

## **VD\_FINDINFO HC / 2009 / 69 vom 20. März 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-03-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2009___69)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 69 du 20 mars 2009

IT: VD\_FINDINFO HC / 2009 / 69 del 20 marzo 2009

### **Regeste**

COURTAGE, TÉMOIN, PROCÈS-VERBAL, DÉBAT DU TRIBUNAL, FARDEAU DE LA PREUVE, CONSTATATION DES FAITS, CONDITION{FAIT FUTUR}, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 156 CO, 412 CO, 444 CPC, 452 al. 1 CPC, 452 al. 2 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 président de tribunal d'arrondissement statuant comme juge unique en procédure accélérée (art. 319 CPC). Le recours tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité. Interjeté en temps utile, par une partie qui y a intérêt, il est recevable.

#### **E. 2**

La recourante conclut subsidiairement à l'annulation. Elle reproche au premier juge une appréciation arbitraire des preuves. Vu le libre pouvoir d'examen en fait conféré à la Chambre des recours par l'art. 452 CPC dans le cadre du recours en réforme, celle-ci est à même de corriger un éventuel vice dans l'appréciation des preuves dans le cadre de ce recours, de sorte que le grief est irrecevable en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 14 ad art. 444 CPC, pp. 655-656). Il convient d'examiner le recours en réforme.

#### **E. 3**

a) En vertu de l'art. 452 al. 1 CPC, les parties ne peuvent prendre, en deuxième instance, des conclusions nouvelles ou plus amples. En l'espèce, les conclusions de la recourante sont moindres que celles prises en première instance (18'843 fr. 60 au lieu de 38'843 fr. 60). Elles sont donc recevables. b) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement ou par son président, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant 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).

#### **E. 4**

a) La recourante soutient que le premier juge lui a dénié à tort la légitimation active. Selon elle, "la qualité de partie de la recourante, qui est une personne morale, devait être admise par le premier juge car elle ne prétendait pas agir pour un tiers, mais bien pour elle-même" (cf. mémoire, p. 3). b) Selon la doctrine et la jurisprudence, il convient de distinguer entre défaut de légitimation active ou passive et défaut de qualité pour agir ou défendre. La légitimation active ou passive relève du droit du fond, a trait au fondement matériel de l'action, à la titularité des droits déduits en justice. La qualité de partie, corollaire de la jouissance des droits civils, est une condition de validité de l'instance. Le défaut de légitimation conduit au rejet de la demande alors que celui de qualité pour agir ou défendre, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de l'action (SJ 1995, p. 212; JT 2001 III 77; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n o 451, p. 100; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 1 ad art. 62 CPC, p. 115). La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (ATF 130 III 417 consid. 3.1, p. 424; 126 III 59 consid. 1a, p. 63; 125 III 82 consid. 1a, p. 83). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 126 III 59 consid. 1a, p. 63; 125 III 82 consid. 1a, p. 83). Cette question doit en particulier être examinée d'office et librement (ATF 126 III 59 consid. 1a, p. 63 et les arrêts cités). c) Le premier juge a considéré que ce n'était pas la recourante G.\_\_\_\_\_ SA qui était entrée en relation avec l'intimée au sujet d'un éventuel contrat de courtage, mais une entité appelée "T. \_\_\_\_\_", dont il n'était pas établi qu'elle était l'enseigne de la recourante; seule cette entité étant "à l'origine des démarches et de la facturation de la défenderesse", la légitimation active ne pouvait pas être reconnue à une autre personne, telle la recourante (cf. jugement, p. 14 et 15). La recourante ne réfute pas cette argumentation, puisqu'elle se borne à indiquer qu'elle dispose de la personnalité morale et qu'elle n'a pas déclaré agir pour un tiers. Le point de vue du premier juge s'avère fondé en droit puisque, si l'on sait que M.\_\_\_\_\_, entretenant des relations amicales avec l'intimée, a effectué des démarches au sujet de l'appartement de celle-ci, on ignore si c'était en son nom propre, en qualité d'administrateur de G.\_\_\_\_\_ SA ou comme ayant-droit de l'entité T.\_\_\_\_\_, celle-ci apparaissant sans autre indication sur des annonces ou sur l'en-tête de certaines correspondances (cf. par exemples pièces 22 et 36). On peut toutefois se demander s'il n'était pas évident pour l'intimée qu'elle était entrée en contact avec M.\_\_\_\_\_ dans le seul cadre de l'activité professionnelle que celui-ci exerçait comme administrateur unique de la recourante, peu important le papier à lettres qu'il utilisait. Cette question peut toutefois demeurer indécise pour les motifs qui suivent. d) Savoir si les parties ont passé un accord et quel en est le contenu sont des questions de fait (Tercier, Le droit des obligations, 3 ème éd., no 526, p. 115). Avec le premier juge, il faut admettre que ni l'existence d'un accord ni son contenu ne sont établis. Que l'intimée ait remis des documents relatifs à son appartement à M.\_\_\_\_\_, qu'elle ait laissé celui-ci faire visiter ce logement à des tiers et qu'elle ne se soit pas opposée à ce qu'un projet de contrat de vente en son nom soit établi par un notaire ne démontre pas qu'elle entendait charger le prénommé de s'entremettre en vue d'une vente moyennant salaire (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Quoi qu'en dise la recourante, les démarches entreprises pouvaient entrer dans le cadre d'un mandat conféré comme allégué par l'intimé dans le seul but d'évaluer concrètement le prix de cet appartement, contrat conclu le cas échéant à titre gratuit pour tenir compte des liens entre les intéressés, qui "étaient voisins et entretenaient des relations

