

VD_FINDINFO HC / 2013 / 815 vom 28. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___815

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 815 du 28 novembre 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 815 del 28 novembre 2013

Regeste

COURTAGE, VENTE D'IMMEUBLE, SALAIRE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 412 al. 1 CO, 413 al. 1 CO, 414 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions s'élevant à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). En l'espèce, l'état de fait du jugement attaqué a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

E. 3

a) L'appelant soutient qu'il était le représentant de X3. _____ et X1. _____ dans les discussions qu'il a eues avec l'acheteur G. _____, notamment en ce qui concerne la réduction de la commission de 115'000 fr. à 85'000 fr., et qu'il en a informé ses partenaires. Il considère qu'il y a lieu de prendre en compte l'arrêt du 10 mars 2011 de la Cour des poursuites et faillites, par lequel les juges ont retenu que la reconnaissance de dette de X2. _____ envers X1. _____ portait sur un montant de 28'333 francs. b) Selon l'art. 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. 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 (art. 413 al. 1 CO). La rémunération qui n'est pas déterminée s'acquitte, s'il existe un tarif, par le paiement du salaire qui y est prévu ; à défaut de tarif, le salaire usuel est réputé convenu (art. 414 CO). Savoir si un contrat a été conclu ou non est régi en première ligne par l'art. 1 CO. S'il est

possible d'établir une réelle et commune intention des parties, la question est réglée. Si celle-ci ne peut pas être établie, il faut d'ordinaire faire appel au principe de la confiance et se demander comment une déclaration ou attitude d'une partie pouvait être comprise de bonne foi par l'autre partie (ATF 136 III 186 c. 3.2.1 ; ATF 135 III 295 c. 5.2). c) En l'espèce, l'instruction n'a pas permis d'établir que X2._____ avait le pouvoir de représenter X1._____ concernant la négociation de sa commission. Comme exposé pertinemment par le premier juge, si l'acheteur pouvait déduire des circonstances que X2._____ agissait au nom de X1._____ – dès lors que ce dernier n'aurait pas participé aux discussions relatives à la réduction de la commission –, l'existence d'un pouvoir de représentation n'a toutefois pas été prouvée par l'appelant (cf. jgt, p. 10). Contrairement à ce que celui-ci soutient, ce pouvoir de représentation ne résulte ni de la lettre du 2 avril 2007, dans laquelle l'acheteur confirme qu'une commission sera payée, ni de celle du 17 avril 2007, dans laquelle l'intimé fait savoir à l'acheteur qu'il ne serait pas concerné par une éventuelle participation de la courtière X3._____ à la commission. Cela étant, il s'agit de déterminer si X2._____ a pris l'engagement de verser une commission à X1._____ et quelle est la portée de cet engagement, selon le principe de la bonne foi. Le 30 mars 2007, se référant à un prix de vente de 3'650'000 fr., X2._____ s'est engagé à payer à X1._____ et X3._____, dès la conclusion de la vente, une commission de 80'000 fr. sur le prix accepté. Le 3 avril 2007, se référant à un prix de vente de 3'500'000 fr. et à la lettre de l'acheteur G._____ du 2 avril 2007, il s'est engagé à verser à X1._____ et X3._____ une commission de 2/3 sur le prix accepté, soit 38'333 fr. chacun. Le 7 juin 2007, il a confirmé à G._____ que les commissions devaient être payées à raison de 38'000 fr. en faveur de X3._____ et X1._____ chacun et de 39'000 fr. pour lui-même. Sur la base de ces pièces et compte tenu du fait que le montant figurant en regard du nom de X1._____ n'est pas soumis à la condition que l'acheteur verse une commission totale de 115'000 fr. – la seule condition, réalisée en l'espèce, étant que l'immeuble se vende à 3'500'000 fr. –, on ne peut que déduire un engagement de X2._____ de verser à X1._____ une commission de 38'333 fr., en cas de vente de l'immeuble au prix de 3'500'000 francs. Au demeurant, comme déjà expliqué en détail par le premier juge (cf. jgt, pp. 10-11), le juge au fond n'est pas lié par l'appréciation du juge de la mainlevée, lequel a considéré que X2._____ était le débiteur de X1._____ de la somme de 28'333 francs. Reste à déterminer si X1._____ est lié par l'acceptation de X2._____ de réduire la commission totale de 115'000 fr. à 85'000 fr., ce qui conduirait à retenir qu'il a également accepté de réduire sa commission de 38'333 fr. à 28'333 francs. Cela n'est pas le cas. En effet, il n'est pas établi que X1._____ ait été présent lors de la discussion intervenue juste avant la vente, lors de laquelle X2._____ et G._____ ont convenu d'une réduction de la commission globale à 85'000 francs. On peut se demander si, en adressant à G._____ une facture de 28'333 fr. le 19 juin 2007, X1._____ aurait accepté la réduction de la commission convenue et renoncé ainsi à se prévaloir du solde envers X2._____. L'intimé relève de manière pertinente qu'il n'a pas rédigé cette facture, car celle-ci est identique aux deux autres factures envoyées à G._____ par [...] et [...] (P. 107 et 108 du bordereau du défendeur du 22 mars 2012), les trois factures comportant les mêmes caractères dactylographiques et les mêmes annotations manuscrites. On relèvera de plus que les trois factures sont datées du 19 juin 2007, que leur mise en page est identique et qu'aucune d'entre elles ne comporte de signature. Vu ce qui précède, il n'est pas établi que la facture du 19 juin 2007 d'un montant de 28'333 fr. émane de X1._____ personnellement, de sorte que sa portée peut rester indécise. Enfin, le seul fait que l'intimé

n'ait pas réagi immédiatement après la réception du montant de 28'333 fr. n'emporte pas à lui seul renonciation à ses droits envers l'appelant.

E. 4

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 700 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). L'appelant doit verser à l'intimé la somme de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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