

## **NE\_GERICHTE CC.2006.3 vom 17. Juni 2010**

NE Tribunal cantonal, 2010-06-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CC.2006.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2006.3)

FR: NE\_GERICHTE CC.2006.3 du 17 juin 2010

IT: NE\_GERICHTE CC.2006.3 del 17 giugno 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

En l'occurrence, le dossier ne permet pas de constater chez les parties la commune et réelle intention de conclure un contrat de courtage au terme duquel la défenderesse aurait accepté de fournir un salaire à la demanderesse. Celle-ci estime qu'elle a été mandatée par Y., mais elle ne peut se prévaloir d'aucun contrat écrit signé ni du moindre échange de correspondance avec la défenderesse concernant l'immeuble de la Rue V. n°2 ou fixant sa rémunération. Pourtant, il ressort des pièces déposées par la demanderesse qu'au moment où elle recherchait des immeubles de moindre importance pour l'usage personnel de Y., elle avait envoyé en tous cas deux dossiers de vente avec, à chaque fois, une lettre d'accompagnement faisant référence à la recherche qui lui avait été confiée. On pouvait attendre de la demanderesse, professionnelle de l'immobilier, qu'elle adresse une correspondance à la défenderesse en rapport avec le courtage d'un immeuble dont le prix de vente allait probablement atteindre le double de la valeur des objets qu'elle avait proposés à la vente jusqu'ici. Pour ce qui est de l'immeuble de la Rue V. n°2 et contrairement à ses démarches pour Y. à titre privé, la demanderesse a laissé s'installer une situation confuse. Lors de la visite des lieux du 3 mai 2005, la demanderesse n'a pas pris la précaution de dire expressément en quelle qualité elle se trouvait là, si bien que le témoin S. a compris que la demanderesse "accompagnait R.". De plus, il ressort des allégués des parties et des déclarations du témoin R. que ce n'est pas la demanderesse qui a fourni à la défenderesse une copie du dossier de vente des immeubles de la Rue V. n°2 et n°4-6, mais la compagnie d'assurances C. ou R. lui-même. En outre, le document de vente montre qu'aucun nom de courtier n'y figure ; la seule indication au dossier de la LISTE DE PRIX est celle de " R. Ingénierie, V. 2-4-6, Immeuble résidentiel, 2000 Neuchâtel ". Après les visites de l'immeuble de la Rue V. n°2, la demanderesse s'est rendue seule, le 13 mai 2005, dans les locaux de la compagnie d'assurances C. qui avait entretemps acheté l'immeuble, elle y a rencontré MM. U., responsable financier, et C., directeur, pour discuter d'une éventuelle revente de l'immeuble. Lors de cette visite, selon les témoins U. et C., la demanderesse a refusé d'indiquer pour le compte de qui elle agissait, ce qui s'explique difficilement. En effet, si tout avait été clair et en particulier, si elle avait pu se prévaloir d'un mandat de courtage valablement conclu avec la défenderesse, la demanderesse n'aurait eu aucune raison de faire des mystères à propos de son mandant, puisque les représentants de la défenderesse et ceux du groupe Z. s'étaient déplacés personnellement les 28 avril et 3 mai 2005 et avaient déjà ouvertement déclaré vouloir acheter l'immeuble. La demanderesse a donc échoué dans la preuve des circonstances permettant de constater l'existence d'un contrat de courtage qui aurait été conclu entre les parties et en vertu duquel elle pourrait réclamer un salaire. A mesure que cette preuve lui incombait (art. 8 CC), sa demande doit être rejetée, pour ce motif déjà.

