

# JU\_GERICHTE CC 2023 30 vom 11. Dezember 2023

JU Tribunal cantonal, 2023-12-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju\\_gerichte\\_CC\\_2023\\_30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2023_30)

FR: JU\_GERICHTE CC 2023 30 du 11 décembre 2023

IT: JU\_GERICHTE CC 2023 30 del 11 dicembre 2023

## Regeste

Courtage | appel divers

## Erwägungen

### E. 2

Au cours de l'année 2018, C. \_\_\_\_\_ et l'appelante se sont entretenus en vue de la vente de D. \_\_\_\_\_ Sàrl à un acheteur dénommé E. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'acheteur). À ce titre, ils se sont rencontrés à quelques reprises et ont échangé plusieurs messages (PJ 5 demanderesse et PJ 1 défenderesse). Après avoir transformé sa société en SA, augmenté son capital social, en compensation de quoi 80 parts sociales ont été remises à F. \_\_\_\_\_ SA - dont l'acheteur est l'administrateur -, l'appelante a vendu les 20 actions qu'elle détenait à la société immobilière G. \_\_\_\_\_ SA le 20 décembre 2019 (PJ 7 demanderesse et extraits du registre du commerce). Le prix des 20 actions, initialement convenu de CHF 1'038'145.00, selon l'acte de vente du 6 juin 2019, a finalement été fixé à CHF 904'445.00 (PJ 3 et 4 défenderesse). A.3. Début janvier 2020, l'intimée a adressé une facture, d'un montant de CHF 100'000.00, à l'appelante, pour les frais de courtage de la vente de la société D. \_\_\_\_\_ Sàrl (PJ 9 demanderesse). L'appelante a contesté être redevable de cette somme, au motif essentiel que son argent lui a été versé avec déduction de la commission et qu'il appartient à l'acheteur de la rémunérer pour ses frais de courtage (cf. not. PJ 11 demanderesse). A.4. Le 3 mars 2020, l'intimée a introduit une poursuite à l'encontre de l'appelante pour la somme de CHF 100'000.00, avec intérêts à 5 %, dès le 21 décembre 2019 (PJ 12 de la demanderesse). L'appelante s'est opposée au commandement de payer le 12 mars 2020 (PJ 13 demanderesse). A.5. Après l'échec de la conciliation, l'intimée a déposé, auprès du juge civil du Tribunal de première instance (ci-après : le juge civil), une action en reconnaissance de dette à l'encontre de l'appelante, tendant également au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition précitée (PJ 2 demanderesse ; dossier CIV 461/2021, p. 1 ss). B. Par décision du 18 avril 2023, le juge civil a condamné l'appelante à payer à l'intimée la somme de CHF 100'000.00, avec intérêts à 5 % l'an, dès le 21 décembre 2019. Il a également levé l'opposition faite au commandement de payer notifié le 11 mars 2020, dans la poursuite no ... de l'Office des poursuites et faillites du district de U. \_\_\_\_\_, pour la somme de CHF 100'000.00, avec intérêts à 5 % l'an, dès le 21 décembre 2019, mis les frais judiciaires, fixés à CHF 8'500.00 et prélevés sur l'avance effectuée par l'intimée, à la charge de l'appelante, en la condamnant à les rembourser à l'intimée, ainsi que condamné l'appelante à payer une indemnité de dépens à l'intimée d'un montant de CHF 22'569.35 TTC. C. En date du 19 mai 2023, l'appelante a interjeté appel contre la décision précitée, en concluant, principalement, au rejet de l'action en reconnaissance de dette de l'intimée, au rejet de la demande de mainlevée définitive de l'opposition formée à l'encontre de la poursuite no ..., à la radiation de ladite poursuite

auprès de l'Office des poursuites de U. \_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens. Elle a en outre conclu, à titre subsidiaire, au renvoi de la cause à l'instance inférieure, qui statuera dans le

### **E. 3**

À titre de moyens de preuve, l'appelante requiert l'audition de H. \_\_\_\_\_, d'E. \_\_\_\_\_ et de Me I. \_\_\_\_\_, auditions qui ont toutes été refusées par le juge civil, par appréciation anticipée des preuves (cf. consid. 2 du jugement attaqué ; dossier CIV p. 147ss).

L'appelante fait en outre grief au juge civil d'avoir violé son droit d'être entendue en refusant de procéder à ces auditions.

#### **E. 3.1**

Le juge civil a écarté la demande d'audition de H. \_\_\_\_\_ au motif que ce dernier n'a aucun lien avec la présente affaire et ne sera manifestement pas en mesure d'apporter des éléments sur la relation de courtage ici litigieuse. S'agissant de Me I. \_\_\_\_\_, notaire qui a officialisé la vente des actions de D. \_\_\_\_\_ Sàrl, le juge civil a considéré que, dans la mesure où l'intimée n'était pas présente lors de la vente, les éventuelles discussions intervenues entre l'acheteur et l'appelante ne la lient pas et ne sont pas propres à déterminer si les parties sont ou non liées par un contrat de courtage. S'agissant finalement de l'audition de l'acheteur, son comportement en procédure, et en particulier le fait qu'il n'a pas comparu aux deux audiences auxquelles il a été cité, démontre sa volonté de ne pas collaborer. Il a du reste un intérêt patent dans la procédure, de sorte que son témoignage devrait être apprécié en conséquence et les éléments au dossier permettent, quoi qu'il en soit, d'établir les faits sans que ce témoignage n'apparaisse nécessaire.

