

# VD\_FINDINFO HC / 2015 / 796 vom 18. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_796](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___796)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 796 du 18 août 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2015 / 796 del 18 agosto 2015

## Regeste

CULPA IN CONTRAHENDO, COURTAGE, IMMEUBLE, VENTE D'IMMEUBLE, COMMERCE D'IMMEUBLES, DÉBAT{EN GÉNÉRAL}, POURPARLERS | 2 CC

## Erwägungen

### E. 1

Le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert notamment contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant du jugement final rendu dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 francs. Au reste, formé en temps utile par une partie qui y dispose d'un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et respectant les exigences formelles de l'art. 321 al. 1 CPC, le recours est recevable.

### E. 2

Selon l'art. 320 CPC, le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits. S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 12 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508). Comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le grief de la constatation manifestement inexacte des faits ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, 2 e éd., Berne 2014, n. 27 ad art. 97 LTF). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant ; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

### E. 3

a) La recourante soutient, de manière confuse, que le premier juge aurait constaté les faits de façon manifestement inexacte. On distingue toutefois à la lecture de son argumentation

que la recourante fait valoir une violation du droit, en ce sens que les conditions d'une responsabilité fondée sur la culpa in contrahendo, telle que retenues par le premier juge, ne seraient selon elle pas réalisées. b) En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est néanmoins limité par les règles de la bonne foi (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 c. 3.2). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique particulière entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, comme par exemple celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions. Ainsi, une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses intentions, éveiller chez l'autre l'espoir qu'une affaire sera conclue et l'amener à prendre des dispositions dans ce sens (ATF 121 III 350 c. 6c). La partie qui est interrogée par l'autre dans le cadre de pourparlers sur un fait en relation avec le contrat négocié doit également lui donner une réponse véridique et complète (ATF 68 II 295 c. 5). La partie qui ne respecte pas ses devoirs précontractuels lors de pourparlers engage sa responsabilité pour culpa in contrahendo, et cela non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des négociations, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 c. 4b). Si le lésé prend des dispositions désavantageuses pour lui, l'auteur du préjudice répond du dommage dans la mesure où l'espérance qui ne s'est pas réalisée était, à cet égard, dans un rapport de causalité (ATF 130 III 345 c. 2.1). Toutefois, l'admission d'une culpa in contrahendo en cas de rupture des pourparlers reste exceptionnelle. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi (TF 4A\_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 1 et les références citées). c) En l'espèce, le premier juge s'est fondé sur le rapport contractuel préexistant entre la recourante et la société de courtage mandatée par cette dernière pour retenir que la recourante avait violé la clause d'exclusivité conclue avec cette société en s'arrogeant les services d'un autre courtier immobilier. Ce faisant, la recourante aurait manqué de diligence et ne serait pas parvenue, selon les termes utilisés par le premier juge, « à avancer des arguments pertinents pour s'affranchir de sa responsabilité précontractuelle ». d) Contrairement à ce qu'affirme le premier juge, ce n'est pas à la recourante de démontrer que les conditions d'une responsabilité fondée sur la culpa in contrahendo ne sont pas remplies, mais bien aux intimés, qui supportent le fardeau de la preuve (art. 8 CC), de prouver la réalisation de ces conditions. A cet égard, il ne faut pas perdre de vue que la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait à ses risques et périls. Or, si les intimés entendaient se faire rembourser des frais importants d'examen de faisabilité de travaux et de conseil juridique, il leur aurait été loisible, sans qu'il ne soit excessif de l'exiger d'eux, de s'assurer au préalable que ces frais seraient à la charge de la recourante en cas de non-conclusion de la vente, le cas échéant en la contactant directement et en concluant avec elle un accord à ce sujet. Au surplus, les intimés se sont adjoints les conseils

de professionnels lors des pourparlers, de sorte qu'il leur aurait été aisé de convenir d'une prise en compte des frais antérieurs au contrat de vente et, à tout le moins, de faire preuve de prudence jusqu'à ce qu'ils obtiennent des assurances suffisantes de la partie venderesse quant à sa volonté de conclure la vente. On ne saurait en effet aboutir à la conclusion que le vendeur doive d'une manière générale s'acquitter, sans accord préalable, des divers frais encourus par des potentiels acheteurs dans le cadre des pourparlers précontractuels.

#### **E. 4**

a) En définitive, le recours doit être admis. Il doit être statué à nouveau en ce sens que la demande déposée le 7 octobre 2013 par G.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ est rejetée et que l'opposition formée par P.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, par 1'252 fr., sont mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, ceux-ci devant rembourser à la défenderesse le montant de 152 fr. versé par celle-ci à titre d'avance de frais. Les demandeurs verseront également à la défenderesse un montant de 2'000 fr. à titre de dépens (art. 10 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). En outre, les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 300 fr., sont mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et compensés par leur avance de frais de 300 francs. Enfin, toutes autres ou plus amples conclusions doivent être rejetées. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. pour la procédure de recours (art. 69 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]) et à 750 fr. pour la procédure relative à la requête de sûretés (art. 78 al. 1 TFJC), sont mis à la charge des intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 TFJC), solidairement entre eux. Ceux-ci rembourseront à la recourante son avance de frais pour la procédure de recours, par 400 francs. Les intimés verseront en outre à la recourante un montant de 500 fr. (art. 13 al. 1 TDC) à titre de dépens de deuxième instance.

#### **E. 5**

Conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, il y a lieu de rectifier d'office le chiffre III du dispositif adressé aux parties le 20 août 2015 en ce sens que les frais judiciaires de deuxième instance, comprenant les frais pour la requête de sûretés, sont arrêtés à 1'150 fr. et non à 1'000 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit : I. La demande déposée le 7 octobre 2013 par G.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ contre P.\_\_\_\_\_ est rejetée ; II. L'opposition formée par la défenderesse P.\_\_\_\_\_ au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, est maintenue ; III. Les frais judiciaires sont mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, par 1'252 fr. (mille deux cent cinquante-deux francs) et sont compensés par l'avance de frais de la défenderesse à hauteur de 152 fr. (cent cinquante-deux francs) et par celle des demandeurs à hauteur de 1'100 fr. (mille cent francs) ; IV. Les demandeurs, solidairement entre eux, rembourseront 152 fr. (cent cinquante-deux francs) à la défenderesse ; V. Les demandeurs, solidairement entre eux, paieront à la défenderesse la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens ; VI. Les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 300 fr. (trois cents francs), sont mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, et sont compensés par leur avance de frais de 300 fr. (trois cents francs) ; VII. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, comprenant les frais pour la requête de sûretés, arrêtés à 1'150 fr. (mille cent cinquante francs), sont mis à la charge des intimés G.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, solidairement entre

eux. IV. Les intimés G. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante P. \_\_\_\_\_ la somme de 500 fr. (cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ Le greffier : Du 20 août 2015 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 : ■ M. Jean-Daniel Nicaty, aab. (pour P. \_\_\_\_\_) ■ Me Bernard de Chedid, av. (pour G. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 7'877 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Lavaux-Oron Le greffier :

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