

VD_FINDINFO 74/2013/FAB vom 7. Oktober 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_74_2013_FAB

FR: VD_FINDINFO 74/2013/FAB du 7 octobre 2013

IT: VD_FINDINFO 74/2013/FAB del 7 ottobre 2013

Regeste

COURTAGE, SOCIÉTÉ SIMPLE, SALAIRE, RÉSILIATION | 156 CO, 412 al. 1 CO, 412 al. 2 CO, 412 CO, 413 al. 1 CO, 413 CO, 530 al. 1 CO, 530 CO

Erwägungen

E. 17

avril 2008, les quatre parties au procès ont signé un accord de « commercialisation en commun » des lots de la promotion immobilière par les demandeurs et le défendeur, prévoyant un partage par moitié de la commission de courtage de 3 % entre les demandeurs, d'une part, et le défendeur d'autre part, et ce indépendamment de l'activité effectivement déployée par l'un ou l'autre courtier. Ils en déduisent qu'ils ont un droit à la moitié de la commission de courtage, respectivement à un tiers de celle-ci lorsqu'un intermédiaire est intervenu (soit selon eux pour les lots nos 3 et 5), à la seule condition qu'une vente ait été conclue. Comme cette dernière condition serait réalisée, ils auraient droit à une partie de la commission de courtage. Dans leur demande du 22 décembre 2010 (all. 50, 58 et 59), ils réclament à ce titre un montant de 336'196 fr. pour l'ensemble des lots nos 1 à 17, dont à déduire 54'876 fr. que V._____ leur a versés le 18 juin 2009 à titre de commission pour les lots 3, 4, 5 et 6 (facture no 111), soit un solde de 281'320 francs. Dans leur mémoire de droit du 19 mars 2013 (p. 6), ils déclarent que les « commissions dues sur la vente des lots restants de la promotion se montent à Fr. 281'320.- au total », « soit la moitié de 3 % de commission sur les prix de vente qui avaient été fixés pour les lots 1, 2 et 7 à 17 de la promotion »; selon les demandeurs, en effet, les prix fixés correspondraient bien aux prix auxquels les lots ont été vendus. Ils ajoutent cependant que, « Si la cour de céans devait retenir l'intervention du [...] en qualité de troisième courtier indépendant », ils auraient droit au tiers de la commission de 3%, soit à 187'545 francs. Au surplus, les demandeurs font valoir que les résiliations du 27 mars et du 6 avril 2009 dont le défendeur, respectivement la défenderesse se prévalent, n'ont pas été prouvées, et que du reste les défendeurs ne pouvaient pas mettre fin au contrat du 17 avril 2008 unilatéralement. En outre, ils prétendent qu'à supposer qu'une résiliation valable soit intervenue avant la « vente (sic) des parcelles restantes le 20 mai 2009 », ce qui n'a pas été prouvé, elle ne saurait avoir d'effet sur leur droit à une commission car, dans cette hypothèse, les défendeurs auraient empêché l'avènement d'une condition au mépris de la bonne foi au sens de l'art. 156 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse, Livre cinquième : Droit des obligations, RS 220). A cet égard, l'étroitesse des liens entre les défendeurs entre eux, d'une part, et entre ceux-ci et V._____, d'autre part, serait déterminante, et permettrait de conclure que la cession, par la défenderesse, de son droit d'acquérir la parcelle no [...] d' [...] à la société en commandite précitée n'aurait eu pour but que de les évincer. Enfin, les demandeurs plaident que l'équité commande de leur allouer les commissions convenues

indépendamment de la prétendue résiliation. En effet, ils auraient de toute manière droit à une indemnité, la résiliation étant faite en temps inopportun au sens de l'art. 404 al. 2 CO.