#### **E. 4**

Par ailleurs, 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 (art. 413 al.1 CO). Le droit du courtier à un salaire dépend donc de la réunion de trois conditions qui sont : la validité du contrat conclu grâce à l'activité du courtier (régulièrement appelé "contrat principal"), l'équivalence entre le contrat voulu par le mandant et celui négocié ou indiqué par le courtier et la causalité entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal ( Rayroux , Commentaire romand, Bâle, 2003, ad art. 413, n°10 à 26). Parmi ces éléments, la question de l'existence d'un lien de causalité doit être examinée en priorité. Pour que le courtier puisse réclamer un salaire, il doit prouver l'existence d'un lien de causalité entre ses efforts et la conclusion du contrat principal. Dans le contexte du contrat de courtage, la notion de "lien de causalité" doit être comprise au sens d'un lien psychologique qui doit exister entre les efforts du courtier et la conclusion du contrat principal ( Rayroux , op.cit., ad art. 413, n°19 et 26). En cas de courtage d'indication, comme c'est le cas en l'espèce, la condition de l'existence du lien psychologique est satisfaite si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner le tiers intéressé et que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché ( Rayroux , op.cit., ad art. 413, n°22). Il n'est pas nécessaire que ce lien de causalité soit immédiat ; il peut au contraire être interrompu pourvu que demeure le rapport psychologique entre l'activité déployée par le courtier et la détermination du tiers à traiter l'affaire. Peu importe donc que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux tractations du vendeur et de l'acheteur et même qu'un autre courtier ait été mis en œuvre (ATF 62 II 342ss, c. 2, p. 344). Il n'y a donc pas rupture du lien psychologique lorsque le courtier a déjà suscité l'une des raisons déterminantes qui ont motivé la décision du tiers et que les négociations sont reprises par un autre courtier, ou par le mandant lui-même. Par contre, dans l'hypothèse où les négociations du courtier, restées infructueuses jusque-là, sont reprises par le mandant ou un autre courtier, on considère que l'affaire a finalement été conclue sur des bases nouvelles et le lien psychologique avec l'activité du premier courtier est rompu ( Marquis , op.cit., p.445-446 et les références citées, notamment ATF 69 II 106ss, JdT 1943 I 545ss, c.2, p.548 et ATF 62 II 342ss, c. 2, p.344).

#### **E. 5**

a) En l'espèce, l'activité de courtier de la demanderesse comporte trois volets. Le premier se résume à avoir informé la défenderesse entre le 11 et le 15 avril 2005 de la possibilité d'acheter à R. l'immeuble sis Rue V. n°2 et à avoir organisé une visite des lieux le 28 avril 2005. Malheureusement pour les parties, la compagnie d'assurances C. qui jusque-là tergiversait, a décidé d'acheter l'objet le 15 avril 2005. Bien que le bâtiment qui venait d'être racheté n'était plus à vendre, la visite a été maintenue et a eu lieu à la date prévue en présence de R., de la demanderesse et de Y., représentant de la défenderesse. Comme la défenderesse nourrissait un vif intérêt pour l'immeuble, une seconde visite a été organisée, le 3 mai 2005, pour que les représentants du groupe Z., auquel appartient la société défenderesse, puissent y participer. Dans le deuxième volet de son activité, la demanderesse, qui refusait de dire pour qui elle agissait, a rencontré les témoins U. et C. pour leur demander si la compagnie d'assurances C. était disposée à vendre ce qu'elle venait d'acheter. Ces pourparlers ont échoué à mesure que la compagnie d'assurances C. a refusé de vendre, préférant rentabiliser son investissement en proposant de le louer à la défenderesse. Le troisième et dernier volet de l'activité de la demanderesse aurait consisté à