#### **E. 3.2**

L'appelante conteste cette appréciation. Elle insiste sur le fait que l'acheteur et le notaire ont été cités à comparaître par le juge civil, ce qui démontre que ces témoignages étaient, aux yeux du juge civil, nécessaires pour faire la lumière sur les relations entre les parties. Si le juge civil y a renoncé, c'est uniquement en raison de difficultés à administrer ces preuves, le premier n'ayant pas donné suite à deux mandats de comparution et le second n'ayant pas été levé du secret professionnel. Le notaire a toutefois été témoin de propos échangés lors de l'instrumentation de l'acte, puisqu'il a écrit à l'intimée « savoir ce qu'il a entendu » à cette occasion, éléments qui pourraient être utiles pour l'issue du litige. La levée du secret professionnel est en outre une démarche aisée et peu coûteuse. Concernant le témoignage de l'acheteur, il est essentiel, dès lors qu'il a vraisemblablement entretenu des relations personnelles et/ou contractuelles avec l'intimée et son audition permettra de faire la lumière sur leur véritable relation. S'agissant finalement de H. \_\_\_\_\_, il a également été en relation avec l'intimée et son audition permettra de préciser le comportement de celle-ci dans ses relations personnelles et commerciales.

#### **E. 3.3**

L'intimée considère que les témoignages requis sont dénués de pertinence et injustifiés. H. \_\_\_\_\_ n'a assisté à aucune discussion entre les parties et le fait que l'acheteur se serait engagé, devant notaire, à rémunérer l'intimée, ne saurait la lier. Le témoignage du notaire n'est dès lors pas pertinent. Quant à celui de l'acheteur, il n'est pas déterminant, dès lors que les éléments au dossier suffisent à emporter la conviction et qu'il ne présente pas les garanties d'impartialité et de crédibilité nécessaires.

### **E. 3.4**

Aux termes de l'art. 316 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1) et peut administrer les preuves (al. 3). Selon la jurisprudence, la juridiction d'appel dispose d'une grande marge de manœuvre dans la conduite et l'organisation de la procédure et jouit en principe d'un pouvoir d'appréciation pour fixer une audience au sens de la disposition précitée. En règle générale, la procédure d'appel est conduite sur pièces, sans audience ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1 et les références).

### **E. 3.5.1**

En l'espèce, il n'est pas contesté que H.\_\_\_\_\_ n'est intervenu à aucun moment dans la relation entre les parties et que son témoignage ne permettra dès lors nullement d'établir directement les faits de la procédure. Cette preuve constituerait tout au plus un élément propre à apprécier le comportement commercial général de l'intimée, élément non pertinent pour établir la réelle et commune intention des parties dans la relation ici litigieuse. Les éléments du dossier sont du reste suffisants à cet égard, sans qu'un témoignage apportant un éclairage sur le comportement commercial de l'intimée n'apparaisse propre à modifier la conviction de la Cour de céans, respectivement du juge civil (cf. consid. 5.3.2 ci-après).

### **E. 3.5.2**

S'agissant de l'audition du notaire qui a instrumenté l'acte de vente, la Cour observe que cet officier public n'a pas été délié du secret professionnel par toutes les parties (dossier CIV précité, p. 66) et que, contrairement à ce que prétend l'appelante, la question n'est pas aussi simple, au vu de la législation jurassienne qui n'accorde pas expressément à l'autorité de surveillance un droit de relever le notaire du secret professionnel (cf. pour une problématique similaire RNRF 98/2017 p. 113). En tous les cas, J.\_\_\_\_\_, qui était également présent lors de la vente, a été entendu par le juge civil le 19 janvier 2022 et s'est prononcé sur les discussions qui ont eu lieu à

### **E. 3.5.3**

Concernant l'audition de l'acheteur, les considérations du juge civil de première instance ne prêtent aucunement le flanc à la critique et peuvent être reprises en appel. Tout d'abord, il ressort du dossier que l'acheteur, bien que valablement cité, n'a pas comparu aux audiences des 19 janvier 2022 et 13 septembre 2022 (dossier CIV précité, p. 101 et 130), sans présenter d'excuses. Ces absences répétées, sans explication, illustrent sa propension à ne pas vouloir collaborer dans le cadre de la présente affaire. La même conclusion s'impose face au fait que le notaire n'a pas été délié du secret professionnel (dossier CIV p. 65 s.). Il y a surtout lieu de relever que l'acheteur est particulièrement impliqué dans la présente affaire, dès lors qu'il est désigné par l'appelante comme étant le débiteur de la commission de CHF 100'000.- réclamée par l'intimée. La crédibilité de son témoignage serait dès lors considérablement mise en cause. Ce témoignage n'apparaît, quoi qu'il en soit, pas déterminant au regard des considérations qui suivent (cf. consid. 5.3.2 ci-après).