b) Les défendeurs soutiennent pour leur part que la défenderesse a donné au défendeur un mandat d'exclusivité pour la promotion que celle-ci comptait faire sur la parcelle no [...] de la commune d' [...], qu'en avril 2008 ce dernier a proposé aux demandeurs une collaboration pour la commercialisation du projet à réaliser sur cette parcelle à raison de 50/50 sur la base de la commission à 3 %, que le 17 avril 2008, les demandeurs et le défendeur sont convenus de partager à parts égales la commission de 3% (avec TVA) générée par la vente de la promotion, après déduction des frais, et que la défenderesse a donné son accord pour ce mandat de commercialisation au vu du caractère exclusif du mandat accordé au défendeur. Ils font au surplus valoir que les demandeurs ne sont intervenus dans aucune des transactions ayant permis la vente des appartements, hormis pour le lot no 6. Insatisfait, le défendeur aurait résilié le contrat de collaboration le liant aux demandeurs le 27 mars 2009; puis, le 6 avril 2009, la défenderesse aurait à son tour mis fin à la convention d'exclusivité du défendeur. Le 20 mai 2009, la défenderesse a cédé la promesse de vente de la parcelle no 66 à V._____. Examinant la question d'abord sous l'angle du contrat de courtage, les défendeurs déduisent des faits qui précèdent que la défenderesse n'a pas vendu les lots de copropriété litigieux nos 1, 2 et 7 à 17 à un acquéreur, mais a cédé son droit d'acquérir ainsi que le projet de commercialisation à V._____. Cette cession ne pouvait donc donner lieu à la perception d'une commission de courtage. A titre subsidiaire, ils font valoir que, même s'il y avait équivalence entre le contrat de cession conclu et le contrat souhaité par la défenderesse, il faudrait reconnaître que les demandeurs n'ont pas fourni ni contribué à fournir le contrat de cession finalement conclu. Au surplus, les défendeurs exposent que les demandeurs n'ont pas allégué que leur activité a été en lien de causalité avec le transfert de la promesse de vente à V._____, ni avec la vente de l'un des appartements. Au demeurant, ils observent que les demandeurs n'ont pas établi que les parties ont voulu déroger à l'art. 413 al. 1 CO, en ce sens que la moitié de la commission serait due indépendamment d'une quelconque activité de la part des demandeurs, ni d'une quelconque activité causale, ni même de la conclusion d'une vente. Examinant ensuite la question sous l'angle du contrat de mandat, les défendeurs soutiennent que, compte tenu de l'absence de diligence des demandeurs et de l'absence d'utilité de leurs prestations pour les défendeurs, la rémunération qui leur a été versée postérieurement à la résiliation, de 54'876 fr., couvrirait largement la valeur des prestations qu'ils ont effectuées. Enfin, à supposer que l'art. 404 al. 2 CO soit applicable, les défendeurs soutiennent que le contrat n'a pas été résilié en temps inopportun, le défendeur l'ayant fait en raison de l'insuffisance des prestations des demandeurs et la défenderesse en raison de la cession de la promesse de vente; pour ce dernier motif, le défendeur ne pouvait maintenir le contrat qui le liait aux demandeurs, puisque la défenderesse n'était plus titulaire du projet de promotion immobilière. Au surplus, ils invoquent que les demandeurs n'établissent pas ni même allèguent avoir subi un dommage de ce fait.

III. a) Selon l'art. 412 al. 1 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. Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217, c. 2.3; ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401). Les deux prestations possibles d'un courtier (indiquer un cocontractant ou négocier le

contrat) peuvent être cumulées (ATF 110 II 276 c. 2a, rés. in JT 1985 I 30, SJ 1985 129). Le courtier n'est en principe pas le représentant direct de son client lors de la conclusion du contrat (TF 4C.112/1997 du 23 janvier 1998 c. 2c/aa). Suivant les circonstances, le courtier peut être chargé de veiller plus ou moins largement aux intérêts de son cocontractant (ATF 110 II 276 c. 2a, rés. in JT 1985 I 30, SJ 1985 129). Les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 139 III 217, c. 2.3; ATF 110 II 276 c. 2a, rés. in JT 1985 I 30, SJ 1985 129). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401). Le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat incombe au courtier (SJ 2004 I 257 c. 3.1; Rayroux, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, nn. 5 à 13 ad art. 412 CO). b) En l'espèce, les demandeurs soutiennent en substance qu'un contrat de courtage a lié la défenderesse, d'une part, aux demandeurs et au défendeurs en tant que co-courtiers, d'autre part (cf. supra c. IIa)), tandis que les défendeurs soutiennent qu'un tel contrat a lié la défenderesse au défendeur, qui lui-même a conclu un sous-contrat de courtage avec les demandeurs (cf. supra cons. IIb)).

aa) Confronté à un litige sur l'interprétation de dispositions contractuelles, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; TF 4A_567/2013 du 31 mars 2014, c. 5; ATF 135 II 410 c. 3.2). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 c. 4.1, rés. in JT 2006 I 126). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; ATF 107 II 417 c. 6, JT 1982 I 167). Si le juge parvient à établir une volonté réelle et concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, RS 173.110. Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une interprétation dite objective. Cette dernière revêt donc un caractère subsidiaire (ATF 131 III 467 c. 1.1, JT 2006 I 43, rés. in SJ 2006 I 570.2; ATF 131 V 27 c. 2.2). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_567/2013 du 13 mars 2014 c. 5 et les réf. cit.). bb) En l'occurrence, le 27 mars 2008, A.Z. _____, en son nom et au nom de B.Z. _____, a accordé aux demandeurs un mandat exclusif pour la vente de la parcelle no [...] de la commune d' [...], qui faisait l'objet d'un projet de promotion immobilière pour la construction d'un immeuble comprenant seize à dix-sept appartements à vendre sur plan par lots de PPE. Par la suite, les demandeurs ont eu des contacts avec le défendeur D. _____ au sujet de la vente de cette parcelle, et ce dernier les a mis en contact avec la défenderesse G. _____. Puis, les demandeurs ont proposé à A.Z. _____ et B.Z. _____ que la défenderesse G. _____ acquière la parcelle et reprenne le projet de promotion; cette proposition s'est concrétisée par la conclusion, le 18 avril 2008, d'un acte de vente à terme entre les Snow, d'une part, et la défenderesse G. _____ ou son ou ses nommables, d'autre part; la validité de cette vente à terme a été

