist lediglich mündlich von der Stadt G. _____ abgeseget. Alle bisherigen Interessenten haben dem Gebäude aufgrund des sehr hohen Kaufpreises einen Restwert zugebilligt, da der Rohbau (die Beton- und Steinanteile) solide ist. Keiner der Architekten, die das Objekt mit ihren Interessenten angesehen haben, sind zu dem Schluss gekommen, dass es auf Grund technischer Mängel zwingend abgerissen werden muss. Es ist mir auch nicht klar, wie Ihr einen Erwerber dazu verpflichten wollt, das ganze Gebäude abzureissen. Gewerbliche Projektinvestoren sind auf Grund der Grösse (kleine) des Projekts und insbesondere des hohen Preises wegen nicht

interessiert. An Eurer Stelle würde ich J. _____ und K. _____ nicht einfach so ablehnen ». Par e-mail du 7 octobre 2015, C. _____ a fait parvenir à A. _____ l'attestation de financement d'un établissement bancaire que les époux J. _____ et K. _____ lui ont transmis. Par courrier du 6 octobre 2015, reçu par C. _____ le lendemain, A. _____ et E. _____ ont mis fin au mandat en précisant ce qui suit: « hiermit möchten wir die Zusammenarbeit betreffend der Parzelle/Neubau Projekt in G. _____ an der F. _____ mit Dir beenden. Wir möchten das Ganze neu anpacken und dem neuen Makler auch die Gelegenheit geben exklusiv darauf zu arbeiten. Bitte schicke uns noch die Hausschlüssel zurück und gehe keine neuen Kunden an. Sollte ein Interessenten von Dir die gewünschten Bedingungen erfüllen machen wir natürlich den Abschluss noch mit Dir – keine Frage [...] ». Le mandat a par la suite été confié à N. _____, courtier à O. _____. Le 3 novembre 2015, D. _____ B. _____ Sàrl a fait parvenir à A. _____ une facture à hauteur de CHF 42'120.-, correspondant à 3 % de salaire de courtage sur CHF 1'300'000.-, TVA de 8 % en sus, avec la mention suivante: « Für den erfolgreichen Nachweis der Gelegenheit zum

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 Verkauf des Anwesens F. _____, G. _____ an die Familie von J. _____ und K. _____, G. _____ [...] ». Le montant était dû dès réception de la facture (« fällig und zahlbar »). Le 14 décembre 2015, le commandement de payer n° ppp de l'Office des poursuites de Bâle-Ville, portant sur un montant de CHF 42'120.- (intérêts en sus) pour « Maklergebühr wegen Nachweis Käufer für F. _____, G. _____ » a été notifié à A. _____ à l'instance de B. _____ Sàrl. A. _____ y a fait opposition totale. Le 10 mars 2016, un commandement de payer n° qqq de l'Office des poursuites de la Sarine, portant sur un montant de CHF 30'000.- (intérêts en sus) pour « Wohnungsmaklerkosten für Suche nach neuer Wohnung aufgrund Erschwernis wegen Betreuung; Anwaltskosten; sonstige Umtriebe », a été notifié à B. _____ Sàrl à l'instance de A. _____. En mars 2016, l'immeuble en question a été vendu aux époux I. _____ pour le prix de CHF 1'320'000.-. C. La conciliation tentée entre les parties le 29 août 2016 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine (ci-après: la Présidente), ensuite de la requête y relative déposée par B. _____ Sàrl en date du 17 juin 2016, ayant échoué, cette dernière a déposé une demande en paiement à l'encontre de A. _____ auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine (ci-après: le Tribunal), le 13 octobre 2016, en prenant les conclusions suivantes: 1. Le défendeur est condamné à payer à la demanderesse un montant de CHF 42'120.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 3 novembre 2015. 2. La mainlevée est accordée dans la poursuite n° ppp de l'Office des poursuites du canton de Bâle- Ville pour le montant de CHF 42'120.-, plus intérêts à 5 % l'an dès le 3 novembre 2015, plus les frais d'établissement du commandement de payer de CHF 103.30. 3. Sous suite de tous frais judiciaires et dépens à la charge du défendeur. En parallèle, le même jour, B. _____ Sàrl a ouvert action en constatation négative à l'encontre de A. _____, en concluant, sous suite de frais, à ce qu'il soit constaté que B. _____ Sàrl ne doit pas à A. _____ le montant de CHF 30'000.- avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mars 2016 et à ce qu'ordre soit donné à l'Office des poursuites de la Sarine de radier dans le registre des poursuites la poursuite n° qqq et de ne jamais la porter à la connaissance de tiers. Le 23 janvier 2017, A. _____ a déposé ses réponses aux deux demandes et a conclu, sous suite de frais, au rejet des actions dans la mesure de leur recevabilité. Invitées, le 25 janvier 2017, à se déterminer sur l'opportunité de joindre les causes « par souci de simplification du procès, dès lors que les moyens de preuves et la constellation de faits sont essentiellement les mêmes » et ceci malgré le fait que « la