### **E. 3.5.4**

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de donner suite aux requêtes de compléments de preuve de l'appelante. Pour les mêmes motifs, l'instance précédente n'a pas violé le droit d'être entendue de l'appelante en rejetant ces demandes. La Cour ne voit en outre aucun comportement contradictoire du juge civil dans le fait qu'il ait, dans un premier temps,

donné partiellement suite à cette requête, en citant à comparaître l'acheteur et le notaire, avant d'y renoncer. Si ces témoignages pouvaient paraître pertinents prima facie sans examen approfondi du dossier, ils

#### **E. 4.1**

Les parties doivent s'accorder sur deux éléments objectivement essentiels (*essentialia negotii*) : d'une part, la définition de l'activité que le courtier devra déployer en vue d'un contrat déterminé (courtage d'indication, de négociation, de présentation) ; d'autre part, le principe d'une rémunération. Il n'est en revanche pas nécessaire de prévoir le montant du salaire (cf. art. 414 CO ; ATF 139 III 17 consid. 2.3 ; TF 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3 ; François RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2021, n° 4-7 et 11-12 ad art. 412 CO).

#### **E. 4.2**

La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. En l'absence de déclarations expresses, elle peut résulter d'actes concluants. En ce dernier cas, on doit pouvoir déduire des circonstances que les parties se sont accordées sur les *essentialia* d'un contrat de courtage, en particulier que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. La retenue est de mise lorsqu'il s'agit d'admettre la conclusion d'un tel contrat par actes concluants (TF 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3). En cas de silence du mandant, il faut en particulier se montrer prudent en raison de l'insistance de certains intermédiaires, qui tendent parfois à la captation de contrats. À l'inverse, il n'est pas non plus admissible de laisser le mandant créer, par son silence, une situation ambiguë dont il pourrait tirer profit pour priver le courtier de sa rémunération (Xavier DE HALLER, Le contrat de courtage, thèse, Lausanne, 2019, p. 161 s.). Les circonstances d'espèce sont déterminantes. Le juge s'attachera d'abord à dégager la commune et réelle intention des parties (interprétation subjective) ; s'il ne parvient pas à l'établir - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat (désaccord latent), il doit alors recourir à l'interprétation selon le principe de la confiance (ou interprétation objective), en recherchant comment une déclaration ou attitude devait être comprise de bonne foi (ATF 139 III 217 consid. 2.3 ; 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3 ; François RAYROUX, op. cit., n° 16 s. ad art. 412 CO). Il est en particulier admis que le mandant, qui reçoit une offre expresse, ou par actes concluants, de la part d'un courtier, et qui le laisse sciemment déployer son activité, conclut tacitement un contrat de courtage. Dans l'hypothèse où le courtier est déjà mandaté par l'autre partie, la seule attitude passive du mandant ne peut suffire à

#### **E. 4.3**

Le courtier qui réclame un salaire doit établir les circonstances permettant d'inférer un accord des parties. Il doit en outre prouver qu'il a agi, et que son intervention a été couronnée de succès (cf. art. 413 al. 1 CO ; TF 4A\_80/2021 du 9 novembre 2021 consid. 3). 5.

#### **E. 4.7**

du jugement attaqué ; dossier CIV p. 155).

#### **E. 5**

Si l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves en vertu de l'art. 316 al. 3 CPC, cette disposition ne confère pas au justiciable un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves (ATF 144 III 394 consid. 4.1.3 et les arrêts cités). Le droit à la preuve, comme le droit à la contre-preuve - qu'ils découlent de l'art. 8 CC ou de l'art. 29 al. 2 Cst. - n'excluent pas une appréciation anticipée des preuves (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). L'autorité d'appel, à l'instar du juge civil, peut ainsi renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; 140 I 285 consid. 6.3.1 ; 138 III 374 consid. 4.3.2 ; 137 III 208 consid. 2.2 ; TF 5A\_79/2023 du 24 août 2023 consid. 3.3.2). Il y a appréciation anticipée, au sens impropre, lorsque la preuve est refusée parce qu'elle n'est pas adéquate, à savoir inapte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent. Dans ce cas, la preuve offerte peut être refusée, même en l'absence d'une autre preuve. En revanche, sous l'angle de l'adéquation subjective, seule une appréciation anticipée, au sens propre, peut intervenir, à savoir lorsque le tribunal parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé. Selon la jurisprudence, plus la pertinence d'une preuve est douteuse, moins elle est susceptible de remettre en cause l'appréciation des preuves à laquelle le tribunal est déjà parvenu. On comprend dès lors que le témoignage puisse être exclu si le témoin paraît partial et/ou directement et particulièrement impliqué (note François BOHNET ad TF 5A\_947/2020 du 4 novembre 2022 in RSPC 2023 No 2742).

