

# VD\_FINDINFO AP / 2011 / 104 vom 9. Dezember 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___104)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 104 du 9 décembre 2010

IT: VD\_FINDINFO AP / 2011 / 104 del 9 dicembre 2010

## Regeste

COURTAGE | 412 CO, 413 al. 1 CO, 413 CO

## Erwägungen

### E. 1

a) Le Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après : CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 c. 2; ATF 137 III 130 c. 2 et 3). b) Le recours dirigé contre un jugement du Président du Tribunal d'arrondissement rendu en procédure accélérée est recevable, tant en réforme (art. 451 ch. 3 CPC-VD) qu'en nullité (art. 444 et 445 CPC-VD). Déposé en temps utile par H. \_\_\_\_\_ SA, le recours, uniquement en réforme, est ainsi formellement recevable. c) Les conclusions du recours en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples que celles prises en première instance. Elles sont donc recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD)

### E. 2

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, 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 (art. 452 al. 2 CPC-VD). 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, cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, les constatations de fait du premier juge sont conformes aux pièces du dossier. Sous réserve des précisions apportées au considérant 3.1 lettre c du présent arrêt, elles peuvent être confirmées. 3.1. De manière générale, la recourante soutient que le salaire du courtier n'est pas dû, faute pour l'intimée d'avoir démontré un lien suffisant entre l'activité déployée et la décision d'acquérir des acheteurs. Le premier juge a retenu en revanche que tel avait bien été le cas. 3.2. Aux termes de l'article 412 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), 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. L'activité du courtier peut consister soit à trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure un contrat (courtage d'indication), soit (en plus) à conduire la négociation avec un tiers pour le compte du mandant (courtage de négociation). La doctrine et la jurisprudence distinguent encore un troisième type de courtage, le courtage de présentation, l'activité du courtier consistant à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 430; Tercier/Favre/Pedrazzini, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 5592 p. 846; Ammann, Der

Mäklervertrag, in Commentaire bâlois, 4e éd., 2007, n. 1 ad art. 412 CO). Ces distinctions n'ont guère de portée propre puisque la réglementation est la même; ce n'est que l'étendue du mandat qui est définie par le contrat. Le renvoi aux règles applicables au mandat (art. 412 al. 2 CO) implique que le contrat de courtage est un contrat consensuel, non formel. Il peut être passé expressément ou par actes concludants (ATF 131 III 268 c. 5.1.1; ATF 72 II 84, JT 1946 I 558; SJ 1993 p. 189; Marquis, op. cit., pp. 181 et 182; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5606 p. 848; Ammann, op. cit., n. 5 ad art. 412 CO; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., Berne 2000, p. 522). Les éléments essentiels du contrat de courtage sont, d'une part, le genre d'activité que doit déployer le courtier en vue de la passation d'un acte juridique et, d'autre part, la promesse de verser un salaire déterminé si l'affaire souhaitée par le mandant arrive à conclusion; pour qu'un salaire soit dû, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 c. 5.1.2; ATF 84 II 521, JT 1959 I 266; Marquis, op. cit., pp. 179-180 et 419; Engel, op. cit., pp. 523-524 et 530-531; Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5641, p. 853). L'activité du courtier peut ne résulter que de rencontres, de lettres, de téléphones, voire d'une publicité ciblée (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645 p. 854). S'agissant de la notion d'indication au sens de l'art. 413 al. 1 CO, le courtier doit prouver deux éléments : - qu'il a été le premier à désigner la personne qui a conclu le contrat principal, - que cette conclusion fait suite à l'indication du courtier (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645, p. 854 et la jurisprudence citée). Il y a toutefois présomption de fait que le lien de causalité entre l'activité et la conclusion du contrat existe si ces deux éléments sont prouvés (ibidem). Peu importe cependant que ce ne soit qu'après un certain temps et même après l'extinction du contrat de courtage que le lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat de vente se soit manifesté (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5644 p. 854 et les arrêts cités). L'indication peut être donnée par un tiers, voire par l'amateur intéressé lui-même sur l'instigation du courtier (Marquis, op. cit., p. 424), respectivement de son propre chef en contactant le mandant sans que le courtier ne le sache (ATF 84 II 521 précité). La conclusion de la vente doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité du courtier, mais il suffit que celle-ci ait été une cause, même éloignée, de la décision du tiers; il est possible de se contenter d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister même en cas de rupture des pourparlers par exemple (SJ 2006 p. 216; ATF 97 II 355 et les arrêts cités par Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5645, p. 854). Ce n'est 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 qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles que la condition du lien de causalité peut être tenue pour non réalisée (SJ 2006 p. 216).