procédure d'action en paiement est instruite en la forme ordinaire et celle de l'action en constatation négative en la forme simplifiée », les parties ont indiqué, par courriers du 6 février 2017, ne pas s'y opposer, respectivement y consentir. Ainsi, le 7 février 2017, la Présidente a ordonné la jonction des causes pour des motifs d'économie de procédure et de cohérence juridique. Une première séance a eu lieu devant le Tribunal le 4 mai 2017. A cette occasion, A. _____ a requis que les débats soient dans un premier temps limités à l'examen de la légitimation passive. B. _____ Sàrl s'y est opposée. Par décision du 11 septembre 2017, le Tribunal a rejeté la requête précitée. Cette décision n'a pas été attaquée.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 Lors de l'audience par-devant le Tribunal du 12 septembre 2018, I. _____, R. _____, E. _____, K. _____ et N. _____ ont été entendus comme témoins. Quant aux parties, elles ont été auditionnées lors d'une nouvelle séance du Tribunal, le 7 mars 2019. Par décision du 13 septembre 2019, la Présidente a admis la demande en constatation négative. Elle a donc constaté que B. _____ Sàrl ne doit pas à A. _____ le montant de CHF 30'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 mars 2016, et elle a donné l'ordre à l'Office des poursuites de la Sarine de radier dans le registre des poursuites la poursuite n° qqq et de ne jamais la porter à la connaissance de tiers, frais à la charge de A. _____. Egalement le 13 septembre 2019, le Tribunal a rendu la décision suivante: 1. La demande en paiement déposée le 13 octobre 2016 par B. _____ Sàrl à l'encontre de A. _____ est admise. 2. A. _____ est condamné à payer à B. _____ Sàrl un montant de CHF 42'120.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 4 novembre 2015. 3. La mainlevée définitive de l'opposition formée par A. _____ au commandement de payer n° ppp de l'Office des poursuites du canton de Bâle-Ville, notifié à l'instance de B. _____ Sàrl, est prononcée pour le montant de CHF 42'120.-, plus intérêts à 5 % l'an dès le 4 novembre 2015, et pour les frais de poursuite. 4. a) Les dépens sont mis à la charge de A. _____. b) La liste de frais de Me Christoph J. Joller, avocat, pour la défense de B. _____ Sàrl, est fixée à CHF 14'203.75 (honoraires: CHF 10'872.50; débours: CHF 543.65; majoration: CHF 1'630.85; frais de vacation: CHF 120.-; TVA: CHF 1'036.75). c) Partant, A. _____ est astreint à verser à B. _____ Sàrl un montant de CHF 14'203.75 à titre de dépens (TVA comprise). Il supporte par ailleurs ses propres dépens. 5. Les frais judiciaires, qui s'élèvent à CHF 5'300.- (pour la procédure de conciliation [CHF 300.-] et pour la procédure au fond [CHF 5'000.-]; indemnités pour témoins à hauteur de CHF 600.- comprises), sont mis à la charge de A. _____. Ils seront prélevés sur les avances effectuées par B. _____ Sàrl, qui a droit à son remboursement par A. _____. D. Par mémoire du 17 octobre 2019, A. _____ a interjeté appel à l'encontre de cette dernière décision, « sans toutefois prendre de conclusions formelles à l'encontre de la décision présidentielle du 13 septembre 2019 rendue par la Présidente ». Il conclut, principalement, à l'admission de l'appel, à la réforme de la décision attaquée en ce sens que la demande en paiement est rejetée et à ce que les frais des deux instances soient mis à la charge de B. _____ Sàrl. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants, les frais des deux instances étant mis à la charge de B. _____ Sàrl. Dans sa réponse du 4 décembre 2019, B. _____ Sàrl conclut, sous suite de frais, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité. Invités à le faire, les mandataires des parties ont produit leurs listes de frais les 30 juillet 2020 et 20 août 2020.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 en droit 1. 1.1. L'appel est recevable notamment contre les décisions finales de première instance, pour autant que, dans les affaires patrimoniales,

la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit supérieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Le délai d'appel en procédure ordinaire est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au mandataire de l'appelant le 17 septembre 2019 (DO/0143). Déposé le 17 octobre 2019, l'appel a dès lors été interjeté en temps utile. Le mémoire est motivé et doté de conclusions. En outre, vu le montant contesté, la valeur litigieuse en appel est supérieure à CHF 10'000.-. Il s'ensuit la recevabilité de l'appel. 1.2 La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière, en fait comme en droit (art. 310 CPC). La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), de même que le principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC). 1.3. L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 1.4. Selon l'art. 316 al. 1 CPC, la Cour d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. En l'espèce, vu l'objet de la procédure d'appel et le fait que toutes les pièces nécessaires au traitement du dossier figurent dans celui-ci, il n'est pas nécessaire d'assigner les parties à une audience. 1.5. Vu le montant contesté en appel, la valeur litigieuse pour un recours en matière civile au Tribunal fédéral dépasse CHF 30'000.- (art. 51 al. 1 et 74 al. 1 let. b LTF). 2.

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