

VD_FINDINFO HC / 2016 / 1042 vom 14. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1042

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1042 du 14 octobre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1042 del 14 ottobre 2016

Regeste

MANDAT, COURTAGE, INTERPRÉTATION{PROCÉDURE},
INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, IMMEUBLE, HONORAIRES,
INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, PRESTATION EN ARGENT | 156 CO, 18 al. 1 CO, 404
al. 2 CO, 413 al. 1 CO

Erwägungen

E. 3

ad partie « En fait », supra). En outre, à la lecture du témoignage du [...] recueilli lors de l'audience de jugement, il y a également lieu de retenir que les époux [...], nonobstant leur départ à l'étranger entre le 16 juillet et le 24 août 2013, avaient fait part de leur intention d'acquérir la villa dès leur retour et qu'ils avaient décidé, dans l'intervalle, d'engager des frais d'architecte en vue de l'aménagement de la villa. Il sera toutefois précisé que les architectes n'ont finalement pas été rémunérés (cf. chiffre 8 ad partie « En fait », supra). On retiendra encore que la mère de l'intimée était bien présente dans la villa de cette dernière lors d'au moins une visite des époux [...], ce fait étant corroboré par les témoignages de [...] et de [...] (cf. chiffre

E. 3.5

Il est somme toute établi que l'intimée a fait part de sa volonté de ne plus vendre son immeuble, alors que l'appelante avait trouvé un couple intéressé et disposé à acheter l'immeuble au prix indiqué dans le contrat de courtage. Dans ses déterminations du 1^{er} mai 2014, l'intimée a expliqué son renoncement par des raisons sentimentales, familiales et financières, le montant du loyer payé (intérêts et amortissements) pour son bien lui paraissant finalement intéressant par rapport à la location d'un autre bien du même type (cf. allégué n° 42). A cet égard, on constate que l'appelante, dans sa réplique du 23 juin 2014, a expressément admis l'allégué n° 42 de l'intimée, qui porte précisément sur les raisons de son renoncement. Cet élément de fait ne résulte ainsi pas d'une appréciation erronée des premiers juges, mais s'impose tel quel compte tenu de l'aveu de l'intimée. A partir de ce constat, on ne voit pas en quoi le fait d'avoir renoncé à vendre l'immeuble serait constitutif d'une violation des règles de la bonne foi, justifiant d'appliquer l'art. 156 CO. On ne discerne en effet aucun élément tendant à établir la déloyauté de l'intimée.

E. 3.6

Pour le surplus, l'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, il aurait été possible pour l'appelante de proposer à l'intimée, lors de la conclusion du contrat de courtage, qu'elle serait rémunérée pour son activité même dans l'hypothèse où la vente n'interviendrait pas, en particulier si elle avait trouvé un acquéreur pour le prix-cible figurant dans le contrat. En l'absence de dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, cette disposition trouve pleinement application.

Enfin, c'est en vain que l'appelante se fonde, en le sortant de son contexte, sur un avis doctrinal (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993), selon lequel « le contrat de courtage soumet la promesse de verser le salaire à la condition que le contrat principal soit exécuté ». L'hypothèse visée par l'auteur est en réalité celle où, d'une part, un contrat de vente a effectivement été conclu et, d'autre part, le contrat de courtage ne se contente pas de la conclusion du contrat de vente comme condition justifiant le paiement du « salaire », mais subordonne cette rémunération à l'exécution du contrat de vente. Or, en l'occurrence, aucun contrat de vente n'a été conclu et le contrat de courtage ne prévoit rien de tel.

4. 4.1 L'appelante fait encore valoir qu'en raison d'une résiliation survenue en temps inopportun, au sens de l'art. 404 al. 2 CO, l'intimée devrait l'indemniser pour le temps consacré au mandat de courtage.

4.2 Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le mandat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Le préjudice est lié au fait que la résiliation, qui peut en soi se produire en tout temps, intervient à un moment inopportun. L'obligation d'indemniser porte sur les frais désormais inutilement engagés en vue de l'exécution du mandat concerné ou sur les gains auxquels le mandataire a renoncé en vue de se consacrer à ce même mandat (TF 4A_46/2013 du 31 juillet 2013, consid. 5.2). Pour qu'il y ait lieu à indemnisation dans le cas d'une résiliation par le mandant, il faut, d'une part, que le mandataire n'ait fourni à son cocontractant aucun motif sérieux de résilier et, d'autre part, que l'expiration du contrat cause un dommage au mandataire en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par ce dernier pour l'exécution de son mandat (ATF 110 II 380 consid. 3b ; TF 4C.78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.4). La résiliation intervient sans motif sérieux si l'on ne discerne pas de circonstances qui soient de nature, d'un point de vue objectif, à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant (cf. ATF 134 II 297 consid. 5.2). Quant au dommage fondant le droit à une indemnisation, il doit consister dans des frais assumés en vain par l'autre partie en vue de la continuation du contrat, à l'exclusion d'un gain manqué (TF 4A_36/2013 du 4 juin 2013, consid. 2.5).

4.3 En l'espèce, l'appelante ne démontre pas que la résiliation du contrat de courtage serait intervenue en temps inopportun. En réalité, le moyen tiré de l'art. 404 al. 2 CO se confond avec celui fondé sur l'art. 156 CO. Ainsi, dès lors qu'il a été établi que l'appelante n'avait pas le droit à une rémunération à défaut de vente de l'immeuble, la résiliation du contrat n'est de toute manière pas de nature à causer un dommage à l'appelante. Il appartenait en effet à cette dernière de se prémunir du caractère aléatoire du contrat, au besoin en prévoyant expressément la possibilité de facturer à son mandant, indépendamment de la survenance de la vente, les activités effectuées en vue de l'exécution du mandat.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'777 fr. 10 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

E. 8

ad partie « En fait », supra). Toutefois, pour les raisons exposés ci-après (cf. consid. 3.5 infra), le complément de l'état de fait dans le sens décrit ci-dessus ne suffit pas à établir chez l'intimée un comportement de mauvaise foi justifiant l'application de l'art. 156 CO.

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