amicales" (allégué 5 admis), ou en réservant l'éventualité qu'un contrat de courtage exclusif soit conclu ultérieurement. Dans cette perspective, il n'y avait rien d'extraordinaire à ce que des intéressés visitent l'appartement de l'intimée, celle-ci taisant alors, il est vrai de manière incorrecte, que son intention de vendre n'était pas arrêtée et qu'elle se bornait en réalité à "tester le marché". En tous les cas, la recourante, qui n'a pas fait signer à l'intimée le contrat préimprimé d'une chambre commerciale qu'elle a produit sous numéro 6, ne lui a délibérément pas adressé les correspondances par lesquelles elle était censée être informée de la personne d'amateurs, se les envoyant à elle-même (pièces 30 et 44), et n'a pas établi, ne serait-ce que par témoins, qu'une rémunération avait été convenue, ne saurait invoquer l'existence d'un contrat de courtage. La recourante n'a par ailleurs pas requis la verbalisation des témoignages lors de l'audience du 29 septembre 2008. Elle ne saurait donc invoquer dans son mémoire ce qu'auraient dit certains témoins (JT 2001 III 80). Elle ne peut pas non plus solliciter la réaudition du témoin A.U. \_\_\_\_\_, le défaut de requête de verbalisation en première instance ne pouvant être corrigé en deuxième instance (Ch. rec., 1 novembre 2006/675 c. 4). C'est par conséquent à juste titre que les prétentions de la recourante en paiement d'un salaire ont été rejetées.

## **E. 5**

a) Par surabondance, même en admettant l'existence d'un contrat de courtage - ce qui n'est pas le cas en l'espèce -, la recourante soutient à tort que l'intimée a commis un abus de droit en renonçant à la signature de l'acte de vente sans renoncer toutefois à la vente elle-même, ce qui justifierait la rémunération du courtier. b) L'art. 156 CO, qui n'est qu'une concrétisation de l'art. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210), sanctionne l'empêchement de mauvaise foi de l'avènement d'une condition (ATF 109 II 20; TF, 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, c. 3.1; SJ 1988, p. 158). S'agissant du contrat de courtage, le champ d'application de cette disposition est cependant restreint depuis l'élaboration de la jurisprudence sur le lien psychologique entre l'activité du courtier et la décision du tiers de conclure dès lors que l'existence de ce lien suffit pour que le courtier ait droit à son salaire même si la conclusion du contrat principal a eu lieu après la résiliation du contrat de courtage (TF, 4C.278/2004 précité et références). Cela présuppose toutefois qu'un contrat ait effectivement été conclu avec l'un des clients contacté par le courtier. Par ailleurs, dans le contrat de courtage, l'art. 156 CO joue un rôle principalement en rapport avec l'art. 413 al. 2 CO, soit lorsque le contrat lui-même est conclu sous condition suspensive (ibidem). Plus généralement, le Tribunal fédéral considère que le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. Le droit au salaire du courtier est subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. Celui-ci a la faculté de renoncer, même arbitrairement, à l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier. Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO), soit celui de refuser le contrat qui lui est proposé par le courtier; mais il doit exercer son droit dans les limites de la bonne foi (art. 2 CC). Ainsi celui qui renonce à l'affaire proposée par le courtier dans le seul but de profiter de l'activité déjà déployée par celui-ci, sans bourse délier, peut se voir reprocher une attitude contraire à la bonne foi (TF, 4C.278/2004 précité, c. 3.2 et références). Le seul fait que le courtier soit privé de son droit au salaire si, en définitive, aucun contrat n'a été conclu avec l'une des personnes qu'il a contactées, ne suffit pas à qualifier de mauvaise foi le comportement du mandant. Il faut que l'on soit à l'évidence en présence d'une attitude déloyale. On doit, en effet, se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant l'échec de la conclusion du contrat principal avec un client contacté par le

courtier puisque, sauf stipulation contraire, le mandant n'a pas l'obligation de favoriser cette conclusion; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. Ne sera donc sanctionné que le comportement revêtant un caractère déloyal (ibidem; SJ 1988, p. 158). c) En l'occurrence, on ne voit pas en quoi on pourrait imputer un comportement déloyal à l'intimée. La recourante ne soutient pas en effet que celle-ci a par la suite approché des acheteurs potentiels qui avaient été préalablement en relation avec T.\_\_\_\_\_ ou M.\_\_\_\_\_. L'intimée a certes eu des contacts avec les époux U.\_\_\_\_\_ après le 19 mars 2007, mais aucun élément ne permet d'affirmer qu'elle a alors essayé de leur vendre à meilleur prix son appartement, tout en évitant ainsi de payer une rémunération à la recourante, comme le prétend cette dernière. Le jugement ne contient aucun élément dans ce sens. Comme on l'a vu ci-dessus, les témoignages dont la recourante se prévaut à cet égard ne sont pas pertinents, puisqu'elle n'a pas requis leur verbalisation. Au demeurant, on relèvera que l'intimée est toujours domiciliée dans son appartement du [...] à [...]. Ainsi, ce moyen doit être également rejeté.

## **E. 6**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé. Les frais de justice de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 688 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 688 francs (six cent huitante-huit francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. L e président : L e greffi er : Du 20 mars 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. L e greffi er : 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 Olivier Righetti (pour G.\_\_\_\_\_ SA), ■ Me Philippe-Edouard Journot (pour A.H.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 38'843 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 : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. L e greffi er :