### **E. 5.1**

En l'espèce, le juge civil a en particulier retenu que C. \_\_\_\_\_ a exercé son activité en tant que représentant de l'intimée et que l'appelante en était consciente ou aurait dû l'être en faisant preuve de bonne foi. Elle connaissait ses activités et les différents courriels et courriers qui lui ont été envoyés l'ont été au nom de l'intimée (consid. 3 du jugement attaqué ; dossier CIV p. 149 s.). Le juge civil a ensuite considéré que l'intimée avait déployé une forte activité en vue de la vente de la société, qu'elle avait pris part à plusieurs rencontres entre l'acheteur et l'appelante et réuni plusieurs documents pour favoriser la vente. Le juge civil a également retenu que les parties s'étaient accordées sur le montant de la commission, au vu des messages qu'elles ont échangés. En réponse au message du 31 janvier 2019 de l'intimée, lui rappelant que sa commission était de CHF 1000'000.-, l'appelante lui a répondu par un émoticône illustrant le pouce levé. De même, au message de l'intimée se faisant du souci pour le paiement de sa commission, l'appelante lui a répondu qu'elle n'avait pas à s'en faire, qu'elle serait payée comme convenu, si la vente se faisait (consid. 4.4 du jugement attaqué ; dossier CIV p. 153 ss). Le juge civil a ensuite relevé que l'appelante ne contestait pas l'activité de l'intimée, ni le principe d'une commission. Elle avait, par ailleurs, selon ses déclarations à l'audience du 19 janvier 2022, prévu d'intégrer la commission au prix de vente, ce qui constitue, aux yeux du juge civil, la reconnaissance d'un droit à une commission. Les déclarations de J. \_\_\_\_\_ corroborent la conclusion d'un contrat de courtage, ce dernier ayant déclaré que, selon lui, l'appelante savait qu'une commission devait être payée à l'intimée et qu'il lui appartenait de la verser, mais que cela s'est modifié lors de l'acte de vente (consid.

### **E. 5.2**

L'appelante ne conteste pas concrètement que C. \_\_\_\_\_, au nom de l'intimée, a déployé une certaine activité en vue de la vente de la société D. \_\_\_\_\_ Sàrl, ni qu'une commission de CHF 100'000.- était prévue pour rémunérer son activité. Elle soutient toutefois qu'elle ne l'a jamais mandatée, ni n'a accepté qu'elle exécute une prestation de courtier en sa faveur. L'intimée était au contraire liée avec l'acheteur et a clairement donné l'apparence d'un courtage conclu avec celui-ci auprès de l'appelante.

### **E. 5.3.1**

En l'espèce, aucun contrat écrit n'a été passé entre les parties et leur version diverge quant à un accord oral ou par actes concluants. Il est établi que C. \_\_\_\_\_ était un client de l'établissement tenu par l'appelante, dans lequel il se rendait de temps en temps pour boire un verre. Dans ce cadre, ils ont eu une discussion à propos des immeubles de l'appelante. Selon l'intimée, C. \_\_\_\_\_ aurait informé l'appelante avoir vendu deux immeubles voisins des siens. L'appelante aurait rebondi sur cette information en lui disant qu'elle souhaiterait également un jour vendre ses immeubles et qu'elle prendrait contact avec lui (dossier CIV p. 94). Quant à l'appelante, elle prétend que C. \_\_\_\_\_ l'aurait approchée pour lui demander si elle vendait ses immeubles, dès lors qu'il était à la recherche, pour l'un de ses clients, d'un parc immobilier (dossier CIV p. 98). La Cour observe que dans l'un ou l'autre cas, quelle que soit la nature des relations initiales entre les parties, il était évident que C. \_\_\_\_\_ agissait dans le cadre des activités de l'intimée, respectivement à titre professionnel. Par la suite, les parties ont, début 2018, échangé de nombreux messages en vue de la vente de la société de l'appelante. Ces messages permettent d'apprécier de façon claire et précise la chronologie des événements entre les parties. Le représentant de l'intimée a en effet, dans un premier temps, estimé la valeur des immeubles de la société (PJ 1 défenderesse message du 6 mai 2018), réuni divers documents à la demande de l'acheteur (PJ 1 défenderesse messages des 28 mai et 26 juin 2018), fait visiter les immeubles de la société à l'architecte de l'acheteur (PJ 1 défenderesse message du 17 juillet 2018) pour ensuite transmettre une offre d'achat à l'appelante (PJ 1 défenderesse message du 20 juillet 2018). Les parties et l'acheteur se sont rencontrés en septembre et octobre 2018, étant précisé que l'organisation de ces rencontres s'est faite exclusivement par l'intermédiaire de l'intimée (PJ 1 défenderesse message du 10 septembre 2018). L'appelante a encore été en contact avec la fiduciaire de l'acheteur, puis un autre rendez-vous a été organisé en janvier 2019 entre les parties et l'acheteur (PJ 1 défenderesse, messages des 12 novembre 2018 et 31 janvier 2019). Puis, seuls l'appelante et l'acheteur se sont rencontrés en mars 2019 (PJ 1 défenderesse messages du 24 mars 2019).

### **E. 5.3.2**

Il est rappelé que, de manière générale, un courtage immobilier est en principe conclu avec le vendeur (cf. consid. 4.2 supra) et relevé que l'appelante n'est pas, selon ses termes, une novice dans le domaine immobilier ; elle a déjà géré des immeubles, en a déjà acheté et sait comment se calcule une commission de courtage (dossier CIV précité, p. 98). Elle devait ainsi supposer, selon la pratique en la matière, que c'est à elle que l'intimée offrait ses services. Plusieurs éléments démontrent en outre que l'intimée a protégé les intérêts de l'appelante. Il en va ainsi notamment du fait que l'intimée a conseillé à l'appelante, avant un rendez-vous avec l'acheteur, « de ne pas lâcher du lest » et de ne pas parler d'une éventuelle baisse de loyers, éléments qui plaident clairement en faveur des intérêts de l'appelante, respectivement en défaveur de l'acheteur (PJ 1 défenderesse message du 31 janvier 2019). L'intimée a également œuvré pour que l'appelante n'ait pas à sa charge les