prolongée le 23 mars 2009 jusqu'au 31 mai 2009. Avant même la conclusion de cette vente à terme, et dans la mesure où la défenderesse allait s'engager à reprendre la promotion, les parties sont entrées en pourparlers sur la commercialisation de celle-ci. Ainsi, par courriel du 7 avril 2008, le défendeur D. _____ a proposé au demandeur H. _____ non seulement le partage de la commission de 62'946 fr. due pour la vente du terrain à la défenderesse, mais aussi une « collaboration pour la commercialisation à raison de 50/50 sur la base de commission de 3 % + TVA sur l'ensemble du projet ». Le 17 avril 2008, les demandeurs, en se référant au mandat conféré par la défenderesse au défendeur pour commercialiser la promotion, lui ont écrit ce qui suit : « Suite à votre e-mail du 7 avril courant, notre accord de commercialisation en commun consiste donc à partager en parts égales la commission de 3 % + TVA qui sera générée par la vente de la promotion à [...] après déduction des frais d'annonces publicitaires dans la presse »; ce document a été contresigné pour accord par le défendeur et par [...] pour la défenderesse. Puis, par courriel du 18 avril 2008 (soit le jour même de la passation de l'acte de vente à terme), le défendeur, à titre personnel et au nom de la défenderesse G. _____, a écrit au demandeur H. _____ qu'en cas de vente par un courtier intermédiaire, la commission serait divisée à raison d'un tiers pour le courtier, un tiers pour les demandeurs et un tiers pour lui-même. Il résulte de ce qui précède que la défenderesse a dans un premier temps mandaté le défendeur pour vendre les lots de PPE qui allaient être constitués après qu'elle aurait acquis de manière ferme et définitive l'immeuble no [...] de la commune d' [...], en lui promettant une commission de 3 % plus TVA, et que le défendeur a ensuite proposé au demandeur H. _____ de collaborer à cette commercialisation en partageant en deux ladite commission. Dans un second temps, la défenderesse a contresigné pour accord le courrier adressé par les demandeurs au défendeur par lequel ils acceptaient cette proposition ; puis, elle a précisé qu'en cas d'intervention d'un autre intermédiaire, la commission serait divisée en trois, et non plus en deux. Ce faisant, il faut admettre que, sur proposition du défendeur, la défenderesse a accepté d'étendre aux demandeurs le mandat de courtage qu'elle avait confié initialement au seul défendeur, et même de l'étendre à un éventuel troisième intermédiaire. Le comportement ultérieur des parties lors du paiement de la commission confirme du reste que leur volonté était de conclure un seul contrat, et non un contrat et un sous-contrat : en effet, la part de la commission qui a été versée aux demandeurs pour la vente des lots 3 à 6 après la cession, le 20 mai 2009, du droit d'acquérir, l'a été directement par la cessionnaire V. _____, et non par le défendeur en tant que sous-mandataire. c) Au vu de ce qui précède, il faut retenir que la volonté concordante des parties peut être déterminée, en ce sens que celles-ci ont entendu conclure un contrat de courtage entre la défenderesse d'une part, et le défendeur et les demandeurs en tant que co-courtiers d'autre part. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire de procéder à une interprétation objective.

IV. a)aa) Selon l'art. 413 al. 1 CO, 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. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci (ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401). Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401; ATF 124 III 481 c. 3a et les arrêts cités, JT 1999 I 455). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il

suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 c. 5, JT 1959 I 325; ATF 76 II 378 c. 2, JT 1951 I 491; ATF 72 II 84 c. 2, rés. in JT 1946 I 558.3, SJ 1946 465; plus récemment, cf. TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 c. 4 et 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 c. 2.1 et les références citées). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 c. 2, rés. in JT 1946 I 558.3, SJ 1946 465; ATF 62 II 342 c. 2, JT 1937 I 93; TF 4A_337/2011 c. 2.1 et les références citées). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 c. 4; TF 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 c. 3.3.2 publié in ATF 130 III 633 ; Streiff, Handkommentar zum Maklervertrag, 2009, p. 82; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse 1993, p. 438; cf. également Rayroux, op. cit., n. 21 et 22 ad art. 413 CO). Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 c. 1a, JT 1949 I 468; ATF 72 II 84 c. 2, rés. in JT 1946 I 558.3, SJ 1946 465; plus récemment, TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 c. 4; TF 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 c. 3.3.1 publié in ATF 130 III 633 ; TF 4C.333/2000 du 28 mars 2001 c. 2d/bb). bb) Si le mandat a été confié à plusieurs courtiers et que chacun prouve avoir joué un rôle, la jurisprudence et une partie de la doctrine permettent au mandant de partager le salaire en fonction de la contribution de chacun au succès (SJ 1991, 217; ATF 72 II 421, JT 1947 I 293; ATF 62 II 342 c. 2, JT 1937 I 93; Amman, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Commentaire bâlois, 5^{ème} éd., n. 12 ad art. 413 CO, p. 2580; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das schweizerische Obligationenrecht, p. 569; Tercier/Favre/Pedrazzini, in Tercier/Favre (éd.), Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., no 5646 et les réf. cit.). Une autre partie de la doctrine soutient que chaque courtier qui prouve l'existence d'un lien entre l'activité exercée et la conclusion du contrat principal a droit à son salaire entier (von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, pp. 217 s.; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, 3^{ème} éd., p. 238; Gautschi, Commentaire bernois, n. 15 ad art. 413 C ; critique de Turretini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse 1952, pp. 163 ss). cc) Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 c. 2, JT 1946 I 558.3; TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 c. 4); quant au courtier indicateur, il doit prouver en plus qu'il a été le premier à désigner la personne qui a conclu le contrat principal (SJ 1977, 33; ATF 90 II 92, JT 1965 I 37 et les réf. cit.; ATF 75 II 53, JT 1949 I 468; ATF 72 II 84, JT 1946 I 558.3; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., no 5645). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat,