3.3.1. a) Dans un premier moyen, la recourante fait valoir que le contrat de courtage ne liait plus les parties, en raison du contrat de gérance qui avait été passé entre elles par la suite. b) S'il est exact que les parties ont passé un contrat de gérance le 14 juin 2006, avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006, rien ne leur interdisait de faire coexister deux contrats, l'un de courtage, l'autre de gérance. D'ailleurs, les époux U. \_\_\_\_\_ avaient expressément été rendus attentifs au fait que la maison qu'ils louaient était à vendre. S'agissant du contrat de courtage, celui-ci mentionnait expressément qu'une exclusivité était accordée au courtier pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2006 au 31 mars 2007 et que, dès cette date, le contrat exclusif était reconduit tacitement de six mois en six mois, s'il n'était pas dénoncé par écrit par l'une ou l'autre des parties un mois à l'avance. La demanderesse et intimée ayant allégué dans sa demande que

le contrat de courtage n'avait pas été résilié avant la fin de l'année 2007, la recourante et défenderesse s'est déterminée en renvoyant à la pièce. Or, ladite pièce était le contrat de courtage du 21 février 2006, qui ne disait rien de plus au sujet de la résiliation. En l'absence d'une pièce établissant qu'il a été mis fin au contrat, on ne saurait retenir, comme le plaide la recourante, une "résiliation par actes concluants" en s'appuyant uniquement sur la signature du contrat de gérance du 14 juin 2006, étant précisé que l'écoulement du temps ne porte en principe pas préjudice aux droits du courtier (ATF 84 II 542; Rayroud, in Commentaire romand Code des obligations I, 2e éd., n. 27 ad art. 414 CO). Bien plutôt, il existe des indices contraires, soit que la volonté de vendre coexistait, puisque le contrat de bail à loyer des époux U.\_\_\_\_\_, signé le 5 septembre 2006, mentionnait que "l'appartement faisant l'objet du présent bail est destiné à la vente" (P. 6, ch. 7, art. 3). Ce moyen doit par conséquent être rejeté. 3.3.2. a) La recourante fait valoir que l'intimée n'a pas agi comme courtière, mais comme gérante de l'immeuble. b) En l'occurrence, s'il est vrai que les premiers contacts entre les acquéreurs et R.\_\_\_\_\_ SA ont eu lieu en raison de la volonté des premiers de prendre à bail la villa, il n'en reste pas moins que l'indication relative à la possibilité de vente de la maison a été donnée d'abord par l'intimée, déjà par la mention dans le bail, mais surtout par les échanges qui ont suivi, tels que relatés par les témoins et protocolés dans le jugement (témoins B.U.\_\_\_\_\_ et Y.U.\_\_\_\_\_, chiffre 10 du jugement). Ces éléments sont suffisants, au sens de la jurisprudence, pour admettre que l'activité déployée par R.\_\_\_\_\_ SA a été à l'origine de la décision des époux U.\_\_\_\_\_ d'acheter la villa. Comme les deux contrats pouvaient subsister en parallèle, il n'y a pas de motif de retenir que l'intimée aurait agi dans le rôle de gérant plutôt que dans celui de courtier. Ce moyen doit donc être rejeté. 3.3.3. a) La recourante argue qu'il n'est pas démontré que l'intimée a informé les acheteurs du fait que la maison était à vendre, à tout le moins en premier, et par conséquent qu'il n'y a pas de lien de causalité entre l'indication et la vente. b) En l'espèce, le témoin B.U.