frais de notaire, du registre foncier et bancaires (PJ 1 défenderesse message du 21 juillet 2018). Dans le même sens, la Cour relève que l'intimée a été ouverte à la vente à d'autres personnes que l'acheteur. Elle n'a en effet pas exclu la possibilité de vendre à un locataire rencontré inopinément lors de la visite des locaux (PJ 1 défenderesse message du 17 juillet 2018 : « je l'ai eu au téléphone et il m'a dit que si tu vendais il achetait. Je lui ai répondu qu'on en était pas à ce stade. A t-il de l'argent ? » et a fait état, quelques jours plus tard, de deux acheteurs potentiels pour les sociétés de l'appelante (PJ 1 défenderesse message du 20 juillet 2018). La Cour observe encore que, informée que l'appelante avait eu une offre supérieure, l'intimée n'a pas insisté en concluant que si « ton client fait une offre supérieure, j'annule avec E. \_\_\_\_\_, je ne vois pas d'autres possibilités » (PJ 1 défenderesse message du 21 mars 2019). Ce message démontre que l'intimée, consciente qu'une offre supérieure était dans l'intérêt de l'appelante, n'a pas cherché à s'imposer pour obtenir à tout prix une commission sur la vente de ces immeubles respectivement de cette société. N'ayant pas elle-même trouvé cet autre acheteur, elle n'était en effet pas légitimée à percevoir une commission, à défaut d'élément plaidant en faveur d'un mandat exclusif.

### **E. 5.3.3**

L'appelante se prévaut encore de l'apparence d'un courtage conclu entre le vendeur et l'intimée en raison notamment du terme de « client » fréquemment utilisé par l'intimée pour désigner l'acheteur potentiel. Il est vrai que cette terminologie peut, dans l'abstrait, porter à confusion. Il est toutefois usuel pour un courtier, notamment dans le domaine de l'immobilier, de disposer d'une base de données et de « clients » potentiels pour l'un ou l'autre bien. L'acheteur en faisait partie, puisque ce n'est pas la première fois qu'il a acquis des biens immobiliers ou des sociétés via l'intimée (cf. not. PJ 6 demanderesse). Comme l'intimée savait qu'il recherchait des biens à acquérir dans le canton du Jura de par sa base de données, c'est naturellement qu'elle lui a proposé d'acquérir la société immobilière de l'appelante. Au demeurant, la Cour relève que l'appelante a elle-même utilisé cette terminologie lorsqu'elle a demandé à l'intimée de lui trouver quelqu'un pour acheter un appartement à W. \_\_\_\_\_ : « [...] si on fait les 2 on fait moitié moitié sur la commission Dis moi si tu as un client je pourrais te fournir photos et docs ». L'intimée lui a en outre répondu : « [...] Concernant l'appartement de ton homme, directement je n'ai pas le client. [...] » (PJ 1 défenderesse, messages des 10 et 11 juillet 2018). Cet échange démontre que cette terminologie était habituelle tant pour l'intimée que l'appelante et que le terme « client » est utilisé en tant que synonyme d'acheteur potentiel, sans connotation contractuelle.

### **E. 5.3.4**

Au vu de ce qui précède, la Cour civile retient que l'appelante n'a pas pu, de bonne foi, penser que l'intimée était mandatée par l'acheteur lorsqu'elle s'est approchée d'elle et lui a offert ses services. Il est dès lors admis que les parties ont manifesté leur volonté expresse et réciproque de conclure ensemble un contrat de courtage au sens de l'art. 412 CO et qu'elles se sont entendues sur le montant d'une commission forfaitaire de CHF 100'000.-. 6.

L'appelante se prévaut encore du fait que l'intimée était personnellement intéressée à acheter ses biens, invoquant ainsi implicitement la déchéance de son droit au salaire au sens de l'art. 415 CO. Elle invoque, à l'appui de ses dires, le message de l'intimée du 11 juillet 2018 (PJ 1 défenderesse). On comprend toutefois clairement, à la lecture des messages échangés entre les parties le 11 juillet 2018, que l'intérêt de l'intimée porte sur d'autres biens de l'appelante que ceux ici litigieux, les parties ayant d'abord évoqué la vente d'un appartement à W. \_\_\_\_\_ propriété de l'ami de l'appelante, avant de parler du « bâtiment

de la (...) ». Le grief de l'appelante est dès lors infondé. 7. L'appelante invoque encore, à titre subsidiaire, le caractère excessif du montant de la commission, qui a été calculé sur le produit brut de la vente et non sur la valeur nette de la société cédée.

## **E. 6**

cette occasion. La Cour constate que, bien qu'il soit lié à l'appelante, il n'a pas concrètement témoigné en sa faveur, son témoignage n'a pas été remis en cause et peut dès lors être pris en compte. J. \_\_\_\_\_ a clairement relaté que, lors de la vente, lorsque la question de la commission a été abordée, l'acheteur a dit « M. C. \_\_\_\_\_ est mon courtier, la commission de vente j'en fais mon affaire ». Suite à cette déclaration, le témoin et l'appelante ont pris une pause pour y réfléchir, puis les parties à la vente ont convenu que la commission serait déduite du prix de vente et mentionnée sur l'acte d'achat. L'acheteur est à nouveau intervenu pour préciser que cette mention n'était pas nécessaire sur l'acte de vente, qu'il avait déjà fait affaire avec C. \_\_\_\_\_ et qu'il s'arrangerait avec lui. Le témoin a ajouté savoir qu'un montant pour la commission était prévu, sans pouvoir dire lequel. Il a également indiqué ignorer qui devait prendre en charge cette commission, tout en indiquant toutefois « il semblerait que c'était [l'appelante] qui devait la payer mais la commission a ensuite été déduite du prix de vente » (dossier CIV précité, p. 102). On comprend ainsi, sans ambiguïté, de ce témoignage que ce n'est que sur intervention de l'acheteur qu'il a été expressément prévu que ce dernier la prenne en charge et que le prix de vente soit réduit d'autant, afin d'en exclure la commission due à l'intimée. Dans la mesure où ce témoignage est clair et n'est pas contesté, la Cour peine à comprendre en quoi le témoignage du notaire serait en mesure d'apporter un autre éclairage nouveau à cette affaire. Il ne pourrait du reste que rapporter ce qui s'est dit lors de cette séance et non sur les échanges antérieurs entre les parties.