le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 c. 3; ATF 40 II 524 c. 6a). b) En l'espèce, les demandeurs réclament le paiement de commissions pour les lots nos 1, 2 et 7 à 17, selon un calcul allégué sous numéro 50 de leur demande. Ils prétendent que ces commissions leurs sont dues indépendamment de la preuve d'une quelconque activité causale de leur part dans le transfert de ces lots. Ce faisant, les demandeurs perdent de vue que la défenderesse G. _____ – qui n'est jamais devenue propriétaire de la parcelle no [...] de la commune d' [...], ni a fortiori de lots de PPE qui étaient à constituer sur cette parcelle – n'a pas pu conclure ni a fortiori n'a conclu de contrat de vente portant sur ces lots avec des tiers et que, dans ces circonstances, à défaut de conclusion de contrat principal par la mandante, aucune commission ne peut être due par la défenderesse, que ce soit au défendeur ou aux demandeurs. Le seul contrat conclu par la défenderesse G. _____ l'a été avec V. _____. Il ne s'agit cependant pas d'un contrat de vente, mais d'un contrat de cession du droit d'acquérir; finalement, le 20 mai 2009, au bénéfice de cette cession, la cessionnaire V. _____ est devenue propriétaire de l'immeuble et le notaire a instrumenté en sa faveur une réquisition de transfert. Les demandeurs ne font pas valoir que la cession du droit d'acquérir serait une opération équivalente à une vente, qui pourrait donner lieu à un commissionnement. Au demeurant, ils n'ont pas allégué, ni du reste établi, que ce seraient eux qui auraient fourni à la défenderesse le nom de la cessionnaire. Ils ne font pas valoir non plus qu'une éventuelle vente à des tiers des lots 1, 2 et 7 à 17 par V. _____ devrait générer une commission en leur faveur qui devrait être payée par la défenderesse G. _____ ou par le défendeur D. _____. Au demeurant, les demandeurs n'ont pas allégué, ni du reste établi, que ces lots ont été vendus par la cessionnaire ni, dans l'hypothèse où ils l'ont été, à quelles dates et pour quels prix les contrats de vente ont été passés (frais déduits), de sorte qu'un calcul d'une commission serait de toute manière impossible. Il est certes établi que les lots 2, 7 et 10, avaient été « réservés » avant le transfert de l'immeuble à V. _____; on ne sait cependant si la cessionnaire a conclu un contrat de vente avec un tiers portant sur ces lots, ni quand un tel contrat a été éventuellement conclu, ni si les éventuels tiers acquéreurs sont ceux qui avaient fait une réservation. Ce qui est avéré, c'est qu'avant de réclamer dans le présent procès la somme de 281'320 fr. aux défendeurs pour les lots 1, 2, et 7 à 17, les demandeurs ont envoyé à V. _____ une facture no 112 de 56'812 fr. 60 correspondant à des commissions pour les lots 2, 7 et 10 et que celle-ci a catégoriquement refusé de s'acquitter de ce montant au motif qu'elle n'avait pas conclu de contrat de courtage avec eux, mais au contraire leur avait formellement indiqué le 27 mai 2009 qu'ils n'étaient pas autorisés à présenter les lots dont elle était propriétaire; il ressort certes de ce courriel que la cessionnaire envisageait une possible collaboration avec les demandeurs, et leur demandait expressément de prendre contact à cet effet avec elle; mais il n'est pas allégué ni établi que les demandeurs ont pris un tel contact. Dans ces conditions, et vu le refus d'autorisation signifié par la cessionnaire dans son courriel aux demandeurs du 27 mai 2009 et l'absence de contacts subséquents, la conclusion, même tacite, d'un contrat de courtage avec la cessionnaire serait exclue. S'étant vu signifier qu'ils n'étaient plus autorisés à présenter les lots en question à la vente, les demandeurs ne pouvaient de bonne foi continuer à le faire et prétendre pour ce motif à une commission. En conclusion, au vu de ce qui précède, même dans le cas où les demandeurs auraient œuvré, et ce de manière causale, dans l'éventuelle vente de ces lots à des tiers par la cessionnaire – ce qui, pour tous les motifs exposés plus haut, n'est pas du tout prouvé – ils ne pourraient pas réclamer de commissions à la défenderesse G. _____, ni a fortiori

