

VD_FINDINFO HC / 2016 / 729 vom 17. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___729

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 729 du 17 juin 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 729 del 17 giugno 2016

Regeste

COURTAGE | 18 al. 1 CO, 412 al. 1 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 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et 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). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). 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 ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

L'appelant reproche en substance à l'autorité précédente de ne pas avoir retenu l'existence d'un contrat de courtage entre l'intimé et lui-même, prévoyant une commission de 15'000 francs. Il soutient également que cette commission était exigible compte tenu de l'achat par l'intimé de la parcelle n° [...] à [...] et de l'obtention par ce dernier d'un crédit de construction.

E. 3.2.1

Selon l'art. 412 al. 1 CO, 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Le contrat de courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 consid. 2.3, JdT 2014 11 148; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord sur le montant du salaire n'est en revanche pas objectivement essentiel (Rayroux, Commentaire romand du Code des obligations, vol. I, 2 e éd., Bâle

2012, n. 7 ad art. 412 CO). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401; TF 4A_45/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.2 et les réf. citées).

E. 3.2.2

Savoir si un contrat de courtage a été conclu par actes concluants dépend des circonstances du cas d'espèce. Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit 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, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; ATF 107 II 417 consid. 6). Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une interprétation dite objective. Cette dernière revêt donc un caractère subsidiaire (TF 4A_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5 et les réf. citées). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi 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 (TF 4A_567/2013 précité). Le moment décisif, pour l'interprétation selon le principe de la confiance, se situe lors de la conclusion du contrat. Les circonstances survenues postérieurement à celle-ci ne permettent pas de procéder à une telle interprétation; elles constituent, le cas échéant, un indice de la volonté réelle des parties (TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 4 et les réf. citées; ATF 107 II 417 consid. 6, JdT 1982 1167).

E. 3.2.3

Pour qu'un courtier ait droit à son salaire, il faut que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu, qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et le contrat escompté et qu'aucune cause de déchéance ne puisse être imputée au courtier (art. 413 al. 1 et 415 CO). En matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a vendu par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (cf. TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées). Le courtier indicateur, lequel, sauf convention expresse, n'a pas l'exclusivité de la recherche de vendeur, n'a droit à une commission que s'il a donné une information causale pour la vente (cf. TF 4A_148/2014 du 6 octobre 2014 consid. 6.1 et la réf. citée : ATF 84 II 542 consid. 5).

E. 3.2.4

Le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat incombe au prétendu courtier (SJ 2004 I 257; Rayroux, op. cit., nn. 5 à 12 ad art. 412 CO). Il incombe ainsi au courtier qui réclame

un salaire de prouver les circonstances permettant de constater l'existence d'un accord des parties. Il faut que l'on puisse déduire des circonstances que les parties se sont mises d'accord sur les points essentiels d'un contrat de courtage (art. 1 al. 1 et art. 2 al. 1 CO; TF 4C.70/2003 du 6 juin 2003 consid. 3.1). Si le courtier n'a contribué à la conclusion du contrat avec le tiers qu'en indiquant l'occasion de conclure, il n'a droit à sa commission que s'il prouve que son mandat se limitait à cette indication (ATF 90 II 92 consid. 2 et 3). On peut en effet exiger du courtier, qui est en règle générale un professionnel, qu'il aborde la question de la nature de sa tâche et s'assure la preuve de l'accord intervenu à cet égard, par exemple au moyen d'une lettre de confirmation (TF 4A_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2; ATF 90 II 92 consid. 2 in fine).

E. 3.3.1

A l'appui de sa demande du 18 décembre 2013, l'appelant alléguait avoir convenu avec l'intimé que le premier mettrait le second en contact avec des personnes désireuses de vendre des immeubles et que si le second en faisait acquisition pour lui ou pour un tiers, le premier percevrait une commission d'apporteur d'affaires, respectivement de courtage (demande, all. 5). L'appelant alléguait ensuite avoir transmis à l'intimé le dossier de vente de la parcelle n° [...] de [...] (demande, all. 7). Si un tel contrat de courtage d'indication a été conclu, celui-ci l'a été, selon les dires de l'appelant et en toute logique, avant que l'intimé n'acquière la propriété que l'appelant lui aurait indiquée et censée, selon l'appelant, lui donner droit à la commission qu'il invoque. L'intimé a conclu l'acte de vente à terme de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] le 10 juin 2010 et cet acte a été exécuté le 29 juin 2010. Aucune pièce n'établit toutefois, avant cette date, une volonté réelle et concordante des parties de conclure le contrat de courtage invoqué. Les témoins entendus n'établissent pas non plus ce fait. En particulier, le témoignage de L. _____, invoqué par l'appelant, est sans portée, dès lors que ce témoin indique ignorer si les parties avaient conclu le contrat de courtage allégué sous chiffre 5 de la demande, repris ci-dessus. Il n'y a par conséquent pas lieu de compléter l'état de fait du jugement de première instance à cet égard. Plusieurs échanges de courriels, largement postérieurs à la conclusion de l'acte de vente, ont été produits. Ceux-ci ne démontrent toutefois pas, après coup, que les parties auraient eu la volonté réelle et concordante de conclure le contrat invoqué, qui plus est portant sur les prestations alléguées par l'appelant, soit prestation d'indication uniquement d'une part, commission de 15'000 fr. d'autre part. L'appelant a certes adressé à l'intimé un courriel le 10 octobre 2012 dans lequel il lui écrivait « suite à nos divers entretiens au sujet des affaires que nous traitons ensemble, notamment, l'acquisition par vos soins de la parcelle du groupe J. _____ SA situé (sic) à [...] et actuellement occupé (sic) par la boulangerie W. _____ (sic), je vous confirme mon accord consistant à accepter une commission d'affaire de francs suisses 15'000 (quinze mille) payable par vos soins au plus tard mi-mars 2011 ». Il y a lieu cependant de relever que cette déclaration émane de l'appelant trois mois après la conclusion de l'acte de vente, sans aucune manifestation préalable. Elle est rédigée dans un style très formel (vouvoiement, montant en chiffres et en lettres) tranchant nettement avec celui adopté dans les autres courriels échangés entre les parties, versés au dossier de la cause. Ces circonstances imposent de considérer avec réserve la valeur probante de ce courriel. Cet écrit n'indique au demeurant pas quelle prestation l'appelant devait fournir pour avoir droit à la commission indiquée par lui de 15'000 fr., la mention « des affaires que nous traitons ensemble » ne permettant pas de retenir que l'appelant aurait estimé que la commission mentionnée était due pour la seule indication de la possibilité d'acheter la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. L'existence d'un accord sur une commission de