reformuler un projet de lettre – ce qu'elle a apparemment fait le 20 mai 2005 – que la défenderesse lui avait envoyé au moyen d'un fax, le 19 mai 2005, et que la défenderesse souhaitait envoyer au Conseiller d'Etat en charge de l'économie pour qu'il intervienne auprès de la compagnie d'assurances C. en vue de la déterminer à vendre l'immeuble dont elle voulait faire son siège. b) Si, finalement, la défenderesse a bien acheté l'immeuble que la demanderesse lui avait indiqué, le lien de causalité entre les efforts de cette dernière et la conclusion de la vente est inexistant. En effet, dans le premier volet de son activité, la demanderesse a indiqué à la défenderesse que R. voulait vendre l'immeuble de la Rue V. n°2. Cependant, entretemps, la compagnie d'assurances C. a acheté l'immeuble, de sorte que l'indication de conclure n'en n'était pas une, à mesure que l'objet avait changé de mains et n'était plus à vendre lorsque la défenderesse a voulu l'acquérir. La demanderesse, même à supposer qu'elle ait été liée par un mandat de courtage à la défenderesse, ne pourrait donc prétendre, dans ces conditions, à une rémunération de ses services. Dans le deuxième volet de son activité, à supposer que l'on retienne que la demanderesse ait bien agi pour le compte de la défenderesse, ce qui n'est pas établi, les pourparlers avec la compagnie d'assurances C. n'ont pas abouti, puisque le responsable financier et le directeur de la caisse ont indiqué qu'ils n'envisageaient pas de vendre, mais de louer. Le droit du courtier à un salaire n'est donc pas fondé. Finalement, pour ce qui est du troisième volet de son activité, la demanderesse, si l'on retient comme établie la reformulation du fax, n'a pas entrepris de démarche pour mettre directement en relation d'affaires la compagnie d'assurances C. et la défenderesse. En effet, il s'agissait d'une activité en vue de faire intervenir la promotion économique du canton de Neuchâtel pour inciter la compagnie d'assurances C., qui ne souhaitait pas vendre, à changer d'avis. Une telle activité ne saurait fonder un droit à un salaire au sens de l'article 413 al.1 CO puisqu'elle ne relève ni du courtage d'indication, la compagnie d'assurances C. ne souhaitant pas vendre, ni du courtage de présentation, la démarche ne visant pas directement le propriétaire de l'immeuble en vue de l'amener à conclure, ni non plus du courtage de négociation, puisque la lettre reformulée devait être signée par la défenderesse et les représentants du groupe Z., ce qui signifie que la demanderesse n'avait pas reçu le mandat de servir d'intermédiaire. Il faut donc en conclure que la défenderesse n'a pu acheter l'immeuble qu'elle convoitait que parce qu'elle est entrée en négociation directement avec la compagnie d'assurances C. et probablement grâce à l'intervention de la promotion économique du canton de Neuchâtel. De toute façon, ce service de l'Etat n'avait aucune obligation d'intervenir auprès de la compagnie d'assurances C. qui, de son côté, n'avait aucune obligation de changer d'avis et d'accepter de vendre. La lettre reformulée par la demanderesse, qui n'était pas destinée à la compagnie d'assurances C., n'a donc pas déterminé cette dernière à conclure avec la défenderesse la vente de l'immeuble de la Rue V. n°2 qui est intervenue le 28 septembre 2005. Les efforts de la demanderesse sont donc restés vains de sorte que, mal fondée, la demande doit être rejetée.

## **E. 6**

La demanderesse, qui succombe, supportera les frais et les dépens de la cause. Par ces motifs, LA I re COUR CIVILE 1. Rejette la demande dans toutes ses conclusions. 2. Met à la charge de la demanderesse les frais du présent jugement, arrêtés à 3'400 francs et avancés comme suit: - par la demanderesse Fr. 3'350.00 - par la défenderesse Fr. 50.00 3. Condamne la demanderesse au paiement d'une indemnité de dépens de 8'000 francs en faveur de la défenderesse. Neuchâtel, le 17 juin 2010 Art. 1CO A. Conclusion du contrat I. Accord des parties 1. Conditions générales 1 Le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté. 2 Cette manifestation

peut être expresse ou tacite. Art. 2 CO 2. Points secondaires réservés 1 Si les parties se sont mises d'accord sur tous les points essentiels, le contrat est réputé conclu, lors même que des points secondaires ont été réservés. 2 A défaut d'accord sur les points secondaires, le juge les règle en tenant compte de la nature de l'affaire. 3 Sont réservées les dispositions qui régissent la forme des contrats. Art. 16 CO 2. Forme réservée dans le contrat 1 Les parties qui ont convenu de donner une forme spéciale à un contrat pour lequel la loi n'en exige point, sont réputées n'avoir entendu se lier que dès l'accomplissement de cette forme. 2 S'il s'agit de la forme écrite, sans indication plus précise, il y a lieu d'observer les dispositions relatives à cette forme lorsqu'elle est exigée par la loi. Art. 412 CO A. Définition et forme 1 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. 2 Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage

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