au défendeur D._____. Au vu de ce qui précède, les prétentions des demandeurs, mal fondées, doivent être rejetée. c) Dans ces conditions, et en particulier dès lors que la défenderesse G._____ n'a jamais conclu de contrat de vente avec des tiers portant sur les lots litigieux, il n'est pas nécessaire d'examiner si, comme le prétendent les demandeurs, une commission leur serait due indépendamment de toute activité de leur part en lien avec une telle vente. De toute manière, au vu de la jurisprudence et de la doctrine précitées (cf. cons. IV. a) bb) et cc)), il incombe en principe au courtier indicateur de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers et, au surplus, qu'il a été le premier à désigner la personne qui a conclu le contrat principal. Certes, en cas de mandat de courtage confiés à plusieurs courtiers, la jurisprudence a posé que le salaire était dû en fonction de la contribution de chacun au succès de l'affaire, tandis qu'une partie de la doctrine soutient que, dès que l'activité du courtier a été causale, celui-ci a droit à l'entier de la commission. C'est dire que le point d'achoppement ne réside pas dans la preuve du caractère causal de l'activité du courtier – qui doit, quelle que soit la position de la jurisprudence et de la doctrine à laquelle la présente cour pourrait se rattacher – être prouvée en cas de co-courtage, mais dans l'étendue de la commission. Dans ces circonstances, il faudrait admettre que, pour déroger au système légal exposé plus haut, et octroyer une commission aux demandeurs en l'absence de toute activité causale de leur part dans la vente des lots, le contrat devrait le prévoir. En l'espèce, le contrat ne stipule pas de clause particulière à cet égard. Il prévoit toutefois un partage par moitié des commissions entre les co-courtiers « générée par la vente de la promotion », une fois déduits les frais d'annonce dans la presse; il ressort en outre des autres termes du contrat, en particulier la mention d'un « accord de commercialisation », d'un « commun accord » à intervenir sur la gestion de la campagne de presse, de leur future « collaboration » qu'il était sous-entendu que les parties allaient œuvrer de concert dans le but de trouver des acquéreurs pour les lots de la promotion immobilière. Tel était du reste leur intérêt commun. Au demeurant, c'est ainsi que le contrat a été exécuté, le demandeur H._____ et le défendeur D._____ ayant cherché des clients, et les demandeurs ayant notamment envoyé des dossiers de vente à des clients potentiels, et le défendeur menant les discussions finales avec ceux-ci. Dans ces circonstances, l'interprétation subjective du contrat et des faits qui l'ont suivi, notamment la manière dont il a été exécuté de part et d'autre, permet de conclure que les parties s'étaient convenues d'œuvrer de concert en vue de trouver des acquéreurs pour les lots, et de partager par moitié la commission générée par la vente d'un lot indépendamment du type d'activité menée par l'un et l'autre dans ce but; dans ce sens, le défendeur avait droit à la moitié de la commission d'une vente conclue avec un tiers, même si celui-ci avait été indiqué par les demandeurs, tandis que les demandeurs avaient droit à la moitié de la commission d'une vente conclue avec un tiers, même si celui-ci avait été indiqué par le défendeur. Ce faisant, les parties ont valablement dérogé au système du partage en fonction de la part au succès de l'affaire, prévu par le Tribunal fédéral et une partie de la doctrine, ainsi qu'au système voulant qu'en cas de part conjointe au succès, chaque co-courtier devrait avoir droit à l'entier de la commission, soutenu par une autre partie de la doctrine (cf. supra c. IV a)bb)). Comme souligné plus haut (cf. IV c. c ab initio), cette conclusion n'a cependant pas d'incidence en l'espèce. d) Enfin, les demandeurs ne sauraient déduire quoi que ce soit du fait que, après qu'elle est devenue propriétaire, V._____ leur a versé le 18 juin 2009 le montant de 54'876 fr. correspondant à leur part de commission pour la vente des lots 3 à 6. Ils ne le font du reste pas. Au demeurant, dans un courriel du 28 avril 2009, la défenderesse a écrit aux demandeurs qu'elle considérait qu'elle n'avait pas de liens