15'000 fr. – que l'appelant n'aurait fait que confirmer par son courriel du 10 octobre 2011 – est au demeurant contredite par les déclarations subséquentes de l'appelant, qui soutient que la somme due serait de 36'000 fr. « selon les accords intervenu (sic) » (demande, all. 25 et pièce 14). On ne saurait dès lors déduire du courriel du 10 octobre 2010 que l'appelant aurait confirmé par là sa volonté, aucunement établie par ailleurs, de conclure le contrat qu'il invoque aujourd'hui à l'appui de ses prétentions. Quant au courriel du 11 octobre 2011, formulé dans un tout autre style que celui du 10 précité, l'intimé, après avoir pris acte de « ton email », sans préciser lequel, a indiqué « c'est ok par rapport à ce qu'on (sic) discuté ». Une telle déclaration, ne faisant pas clairement référence à ce qui a été « discuté » (et non écrit la veille par l'appelant), ne permet pas de constater une confirmation de l'intimé sur un objet non déterminé. Ce courriel est ainsi impropre à confirmer une volonté réelle de l'intimé quant à l'objet invoqué par l'appelant à l'appui de ses prétentions, objet qui ne peut être déduit de son courriel du 10 octobre 2010. La référence dans le courriel du 11 octobre 2010 à un crédit de construction, sans détail, ne peut être reliée, en l'absence d'autres éléments, à la parcelle n° [...] dès lors que selon l'appelant lui-même (cf. son courriel du 10 octobre 2010), les parties traitaient de plusieurs affaires, dont des biens-fonds à vendre à [...]. Une telle référence à un crédit de construction ne permet ainsi pas de limiter la déclaration de l'intimé au seul projet de la parcelle n° [...] et donc, finalement, de manifester un accord sur la déclaration de volonté de l'appelant du 10 octobre 2010, plus précis que ne l'était cette dernière. Les autres courriels auxquels se réfère l'appelant sont pour le surplus impropres à démontrer l'existence d'un tel accord. En particulier, les courriels des 23 et 24 janvier 2012 ne sont d'aucun secours à l'appelant dès lors qu'ils font référence à une « relation » entre les parties sans que l'on sache à quelle affaire elle se rapporte. Il en va de même du courriel du 12 octobre 2012 où l'appelant sollicite un « geste » de la part de l'intimé, sans donner plus de détails. Force est ainsi de constater qu'une volonté intime et convergente des parties, qu'elle porte sur la conclusion d'un contrat de courtage, sur les prestations qui auraient été dues par l'appelant ou sur la commission qui aurait été due par l'intimé pour ces prestations, n'a pas été établie. L'interprétation des déclarations des parties sur la base de la théorie de la confiance n'aboutit pas à un résultat différent. Suivant la jurisprudence fédérale (cf. consid. 3.2.2 supra), le moment décisif, pour l'interprétation selon ce principe, se situe lors de la conclusion du contrat, soit en toute logique avant la conclusion de l'acte de vente passé en juin 2010. Or, le recourant n'a établi aucune circonstance antérieure à cette date qui pourrait être interprétée.

E. 3.3.2

Au vu des éléments qui précèdent, force est de constater que l'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve de l'existence d'un contrat de courtage d'indication entre les parties, n'établit pas l'existence d'un tel contrat pouvant donner lieu, à la suite de l'achat par l'intimé de la parcelle n° [...], à une commission en sa faveur. A cela s'ajoute, dût-on admettre l'existence du contrat et l'objet de celui-ci invoqués par l'appelant, que ce dernier, qui là encore supporte le fardeau de la preuve, n'établit pas qu'il aurait exécuté les prestations dues selon lui et qu'il existerait un lien de causalité entre son activité, telle qu'elle découle du contrat qu'il invoque, et l'achat intervenu. Cela justifie également le rejet de ses prétentions.

E. 4

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.6]), seront mis à la charge de

l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, l'appelant versera à l'intimé la somme de 1500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

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