## **E. 7**

n'apparaissent plus justifiés au gré de l'avancement de la procédure et de l'instruction du dossier, en particulier au vu du témoignage de J. \_\_\_\_\_ et du comportement de l'acheteur en procédure. 4. Il convient dès lors d'examiner si, sur la base des éléments du dossier, les parties étaient liées par un contrat de courtage. À teneur de l'art. 412 CO, le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (al. 1). Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage (al. 2).

### **E. 7.1**

Lorsqu'un salaire excessif a été stipulé, soit pour avoir indiqué une occasion de conclure un contrat individuel de travail ou une vente d'immeuble, soit pour avoir négocié l'un de ces contrats, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge (art. 417 CO). S'agissant de la notion de « vente d'immeuble », la ratio legis de cette disposition exige que le champ d'application de cette norme soit étendu à tout contrat ayant pour objet l'aliénation d'un immeuble, et notamment au courtage portant sur la vente de toutes les actions d'une société immobilière (François RAYROUX, op. cit, n° 3 ad art. 417 CO), pour autant que la fortune sociale de la société immobilière se résume à peu de choses près à un ou quelques immeubles, que le nombre d'actionnaires est limité et que l'activité sociale ressemble fort à celle du particulier qui gère sa propriété immobilière sans idée de commerce ni de bienfaisance sociale (MARQUIS, op. cit., p. 284). L'application de l'art.

417 CO exige que le mandant l'invoque expressément ou tacitement par-devant le juge, soit en vertu d'une requête ou par voie d'exception. Le mandant n'est pas tenu d'introduire une requête ou de soulever une objection spécifique. Il suffit qu'il formule des conclusions assez étendues et invoque des faits propres à justifier une réduction à l'appui d'une contestation globale pour permettre au juge de rendre son jugement (François RAYROUX, op. cit, n° 6 ad art. 417 CO). Déterminer si le salaire est excessif ou non suppose de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Étant donné le caractère aléatoire du contrat de courtage, il faut partir du principe que le salaire rémunère le succès du courtier, et

### **E. 7.2**

En l'espèce, il est établi que l'offre d'achat de la société immobilière de l'appelante était de CHF 3'050'000.00, laquelle comprenait la reprise de la dette hypothécaire à raison d'environ CHF 1'990'000.00 (PJ 1 défenderesse message du 21 juillet 2018). Il ressort en outre du même message, ainsi que du contrat de vente d'actions du 6 juin 2019, que le prix des actions correspond au montant de l'offre moins le montant de la dette hypothécaire (PJ 3 défenderesse). L'appelante a finalement vendu les 20 actions qu'elle détenait pour la somme de CHF 904'445.00, après déduction du montant de la commission due à l'intimée (cf. PJ 4 défenderesse et consid. 5.3.2 supra). La commission de CHF 100'000.- correspond ainsi à environ 3 % du montant de l'offre d'achat, respectivement à la valeur de la vente des immeubles, compte tenu de la reprise de la dette hypothécaire, ou à 10 % du montant de la valeur des actions. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'y a pas lieu d'apprécier le caractère excessif de la commission à l'aune du prix des actions, mais bien du prix de vente global (y.c. reprise de la dette hypothécaire). Si tel ne devait pas être le cas, on pourrait fortement douter de l'application de l'art. 417 CO dans ce cadre. En effet, dans le cas de la vente d'une société immobilière, une application correcte de cette disposition implique que le juge compare le montant du salaire du courtier non pas avec le prix de vente de toutes les actions, mais avec la valeur vénale des immeubles ainsi transférés (cf. MARQUIS, op. cit., p. 284 et note n° 109).

### **E. 8**

conclure un contrat de courtage. Il est dès lors essentiel que la personne qui accepte les services du courtier ne puisse croire de bonne foi que ce dernier est mandaté par l'autre partie. Si l'intermédiaire est effectivement mandaté par l'autre partie et qu'il en informe son mandant potentiel, il doit manifester clairement son intention d'être également rémunéré par lui. Les règles sur le double courtage demeurent cependant réservées. En revanche, si l'une des parties prenantes au contrat principal croit à tort que le courtier est mandaté par l'autre, il convient de juger s'il était justifié de le croire. Certains indices aident à déceler pour qui travaille le courtier, par exemple le fait qu'il est usuel en matière de courtage immobilier que la provision soit versée par le vendeur. De même, le fait que le courtier doit sauvegarder les intérêts de la personne qui le rémunère est un indice important qui peut parfois permettre aux parties de déterminer pour qui agit le courtier (Xavier DE HALLER, op. cit. p. 165 s. ; Christian MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse, Lausanne, 1993, p. 188 et note n° 44).