contractuels avec eux, qu'elle avait résilié le contrat qui la liait au défendeur le 6 avril 2009, qu'elle entendait céder ses droits à une société de placement collectif et qu'en conséquence elle considérait que tout accord passé précédemment était nul et non avenue et que c'est avec elle qu'il fallait discuter dorénavant d'une éventuelle « convention de rémunération »; dans ce même courriel, la défenderesse indiquait qu'après en avoir discuté avec le défendeur, elle était d'accord, « à bien plaisir et pour vous être agréables », d'appliquer les règles de commissionnement prévues aux « appartements vendus à la date du 6 avril 2009, selon attestation du notaire »; elle indiquait en outre que les lots 3 à 6 avaient fait l'objet d'une réservation avant le 31 mars 2009 et que les intéressés avaient versé à cet effet un acompte au notaire. Il faut en déduire que la défenderesse admettait dans ce courriel, mais à bien plaisir, de s'acquitter de la commission due aux demandeurs pour la (future) vente des lots 3 à 6. Puis, les demandeurs ont eu différents entretiens et ont échangés divers courriers avec la défenderesse, dont un courriel du 18 mai 2009 d' [...], invitant les demandeurs à adresser leur facture de commission pour la vente des lots 3 à 6, qui était planifiée pour les jours qui venaient, à V. _____; finalement, le 12 juin 2009, les demandeurs ont envoyé une facture (no 111) d'un montant de 54'876 fr. à V. _____, correspondant à leurs parts de commissions sur la vente des lots 3 à 6, et cette société s'en est acquittée. V. a) Les demandeurs soutiennent que la résiliation du contrat de courtage est intervenue de manière inopportune au sens de l'art. 404 al. 2 CO. Ils en déduisent l'existence d'un droit à la rémunération, voire à des dommages-intérêts. b) Les règles du mandat sont applicables, d'une manière générale, au contrat de courtage (art. 412 al. 2 CO). Le renvoi aux règles du mandat signifie que les parties doivent pouvoir en tout temps résilier le contrat de courtage sans motif (art. 404 al. 1 CO; ATF 115 II 466; ATF 103 II 129, JT 1978 I 150; ATF 100 II 361, JT 1975 I 188; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5666 et 5667; Amman, op. cit., n. 6 ad art. 412 CO). aa) Aux termes de l'art. 404 al. 2 CO, la partie qui révoque le mandat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Comme la partie qui résilie ne viole pas le contrat puisqu'elle est en droit de le faire, l'indemnisation est fondée sur l'équité, pour corriger certains effets négatifs du droit de résilier en tout temps (ATF 110 II 380, spéc. p. 386, JT 1985 I 274; ATF 106 II 157, JT 1980 I 370; Weber, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), op. cit., n. 16 ad art. 404 CO, n. 16 ad art. 404 CO). Cette indemnisation est cependant subordonnée au fait que la résiliation intervienne en temps inopportun, ce qui est le cas selon le Tribunal fédéral si celle-ci est donnée sans motif sérieux et que l'expiration du contrat cause à l'autre partie un dommage en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par celle-ci pour l'exécution du mandat (TF 4C.78/2007 du 9 janvier 2008; SJ 2000 I 485; ATF 110 II 380, JT 1985 I 274; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5307 et les réf. cit.). Si ces deux conditions sont remplies, la partie qui résilie doit réparer le dommage causé par la résiliation en temps inopportun, et non par la résiliation elle-même. Le Tribunal fédéral en a tiré la conséquence que seul l'intérêt négatif peut être réparé (soit les frais et dépenses engagés pour l'exécution du mandat, qui perdent leur utilité en raison de la fin du contrat; TF 4C.78/2007 du 9 janvier 2008; ATF 110 II 380, JT 1985 I 274; ATF 109 II 462, JT 1984 I 210, rés. in SJ 1984 504), et qu'il était donc exclu de réclamer l'intérêt positif à l'exécution du contrat (soit le gain manqué; TF 1P.58/2004 du 15 novembre 2004; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5308 et les réf. cit.; Weber, op. cit., n. 17 ad art. 404 CO et les réf. cit.). bb) La jurisprudence et la doctrine posent cependant le principe que l'art. 404 al. 2 CO et les règles qui viennent d'être énoncées (cf. c. V. a)aa)) ne s'appliquent pas au contrat de courtage. Le courtier n'a ainsi pas droit à une indemnité de l'art. 404 al. 2 CO en cas de résiliation par le mandant. L'idée

est en effet que le courtier ne subit en réalité aucun dommage en cas de résiliation du contrat de courtage, car le mandant n'est pas tenu de conclure le contrat principal (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004; TC GR, in PKG 1985, 45; Gautschi, Commentaire bernois, n. 12c ad art. 412 CO; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5669 et les réf. cit.). c)

En l'espèce, le défendeur allègue qu'il a signifié oralement la résiliation du contrat de courtage aux demandeurs lors d'une séance qui a eu lieu le 27 mars 2009. S'il est établi qu'une séance s'est déroulée à cette date entre les demandeurs, d'une part, et le défendeur et la défenderesse, par [...], d'autre part, son contenu est inconnu, et la prétendue résiliation orale n'est pas confirmée par des témoins directs. Quoiqu'il en soit, il n'est pas contesté que, le 28 avril 2009, la défenderesse a confirmé aux demandeurs qu'elle avait elle-même résilié le contrat qui la liait au défendeur, qu'elle n'était pas liée à A. _____ ou à eux directement, qu'elle comptait céder la promesse de vente à une société de placement collectif qui acquerra le projet « libre de tout droit de commercialisation » et que « Tout autre accord passé précédemment est considéré comme nul et non avenue »; elle concluait en disant qu'elle était d'accord de leur confier dans l'intervalle – soit dès le 28 avril 2009 jusqu'à l'acquisition par la société de placement – à de nouvelles conditions : commission de 3 % avec TVA « en cas de réalisation par votre intermédiaire », frais de publicité à la charge des courtiers, partage de la commission entre les courtiers et un tiers qui collaborerait, etc. Il ressort de ce qui précède que la défenderesse a signifié la résiliation du contrat de courtage aux demandeurs le 28 avril 2009 au plus tard. Certes, dans son optique, elle soutenait que le contrat qu'elle avait avec le défendeur ayant pris fin, le sous-contrat de celui-ci avec les demandeurs ne pouvait subsister. Or, comme on l'a vu, l'interprétation subjective permet de conclure que la défenderesse était liée directement aux demandeurs. Mais, à supposer même que les demandeurs aient pu penser qu'ils n'étaient pas liés directement à la défenderesse – ce qu'ils ne soutiennent pas, au contraire –, ils ne pouvaient ni devait de bonne foi comprendre le courriel de la défenderesse du 28 avril 2009 en ce sens que le contrat du 18 avril 2008 continuait à déployer ses effets, mais à l'inverse qu'il avait pris fin. Cela étant, on l'a vu, l'indemnité de l'art. 404 al. 2 CO ne s'applique pas au contrat de courtage. Pour ce premier motif, les demandeurs n'ont pas droit à une indemnisation du fait de la résiliation du contrat de courtage par la défenderesse. Au surplus, à supposer que l'art. 404 al. 2 CO s'applique, les demandeurs n'exposent pas en quoi cette résiliation serait intervenue en temps inopportun, au sens précis retenu par la jurisprudence. Au demeurant, on voit mal que cette condition puisse être remplie puisqu'en même temps qu'elle les informait qu'elle avait résilié le contrat principal et que cette résiliation mettait fin au sous-contrat qui les liait au défendeur, elle proposait aux demandeurs de leur octroyer un mandat de courtage direct, sans l'intermédiaire du défendeur, et ce à des conditions similaires à celles précédemment prévues, voire même meilleures puisque la commission prévue était de 3 % et non de 1,5 %. Pour ce second motif, leur prétention doit être rejetée. Enfin, à supposer que les deux conditions mises par le Tribunal fédéral pour qu'une telle résiliation en temps inopportun soient prouvées, ils n'exposent pas non plus quels seraient les frais et les dépenses qu'ils auraient engagés en vue de l'exécution du contrat, qui seraient devenus inutiles du fait de la cessation de celui-ci; en effet, ils se contentent de réclamer leur gain manqué à titre de dommage-intérêt, mais perdent de vue que, de toute manière, ils n'auraient pas droit à leur gain manqué (soit au total des commissions potentiellement dues pour l'ensemble de la promotion immobilière), mais seulement au remboursement de leurs dépenses. Pour ce troisième motif, leur prétention doit être rejetée. En conclusion, les demandeurs n'ont pas droit à une indemnité du fait de la résiliation du

