

# VD\_FINDINFO HC / 2012 / 654 vom 1. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_654](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___654)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 654 du 1 octobre 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 654 del 1 ottobre 2012

## Regeste

APPRÉCIATION ANTICIPÉE DES PREUVES, VENTE D'IMMEUBLE, COURTAGE |  
170 CPC, 4 CPC

## Erwägungen

### E. 1

Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué le 6 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2008, c'est l'ancien droit de procédure qui régit le fond du litige (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). En l'espèce, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portent sur un montant supérieur à 10'000 fr. (art. 308 al. 1 let. a et al.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2011 III 43 et les réf. citées).

### E. 3

a) L'appelant reproche à la Cour civile d'avoir basé son raisonnement quant à l'existence du rapport de causalité entre l'intervention de l'intimée P. \_\_\_\_\_ SA et l'achat de la maison par Z. \_\_\_\_\_ sur la constatation de fait suivante : « Le fait que Z. \_\_\_\_\_ ait préféré visiter la maison avec son courtier parce que le prix demandé était moindre ne signifie pas qu'il n'était pas intéressé par l'offre de la demanderesse » et que par conséquent « le prix mentionné par la demanderesse n'a donc pas eu pour effet d'annuler son intérêt ». Il invoque la constatation inexacte des faits et la violation des art. 4 et 170 CPC-VD. Aux termes de l'art. 4 al. 1 CPC-VD, le juge ne peut fonder son jugement sur d'autres faits que ceux qui ont été allégués dans l'instance et qui ont été soit admis par les parties, soit établis au cours de l'instruction selon les formes légales. Selon l'art. 170 al. 2 CPC-VD, les allégations qui peuvent se déduire de faits admis ou prouvés et celles qui apprécient ou qualifient d'autres faits peuvent être laissées à l'appréciation du juge. L'art. 170 al. 2 CPC-VD permet ainsi au juge de faire certaines déductions en se basant sur sa connaissance

des choses de la vie (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, ad art. 170 CPC-VD, n. 3, p. 309). La lecture que propose l'appelant du passage précité du jugement n'est pas propre à démontrer la violation par les premiers juges des dispositions précitées, mais constitue en réalité une critique appellatoire de l'appréciation – également anticipée – des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges sur la base des faits allégués prouvés, admis ou établis lors de l'instruction. En effet, il ressort du dossier que c'est l'intimée qui a en premier proposé à l'acquéreur Z.\_\_\_\_\_ la maison à vendre, que l'intimée a envoyé à l'acquéreur un descriptif par e-mail et qu'un rendez-vous pour la visite de la villa a été fixé le 6 mars 2007 à 13 heures. L'intimée a avisé l'appelant par courrier du 28 février 2007 du fait que sa maison avait été proposée à Z.\_\_\_\_\_ pour 9'500'000 fr., cette lettre mentionnant une villa au chemin [...]. C'est donc l'intimée qui a indiqué à l'acquéreur potentiel l'adresse de la villa. L'acquéreur lui-même a affirmé avoir obtenu la première indication relative au fait que la maison était toujours à vendre par le biais de contacts avec l'intimée, à laquelle il s'était adressé parce que ses parents avaient acquis un bien immobilier par son intermédiaire trente ans auparavant, et par un descriptif. L'ensemble de ces éléments, qui ne sont pas contestés par l'appelant, ont amené les premiers juges à considérer que l'intimée, courtier de l'appelant, avait su par ses indications susciter l'intérêt de l'acquéreur, nonobstant le prix qu'elle proposait, puisque l'acquéreur potentiel était prêt à visiter la maison avec le courtier de l'appelant, au prix proposé par celui-ci, et qu'il n'a à aucun moment manifesté sa renonciation à cette visite en raison du prix proposé initialement par l'intimée. Certes, par la suite, l'acquéreur a annulé le rendez-vous, dès lors que son propre courtier (et non celui du vendeur) lui avait indiqué qu'il avait l'objet dans son portefeuille à un prix moins élevé. Mais cela n'enlève rien à l'intérêt manifesté initialement par l'acquéreur potentiel pour la villa en question, le prix de celle-ci devant faire l'objet d'une négociation qui a eu en définitive lieu avec le propriétaire, le courtier de l'acquéreur n'ayant pas participé aux négociations financières. Dans ces conditions, on ne saurait reprocher aux premiers juges, comme le fait l'appelant, d'avoir prêté à l'acquéreur une volonté qui irait dans le sens contraire des faits allégués, du témoignage de celui-ci ou du cours ordinaire des choses selon lequel l'annulation de la visite en compagnie de l'intimée devrait être interprétée comme une absence d'intérêt de la part de l'acheteur potentiel. b) L'appelant, s'appuyant sur l'ATF 72 II 84 c. 2 p. 89, soutient que le lien de causalité entre la « maigre activité » de l'intimée et la conclusion du contrat principal aurait été définitivement rompu par l'annulation du rendez-vous et que, de ce fait, l'intimée n'aurait droit à aucun salaire. Dans l'arrêt cité par l'appelant, le prix de vente trop élevé n'était qu'une des raisons du désintérêt manifesté par l'acquéreur, puisque l'arrêt laisse aussi entendre que celui-ci n'agréait peut-être pas la forme du consortium proposé par le courtier. Mais indépendamment de la question du prix, l'arrêt expose que « si l'on admet, dans l'intérêt du recourant, qu'il avait pour seule mission d'indiquer à son mandant un amateur (Nachweismäkler), il lui incombe de prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant en fait à l'affaire, la personne qui a par la suite acheté (...), et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (...). A cet égard toutefois, il n'est pas nécessaire que la décision de l'amateur soit due exclusivement ou principalement à l'intervention du courtier. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (...). La jurisprudence se contente ainsi d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, décision qui peut subsister malgré la rupture des pourparlers (...). » En l'espèce, à l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir que l'intimée a été la première à

indiquer à l'appelant/vendeur ainsi qu'au tiers/acquéreur potentiel l'occasion de conclure. C'est donc bien sur la base de l'indication fournie initialement que les parties au contrat principal sont entrées en relation et ont, en définitive, conclu le marché. L'intimée a fait naître chez l'acquéreur potentiel – indépendamment du prix – une des raisons qui l'ont engagé à conclure, même si la décision de celui-ci n'est pas exclusivement ou principalement due à l'intervention de l'intimée. Malgré l'annulation du rendez-vous avec celle-ci, on ne saurait dire qu'il y a eu rupture du lien psychologique entre ses efforts et la décision du tiers acquéreur. Dès lors, il n'y a pas lieu de donner suite aux requêtes d'instruction de l'appelant, soit d'auditionner les parties, de ré-auditionner Z. \_\_\_\_\_ et de prendre en compte le témoignage de B.S. \_\_\_\_\_ dans une mesure allant au-delà de ce qu'avait admis la Cour civile, à savoir que, compte tenu de ses liens avec le défendeur et de son implication dans la procédure, ses déclarations ne seront tenues pour probantes que pour autant qu'elles sont établies par d'autres preuves figurant au dossier.

#### **E. 4**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 3'453 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

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