### **E. 10**

Finalement, la vente conclue en juin 2019, uniquement en présence de l'appelante et de l'acheteur, a été reportée en décembre 2019 (PJ 7 demanderesse, PJ 3 défenderesse ; dossier

CIV p. 99). Il apparaît ainsi que l'intimée a déployé une forte activité en vue de la vente de la société de l'appelante. Elle ne s'est pas limitée à mettre l'appelante en relation avec un acheteur, ou l'inverse, mais on se trouve ici à tout le moins dans le cas d'un courtage de présentation, voire de négociation. L'appelante ne s'y est pas opposée, a laissé l'intimée œuvrer et a donné suite à ses demandes de renseignements, de documents et d'entretiens en vue de la vente. L'attitude de l'appelante n'était dès lors pas uniquement passive. Elle a manifestement accepté les services de l'intimée. Doit cependant encore être résolue la question essentielle de savoir si elle pouvait de bonne foi croire que l'intimée était mandatée par l'acheteur comme elle le prétend.

## **E. 11**

L'appelante soutient que le caractère amical de ses relations avec l'intimée démontre qu'elle n'était pas dans une relation d'affaires avec lui. La Cour peine à voir en quoi des relations de nature amicale empêcheraient les parties de conclure un contrat de courtage. L'éventuelle nature amicale de leurs relations ne permettait en tous les cas pas à l'appelante de supposer que l'intimée, mandatée selon elle par l'acheteur, protège gratuitement ses intérêts au détriment de ceux de son mandant. Selon l'appelante, son absence de contact direct avec l'acheteur potentiel démontre qu'elle n'était pas contractuellement liée avec l'intimée. Ces relations directes entre le courtier et le tiers sont toutefois le propre du courtier de présentation ou de négociation. Cet élément factuel est du reste neutre, puisque tant l'appelante n'a pas eu de contact direct avec l'acheteur, que l'acheteur n'en a pas eu avec elle ; il ne permet nullement d'interpréter le contrat. L'intimée n'a en tous les cas pas elle-même finalisé les conditions de la vente à la place de l'acheteur ou de l'appelante, dès lors qu'elle n'a pas pris part aux derniers échanges qui se sont déroulés hors sa présence (cf. consid. 5.3.1 supra). Ce qui finit toutefois d'asseoir la conclusion que l'intimée a été mandatée par l'appelante et qu'elle n'en avait aucun doute, ce sont les messages relatifs au paiement de la commission. Soucieuse d'obtenir le paiement de sa commission, l'intimée rappelle notamment à l'appelante, dans un message du 31 janvier 2019, qu'elle a inclus sa commission de CHF 100'000.- dans le prix de vente. L'appelante répond à ce message par un émoticône « pouce vers le haut » (PJ 1 défenderesse, message du 31 janvier 2019). Mais, surtout, toujours soucieuse d'être rémunérée, l'intimée a pris des nouvelles de l'appelante le 24 mars 2019, suite à sa rencontre, seule, avec le vendeur potentiel, en lui demandant quelle est l'offre qu'elle avait reçue et en ajoutant « je voudrais également que je sois sûr que ma commission soit payée, sinon je lui propose quelque chose de nouveau que j'ai sur V.\_\_\_\_\_ ». L'appelante répond ceci « pas de soucis ta commission sera payée comme convenue si la vente se fait » (PJ 1 défenderesse, messages du 24 mars 2019). Il est vrai que ce message permet de considérer que l'intimée était prête à travailler pour l'acheteur, respectivement à retourner sa veste afin d'être rémunérée. Il ne permet toutefois pas de retenir qu'elle était déjà mandatée par l'acheteur. Au contraire, cet échange n'a de sens que s'il avait été convenu que l'appelante rémunère l'intimée. Il en va notamment ainsi du fait que l'intimée s'inquiète, auprès d'elle, du paiement de sa commission, et non auprès de l'acheteur, et qu'elle précise que si tel ne devait pas être le cas, elle proposerait d'autres immeubles à l'acheteur. Or, si elle émettait des doutes quant au paiement de sa commission par l'acheteur, cela n'aurait guère de sens de lui proposer d'autres biens, le risque de ne pas être payé demeurant le même. La réponse de l'appelante est également explicite. En précisant que la commission serait payée « comme convenu », elle ne pouvait se référer qu'à son propre engagement. Il est en effet difficile de s'engager pour le compte d'un tiers.

## **E. 12**

Finally, the discussions that took place during the sale of the real estate went in the same direction. It appears from the testimony of J. \_\_\_\_\_ as well as from that of the appellant that when the question of the commission was addressed, the appellant wished that it be added to the sale price, but that, upon request of the buyer, and after a period of reflection, it was finally deducted from the sale price at the time that the buyer committed himself to remunerate himself (file CIV cited p. 98 and 102s). The sale price initially agreed upon of CHF 1'038'145.00 (PJ 3 defendant) was finally fixed at CHF 904'445.00 (PJ 4 defendant), this difference corresponding effectively more or less to the amount of the commission. Such discussions and such a reversal do not however make sense if, in the eyes of the appellant, it belonged to her to remunerate the buyer. If, as she claims, it was not the case, the court would have to understand why she would have asked this question of the notary, but above all why she would have accepted to see the sale price imputed to an amount that she was not liable for. The appellant prevails on the declarations of the witness J. \_\_\_\_\_, according to which it belonged to the buyer, according to him, to pay the commission. This witness has effectively declared that it was clear to him that at the time of the sale it belonged to the buyer to pay the commission (file CIV p. 103). He has however clearly pointed out, in advance, that it would seem that it initially belonged to the appellant to pay the commission, which was finally deducted from the sale price (file CIV p. 103). This witness does not do this to confirm that the situation has changed before the notary at the time of the sale.