contrat de courtage. VI. a) Les demandeurs font valoir à titre subsidiaire qu'à supposer qu'il y ait eu une résiliation avant la cession du droit d'acquérir et le transfert immobilier du 20 mai 2009, les défendeurs auraient empêché l'avènement d'une condition au mépris de la bonne foi au sens de l'art. 156 CO. A cet égard, l'étroitesse des liens entre les défendeurs entre eux, d'une part, et entre ceux-ci et V. _____, d'autre part, serait déterminante, et permettrait de conclure que la cession, par la défenderesse, de son droit d'acquérir la parcelle no [...] d' [...] à la société en commandite précitée n'aurait eu pour but que de les évincer. b) L'art. 156 CO prévoit qu'une condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition légale crée une fiction qui concrétise l'art. 2 CC et représente un cas d'application de l'adage " nemo auditur propriam turpitudinem allegans " (TF 4A_561/2012 du 23 janvier 2013 c. 3.1; TF C.254/1987 du 16 novembre 1987 c. 2a in SJ 1988 p. 158). Pour que cette disposition soit applicable, il n'est pas nécessaire que l'auteur ait agi intentionnellement; il suffit qu'il ait contrevenu aux règles de la bonne foi (ATF 113 II 31 c. 2b, JT 1988 I 20; ATF 109 II 20 c. 2b, rés. in JT 1983 I 543, rés. in SJ 1983 591). Pour dire si le cocontractant a agi au mépris des règles de la bonne foi, il faut examiner l'ensemble des circonstances, notamment ses motifs et les buts poursuivis. Il faut garder à l'esprit que le contractant n'a pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition et de sacrifier ses propres intérêts à cette fin; l'art. 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (TF 4A_561/2012 du 23 janvier 2013 c. 3.1; TF C.254/1987 du 16 novembre 1987 c. 2a in SJ 1988 p. 158; ATF 133 III 527, SJ 2008 I 101). c) En l'espèce, la condition à laquelle les demandeurs font (implicitement) allusion paraît être celle selon laquelle la défenderesse allait acquérir l'immeuble avant la fin du délai de validité de la vente à terme. Toutefois, les demandeurs savaient ou devaient savoir – pour avoir fonctionné comme courtiers négociateurs mandatés par A.Z. _____ et B.Z. _____ dans le cadre de la vente à terme – que la vente était à terme, et donc que la défenderesse était titulaire d'un droit d'acquérir, pour elle et son ou ses nommables, avant l'échéance fixée. Ainsi, les demandeurs savaient que la défenderesse n'avait pas encore acquis de manière ferme un droit de propriété sur l'immeuble en cause. Cela étant, et d'autant qu'ils sont des professionnels du domaine immobilier, les demandeurs devaient être conscients qu'il subsistait un risque que la défenderesse n'acquière en définitive pas le droit de propriété (soit qu'elle abandonne l'exercice de ce droit sans condition, soit qu'elle désigne un ou des nommables pour la remplacer) et que ce fait pouvait dépendre de la volonté de la défenderesse elle-même; ils devaient ainsi être conscients que l'une des conditions posée pour le droit à la commission – la conclusion d'un contrat avec un tiers – pourrait ne pas se réaliser. Les demandeurs font valoir qu'il existe des circonstances qui font apparaître la cession du droit d'acquérir à V. _____ comme frauduleuse. Ce faisant, ils ne tiennent pas compte du fait que le contrat de courtage a été résilié le 28 avril 2009, avant la cession qui n'a eu lieu que le 20 mai 2009, et que c'est cette résiliation qui a mis fin au contrat, avant l'échéance de la vente à terme le 31 mai 2009. Il s'ensuit que la cession incriminée n'a pu avoir d'incidence que pour les ventes qui avaient fait l'objet d'une indication donnée avant la résiliation et qui aurait pu être conclue après, donc pour les ventes qui étaient « en suspens » à la date de la résiliation. Or, l'état de fait enseigne qu'à la date de la résiliation, seuls les lots 2 et 7 avaient fait l'objet d'une réservation, sans qu'il soit établi que celle-ci était ferme (contrairement aux lots 3 à 6, pour lesquels un acompte avait été payé, et pour lesquelles la commission a été payée). En tout état de cause, cet élément relativise la portée de l'argument des demandeurs, tiré de l'existence d'une fraude. Le seul élément que les

