

VD_FINDINFO HC / 2016 / 231 vom 3. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___231

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 231 du 3 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 231 del 3 marzo 2016

Regeste

CAS CLAIR, COURTAGE, VENTE D'IMMEUBLE, CONDITION RÉSOLUTOIRE, CONDITION SUSPENSIVE | 151 CO, 154 CO, 18 al. 1 CO, 413 al. 2 CO, 85a LP, 257 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

let. a CPC), dans les causes 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, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), sauf contre les décisions prises en procédure sommaire, auquel cas le délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, le prononcé attaqué a été rendu dans le cadre d'une requête en cas clair (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC), de sorte que le délai d'appel est de dix jours. Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi ; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; cf. CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a ; CACI 6 mars 2014/102 consid. 2b ; CACI 10 juin 2013/289 consid. 4a ; CACI 6 mai 2013/237 consid. 5a).

E. 3.1

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir une voie particulièrement simple et rapide à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs. Cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (al. 1 let. a) et que la situation juridique soit claire (al. 1 let. b). Le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée (al. 3). L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur ; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Dans le cadre de la protection des cas clairs, la rigueur de la preuve n'est pas restreinte. Le demandeur ne peut pas se contenter de démontrer la vraisemblance de ses allégations pour faire valoir un droit,

mais doit apporter la preuve stricte des faits fondant ce droit. En outre, le cas n'est pas clair et la procédure sommaire ne peut ainsi pas aboutir lorsque la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle ; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1, SJ 2013 I 283 et les réf. citées ; TF 4A_415/2013 du 20 janvier 2014 consid. 6). La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 728 consid. 3.3 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_343/2004 du 17 décembre 2014 consid. 3.2 et les réf.). Du reste, la situation juridique n'est en règle générale pas claire lorsque l'application d'une norme présuppose une décision d'appréciation du tribunal ou la prise en considération de l'ensemble des circonstances. En l'espèce, le litige porte sur l'exigibilité de la commission de courtage, soit à la signature de la vente immobilière conditionnelle, soit à la réalisation de la condition dont dépend la vente, soit encore à l'exécution de la vente. Par conséquent, il convient d'examiner, d'une part, si l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et, d'autre part, si la situation juridique est claire.

E. 3.2

Dès lors qu'il s'agit de déterminer le contenu d'un contrat, le juge doit, comme pour tout autre contrat, recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la « réelle et commune intention des parties », le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait. S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances, étant rappelé que ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (application du principe de la confiance ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; 130 III 686 consid. 4.3.1 ; 122 III 118 consid. 2a ; 118 II 342 consid. 1a ; 112 II 245 consid. c et les réf.). Cette question ressortit au droit. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas le sens de l'accord conclu ; cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties (ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; 130 III 417 consid. 3.2 et les réf.). En l'occurrence, la clause du contrat du 18 avril 2014 stipulant la commission due au courtier (cf. supra let. C ch. 1) – laquelle prévoyait un montant de 40'000 fr., qui a été biffé et remplacé par les indications manuscrites « 3 % 30'000.- » assorties d'une double signature, et précisait que le prix de vente mentionné n'avait qu'une valeur indicative en ce sens que le courtier toucherait sa commission même si l'objet était vendu à un prix différent, la

commission étant alors recalculée sur le prix obtenu – s'avère litigieuse en fait puisque l'interprétation subjective qu'en font les parties diverge et disputée en droit dès lors que les parties ne s'accordent pas davantage sur le résultat d'une interprétation objective.

E. 3.3

Sur le plan juridique, la qualification de l'action des appelants est également disputée. L'intimée, suivie par le premier juge, prétend qu'il s'agit de l'action (condamnatoire) en annulation de poursuite en procédure ordinaire ou simplifiée au sens de l'art. 85a LP qui, selon la jurisprudence du TF, n'est ouverte que lorsque l'opposition à la poursuite a été levée (Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite et la faillite, Berne 2010, p. 421 ad art. 85a LP ; Bohnet, CPC commenté, n. 25 ad art. 88 CPC). Les appelants soutiennent à l'inverse avoir ouvert une action en constatation de l'inexistence d'un droit au sens de l'art. 88 CPC dont la recevabilité serait indépendante du sort de la poursuite. Il sied à cet égard de rappeler que l'action en constatation de droit est subsidiaire à une action condamnatoire (Bohnet, op. cit., n. 13 ad art. 88 CPC). Quelle que soit l'issue de ce débat sur la nature de l'action qu'il n'y a pas lieu de trancher ici, il démontre dans tous les cas que la situation juridique n'est pas claire en ce qui concerne la recevabilité de l'action. Enfin, les parties diffèrent sur la nature suspensive (art. 151 CO) ou résolutoire (art. 154 CO) de la condition grevant l'exécution du contrat conditionnel de vente immobilière et son incidence sur l'exigibilité de la commission de courtage, en référence à l'art. 413 al. 2 CO prévoyant qu'en cas de contrat conclu sous condition suspensive, le salaire du courtier n'est dû qu'après l'accomplissement de cette condition. Même si, à première vue, la condition paraît suspensive, sa qualification – disputée – n'est pas évidente au point d'être claire.

E. 4

En définitive, c'est à bon droit que la procédure des cas clairs a été écartée dans cette cause qui soulève des questions de fait et de droit relatives à l'interprétation d'un contrat de courtage, à la qualification et à la recevabilité de l'action, ainsi qu'à la qualification d'une condition contractuelle. L'appel doit dès lors être rejeté. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'320 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Vu l'issue du litige, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 600 fr., qui seront mis à la charge solidaire des appelants. Les dépens seront ainsi inférieurs au taux minimum de l'art. 7 TDC (tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6) compte tenu du travail effectif de Me Astyanax Peca se résumant pour toute réponse à une lettre d'une page et demie, ce qui correspond, prestations accessoires comprises, au maximum à une heure et demie d'activité (art. 20 al. 2 TDC).

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