

VD_FINDINFO AP / 2009 / 74 vom 10. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___74

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 74 du 10 juin 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 74 del 10 giugno 2009

Regeste

POUVOIR D'EXAMEN, CONSTATATION DES FAITS, COURTAGE, TACITE, FARDEAU DE LA PREUVE, SILENCE | 8 CC, 1 al. 2 CO, 1 CO, 412 CO, 452 al. 1ter CPC

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un tribunal d'arrondissement. Les recours, uniquement en réforme, interjetés en temps utile, sont ainsi recevables.

E. 2

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il convient de le compléter comme il suit : Selon les déclarations verbalisées du témoin F. _____ à l'audience du 20 octobre 2007 (recte : 2008), celui-ci a pris contact avec K. _____ en sa qualité d'employé de la demanderesse et il était clair, selon lui, que celui-ci agissait comme représentant de la demanderesse. Il n'y a pas lieu de procéder à d'autres compléments ni à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

E. 3

La défenderesse fait valoir dans son recours qu'elle a refusé de signer le contrat de courtage, ne voulant pas payer de commission et que le jugement retient qu'elle a réduit le prix de vente exigé en indiquant à K. _____ que s'il trouvait un acquéreur offrant un prix plus élevé, il pourrait encaisser la différence. Elle soutient en conséquence que, dès lors que les parcelles en cause n'ont pas été vendues à un prix supérieur, la demanderesse n'a droit à aucune rémunération. 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 (courtage d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat

(courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO; Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220; ATF 131 III 268, c. 5.1.2). 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 131 III 268 précité; ATF 124 III 481 c. 3a, JT 1999 I 455; Marquis, Le contrat de courtage, thèse Lausanne 1993, pp. 187-188). La preuve de ces éléments incombe au courtier qui réclame un salaire (art. 8 CC; Code civil du 10 décembre 1907; RS 210; TF 4C.54/2001 du 9 avril 2002, c. 2a, SJ 2002 I 557) En l'absence d'une disposition spéciale, la conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme. Par conséquent la conclusion du contrat de courtage peut résulter, en l'absence d'une déclaration expresse, d'actes concluants (ATF 132 III 268 précité; SJ 2002 I 557 précité; TF arrêt du 29 septembre 1992 c. 2b, SJ 1993 p. 189; ATF 77 II 84, JT 1946 I 558). Un tel accord peut même intervenir après que le courtier a essuyé un premier refus. Cela suppose à la fois que le courtier poursuive ses démarches au su du mandant et que ce dernier le laisse faire. Mais encore faut-il que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition de la part du "mandant" puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage. Devant l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche ou déclaration d'un courtier ne peut valoir déjà acceptation. Une telle acceptation ne peut se déduire d'un comportement que si son interprétation permet, sans nul doute, d'en déduire l'expression d'un accord portant sur la conclusion d'un contrat (SJ 1993 p. 189 précité; ATF 77 I 84 précité). On ne saurait donc, en présence d'un courtier professionnel, admettre facilement que le silence vaut acceptation (SJ 2002 I 557 précité). En l'espèce, le silence de la défenderesse face à la continuation de l'activité de K. _____ après son refus ne saurait être indubitablement interprété comme une acceptation du caractère onéreux du contrat. En effet, le jugement retient, en page 3, que K. _____ a déclaré que la défenderesse avait, après son refus de toute rémunération pour le courtage - qui avait entraîné l'instruction de la demanderesse de renoncer à intervenir dans l'affaire en cause -, réduit le prix de vente exigé et indiqué que s'il trouvait un acquéreur offrant une somme plus élevée, il pourrait encaisser la différence. Cette déclaration est réputée reçue par la demanderesse, dès lors qu'il ressort de ses déclarations et de celles du témoin F. _____ que K. _____ exerçait pour elle son activité de courtier au moment des faits litigieux. La demanderesse ne démontre pas que le prix de vente des immeubles en cause aurait dépassé le montant exigé par la défenderesse, de sorte qu'il y a lieu de considérer qu'il n'y a pas eu accord de la défenderesse postérieur au premier refus sur le principe d'une rémunération en cas de conclusion de la vente et que, si accord tacite il y a eu, la condition de vente à un prix supérieur à celui exigé n'est pas réalisée. Au vu de ces considérations, il convient d'admettre que la demanderesse n'a pas établi le fondement de sa créance à l'encontre de la défenderesse. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner plus avant la question de la légitimation active de la demanderesse. La jurisprudence auquel se sont référés les premiers juges (ATF 57 II 187, JT 1931 I 585) n'apparaît pas pertinente, dès lors que cet arrêt traite des effets du silence du mandant après la révocation du contrat de courtage, situation qui se différencie de la présente espèce par le fait qu'un contrat a existé entre le mandant et le courtier. Le recours de la défenderesse doit en conséquence être intégralement admis, ce qui entraîne le rejet de celui de la demanderesse.

E. 4

Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à de pleins dépens de première instance, fixés à 8'830 fr., TVA en sus sur l'indemnité d'honoraires de conseil, par 5'280 fr. (art. 91 et 92 CPC). Le fait que sa conclusion reconventionnelle demeure rejetée n'apparaît pas déterminant, dès lors que les premiers juges ont relevé à cet égard (jugement p. 16) qu'il était loisible aux parties, compte tenu de l'ordonnance de mesures provisionnelles, de transmettre le jugement une fois définitif et exécutoire au notaire P. _____ pour qu'il déconsigne conformément au jugement la somme consignée.

E. 5

En conclusion, le recours de la défenderesse doit être admis, celui de la demanderesse rejeté et le jugement réformé en ce sens que les conclusions de la demande sont rejetées, des dépens, par 8'830 fr., TVA en sus sur 5'280 fr., étant alloués à la défenderesse. Les frais de deuxième instance de la défenderesse sont arrêtés à 540 francs et ceux de la demanderesse à 903 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5). Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 2'040 fr. (art. 91 et 92 CPC; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TA v; tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours de M. _____ est admis. II. Le recours de J. _____ SA est rejeté. III. Le jugement est réformé aux chiffres I, II, V et VI de son dispositif comme il suit : I. Dit que les conclusions de la demande déposée le 1^{er} février 2008 par J. _____ SA contre M. _____ sont rejetées. II. Dit que les conclusions libératoires de cette demande prises par M. _____ sont admises. V. Dit que la demanderesse J. _____ SA est la débitrice de M. _____ de la somme de 8'830 fr. (huit mille huit cents trente francs), TVA en sus sur 5'280 fr. (cinq mille deux cent huitante francs), à titre de dépens. VI. Supprimé. Il est confirmé pour le surplus. IV. Les frais de deuxième instance de M. _____ sont arrêtés à 540 francs (cinq cent quarante francs), et ceux de J. _____ SA à 903 fr. (neuf cent trois francs). V. L'intimée J. _____ SA doit verser à la recourante M. _____ la somme de 2'040 fr. (deux mille quarante francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 10 juin 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Christine Marti (pour M. _____), ■ Me Joël Crettaz (pour J. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse du recours de la défenderesse est de 24'000 fr. et celui du recours de la demanderesse de 60'358 fr. 40. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Le greffier :