demandeurs relèvent au sujet de la prétendue mauvaise foi des défendeurs est la domiciliation de V. _____, qui résiderait à la même adresse que la défenderesse (mémoire, pp. 7 et 8). Selon les indications figurant au registre du commerce, accessibles par internet - qui sont des faits notoires que la Cour civile peut librement prendre en compte (ATF 138 II 557 c. 6.2 et les réf. cit.), ladite société en commandite de placements collectifs a eu son siège à Lausanne depuis le 13 mai 2009 dans les locaux de [...], à l'adresse [...], [...] Lausanne; cette adresse a changé depuis le 14 mars 2011, date à laquelle elle l'a transférée à l'avenue de [...], [...] Lausanne, toujours dans les locaux de [...]; certes, depuis le 5 juillet 2007, la défenderesse est également domiciliée à l'avenue de [...], à Lausanne. Mais ce fait – disposer de locaux dans le même immeuble – ne suffit pas prouver ni même à rendre vraisemblable l'existence d'une fraude ou de tout autre comportement contraire à la bonne foi. Au surplus, aucun des administrateurs de la société en commandite de placements collectifs n'est ou n'a été administrateur de la défenderesse, et il n'est pas établi qu'il y aurait d'autres liens entre ces deux entités. Les demandeurs n'ont du reste rien allégué de tel dans la procédure, et n'ont avancé cet élément que dans leur mémoire de droit. Au surplus, le témoin [...], qui est administrateur de Q. _____, elle-même associée indéfiniment responsable de la société en commandite de placements collectifs, a déclaré lors de son audition n'avoir pas de liens particuliers avec les parties, et a expliqué que Q. _____ et la société en commandite de placements collectifs avaient leur siège dans les locaux de la défenderesse, à laquelle elles ont sous-loué un local jusqu'en novembre 2009. Dans ces conditions, les demandeurs n'établissent pas que la défenderesse a agi contrairement aux règles de la bonne foi en cédant son droit d'acquérir à un tiers, comme le lui permettait l'acte de vente à terme. Pour les motifs qui précèdent, la présomption de l'art. 156 CO ne s'applique pas. VII. En conclusion, les prétentions des demandeurs, en paiement de 281'320 fr., doivent être intégralement rejetées. VIII. Les défendeurs ont conclu à la radiation de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne-Est et de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_399/2011 c. 1.2.2 du 19 octobre 2011; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76), un débiteur qui a formé opposition à une poursuite en temps utile et dont l'opposition n'a pas été écartée définitivement ne peut ouvrir l'action de l'art. 85a LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 282.1), qui régit l'annulation de la poursuite. Il en résulte pour lui un inconvénient, particulièrement s'il a fait l'objet de poursuites injustifiées, vu la publicité du registre des poursuites (ATF 132 III 277, SJ 2006 I 293). Lorsque la poursuite demeure au stade de l'opposition sans que le créancier ouvre action en reconnaissance de dette ou requiert la mainlevée de l'opposition, le débiteur indûment poursuivi ne peut pas solliciter l'office des poursuites d'impartir au créancier un délai péremptoire pour agir (TF 4A_399/2011 c. 1.2.1 du 19 octobre 2011; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). Il dispose, à défaut de l'action de l'art. 85a LP, de l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite, dont le jugement, s'il constate la nullité de la poursuite, permet d'empêcher la communication de celle-ci aux tiers sur la base de l'art. 8a al. 3 let. a LP (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). L'action en constatation est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (TF 4A_399/2011 c. 1.2.1 du 19 octobre 2011; ATF 136 III 102 c. 3.1). b) En l'espèce, la Cour de céans a constaté que les créances des demandeurs, faisant l'objet des poursuites nos [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne-Est et [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon, étaient infondées. Les défendeurs disposent ainsi d'un intérêt suffisant à la non-communication de

ces poursuites, afin d'éviter que des tiers mettent en doute leur solvabilité ou leur crédit. Ils peuvent ainsi légitimement exiger qu'il soit judiciairement constaté que ces poursuites sont sans fondement, de manière à empêcher la communication aux tiers de ces poursuites par l'office des poursuites (art. 8a al. 3 let. a LP). IX. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ils comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, ainsi que les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice et les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1 er janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC; RSV 270.11.6], mais qui reste applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. b) En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, les défendeurs, solidairement entre eux, ont droit à de pleins dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 21'920 fr., savoir : a) 18'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil; b) 900 fr. pour les débours de celui-ci; c) 3'020 fr. en remboursement de leur coupon de justice.

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