## **E. 14**

non l'étendue de l'activité déployée par celui-ci. Le juge effectuera une comparaison avec les commissions versées habituellement dans la région considérée. En matière immobilière, la commission correspond en règle générale à un pourcentage du prix de vente obtenu. Le taux usuel peut varier en fonction du prix qui sert de référence ; il diminue alors au fur et à mesure que le prix de vente augmente. Une commission peut dépasser légèrement le tarif ou le taux habituel sans pour autant être excessive. En effet, dans la mesure où il limite la liberté contractuelle des parties, l'art. 417 CO doit être interprété de manière restrictive (ATF 138 III 669 consid. 3 ; TF 4A\_334/2018 du 20 mars 2019 consid. 5.1 ; François RAYROUX, op. cit., n° 16 s. ad art. 412 CO). Dans la jurisprudence, une commission de 3 % calculée sur un prix de vente de CHF 1'695'000.- n'a pas été jugée excessive. De même, le Tribunal fédéral n'a pas réduit un salaire de CHF 492'000.- correspondant à un taux de 3% du prix de vente de diverses parcelles qui se montait au total à CHF 16'400'000.-, même si cette rémunération se situait à la limite de ce qui était admissible en raison du prix élevé de la transaction. N'a pas non plus été considérée comme excessive une commission de 3,57 % pour des ventes immobilières portant l'une sur CHF 1'750'000.- et l'autre sur CHF 2'800'000.-. Il a également été jugé qu'une commission fixée à 3 % du prix de vente, correspondant au taux usuel, n'était pas trop élevée. En revanche, un salaire fixé à 11 % du prix de vente alors que le taux usuel était de l'ordre de 2 % a été tenu pour manifestement excessif (ATF 138 III 669 consid. 3.1).

## **E. 15**

The amount of the commission is not excessive from the start. The appellant limits herself to affirming that only the net value of the company should be taken into account, without referencing her allegation. However, it appears, according to the elements of the file, that the usage is in line with the doctrine cited above. The commission received by the buyer in the context of other sales

de société correspond en effet entre 2.5 % et 4 % du prix de vente total et non pas au prix des actions (cf. PJ 6 demanderesse). Le grief de l'appelante doit dès lors être rejeté. 8. Finalement l'appelante se réfère au jugement de première instance, selon lequel elle aurait procédé à la compensation en réduisant le prix de vente, pour soutenir que si compensation il y a eu, elle a dès lors éteint sa dette envers l'intimée. Le juge civil a retenu « qu'en intégrant la commission de [l'intimée] dans le prix de vente, plus particulièrement en déduisant cette commission du prix de vente, [l'appelante] a compensé sa créance envers M. E. \_\_\_\_\_ (prix de vente) avec sa dette envers [l'intimée] (commission) » (consid. 7.5, dossier CIV précité, p. 164). Nonobstant cette formulation particulière, le juge civil a ensuite clairement expliqué qu'un éventuel accord entre l'appelante et l'acheteur ne liait pas l'intimée (consid. 8.2 et 8.3, dossier CIV précité p. 165 s.) et un rapport de réciprocité fait manifestement défaut pour admettre la compensation (art. 120 CO). 9. Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que le juge du Tribunal de première instance a jugé que les parties étaient liées par un contrat de courtage et que l'appelante était tenue de payer à l'intimée la commission de courtage convenue d'un montant de CHF 100'000.00. Partant l'appel doit être rejeté. 10. Les frais de la présente procédure doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Cette dernière doit par ailleurs être condamnée au paiement des dépens de l'intimée, dépens qu'il convient de taxer conformément à l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (RSJU 188.61 ; art. 13 al. 1 let. a et c) et au vu de la note d'honoraires produite, laquelle n'a du reste pas été contestée.

#### **E. 16**

PAR CES MOTIFS LA COUR CIVILE rejette l'appel ; met les frais judiciaires de la présente procédure, fixés à CHF 4'750.00, à la charge de l'appelante et les prélève sur son avance ; condamne l'appelante à payer à l'intimée une indemnité de dépens de CHF 3'469.60 (y.c. débours et TVA) ; informe les parties des voies et délais de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt aux parties ainsi qu'au juge civil. Porrentruy, le 11 décembre 2023 AU NOM DE LA COUR CIVILE Le président : La greffière : Philippe Guélat Nathalie Brahier

#### **E. 17**

Communication concernant les moyens de recours : Un recours en matière civile peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de 30 jours à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF). Les mémoires doivent être remis au plus tard le dernier jour du délai, soit au Tribunal fédéral, soit, à l'attention de ce dernier, à la Poste Suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse (art. 48 al. 1 LTF). Valeur litigieuse La Cour civile considère que la valeur litigieuse est de CHF 100'000.00.

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