\_\_\_\_\_ n'a pas précisé depuis combien de temps il était au courant de la vente. Toutefois, il a expliqué que c'est à la réception du bail à loyer qu'il a pris contact avec un représentant de la demanderesse pour évoquer la possibilité d'acheter la maison. Dès lors, il n'est pas critiquable de retenir que la demanderesse a porté à la connaissance de B.U.\_\_\_\_\_ cette possibilité. De plus, il ressort des propres allégués de la défenderesse que S.\_\_\_\_\_, son administrateur, a contacté B.U.\_\_\_\_\_ après avoir reçu un courrier de la demanderesse du 6 juillet 2007 (P. 103 et allégué 57). Or, ce courrier comprenait en annexe la lettre de B.U.\_\_\_\_\_ à l'intimée du 1<sup>er</sup> juillet 2007 par laquelle celui-ci renonçait à solliciter une prolongation de bail, mais ajoutait être intéressé par l'achat de la villa (P. 9). Dans ces conditions et faute d'éléments contraires, tout laisse à penser que c'est bien l'intimée qui a été la première à indiquer aux époux U.\_\_\_\_\_ la possibilité d'acheter le bien, mais aussi que c'est elle qui a mis en relation les acheteurs et la venderesse. Au demeurant, le fait que, même sans l'information fournie par le courtier, le mandant aurait tôt ou tard eu connaissance de l'occasion, ne remet pas en cause le droit du courtier à son salaire (Marquis, op. cit., p. 439). L'appréciation faite par le premier juge sur ce point n'est ainsi pas critiquable. Ce moyen doit par conséquent être rejeté. 3.3.4. a) La recourante soutient enfin que le premier juge aurait tiré des conclusions erronées des déclarations des époux J.\_\_\_\_\_. b) En se basant sur les déclarations protocolées des époux U.\_\_\_\_\_, la recourante oppose sa propre appréciation à celle du premier juge. S'il est vrai que B.U.\_\_\_\_\_ a relevé avoir lui-même pris contact avec un représentant de la demanderesse, il a également ajouté que celui-ci lui avait fait visiter d'autres biens, mais que son épouse et lui-même n'avaient pas l'intention de déménager. Il avait ensuite pris contact

avec le représentant de la défenderesse dans la mesure où il avait l'impression que la demanderesse ne s'occupait pas efficacement de leur dossier. Dans son témoignage, Y.U.\_\_\_\_\_ est allée dans le même sens. Par conséquent, et quand bien même on peut donner acte à la recourante que l'intimée semble avoir fait preuve d'une diligence toute mesurée, il n'en demeure pas moins que, juridiquement, cela ne change rien au droit du courtier à son salaire, cela pour les motifs déjà évoqués plus haut (cf. cons. 3.1 lettre b ci-dessus). Ce moyen doit par conséquent être rejeté.

#### **E. 4**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de justice de deuxième instance, arrêtés à 456 fr. (art. 230 al. 2, 232 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]) sont mis à la charge de la recourante, qui succombe. Quant à l'intimée, elle a droit à des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr. (art. 2 ch. 33, 3 et 5 ch. 2 aTAv [tarif des honoraires d'avocat à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 456 fr. (quatre cent cinquante-six) francs. IV. La recourante H.\_\_\_\_\_SA doit verser à l'intimée R.\_\_\_\_\_SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 24 août 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 Eric Ramel (pour H.\_\_\_\_\_SA), ■ Me Bernard Geller (pour R.\_\_\_\_\_SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 15'655 francs. 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 : ■ Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. La greffière :

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