

VD_FINDINFO HC / 2017 / 213 vom 21. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___213

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 213 du 21 mars 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 213 del 21 marzo 2017

Regeste

COURTAGE, ACCORD DE VOLONTÉS, REJET DE LA DEMANDE | 1 CO, 18 al. 1 CO, 412 CO, 413 al. 1 CO, 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 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).

E. 1.2

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 supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2.1

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. 2.2

Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, sp. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant a produit un bordereau de pièces comprenant, outre des pièces de forme, des pièces déjà versées au dossier de première instance et une pièce nouvelle, soit un

extrait de la Feuille Officielle Suisse du Commerce du 17 août 2015. S'agissant d'un fait notoire, cette dernière pièce est recevable.

E. 3.1

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir nié l'existence d'un contrat de courtage entre Y. _____ SA et J. _____ SA. Il fait valoir que Y. _____ SA a mis en relation les acquéreurs et la venderesse et que celle-ci s'était engagée – par la voix de l'intimée – à lui verser une commission de courtage. Ce dernier point ressortirait du témoignage de F. _____ et de son courriel du 14 février 2011, du courriel de Q. _____ du 7 mars 2014 et du fait que la commission de 3% initialement due à X. _____ SA a été réduite à 1%. Une convention aurait ainsi été passée, à tout le moins tacitement.

E. 3.2

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 (art. 412 al. 1 CO). Il s'agit donc d'un contrat d'indication ou de présentation ou/et de négociation (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2 et les réf. citées). Aux termes de l'art. 413 al. 1 CO, 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. La nature aléatoire de la rémunération du courtier est ainsi une caractéristique du contrat de courtage. La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal ; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat ; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant. Le but de l'art. 413 CO est de rémunérer le succès du courtier. Cette règle est de nature dispositive (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.3 et les réf. citées).

E. 3.3

Un contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et d'une manière concordante, manifesté leur volonté (art. 1 al. 1 CO). La conclusion du contrat de courtage n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière. L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses ou résulter d'actes concluants (art. 1 al. 2 CO ; Tercier, Les contrats spéciaux, 5 e éd., 2016, n. 4951). Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit rechercher la commune et réelle intention des parties, 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). Il incombe donc au juge d'établir, dans un premier temps, la volonté réelle des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (TF 4A_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5 ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie, ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent, le juge procédera à une interprétation dite objective : il recherchera quel sens les parties pouvaient et devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance). 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 ; ATF 129 III 118 consid. 2.5). Il s'agit de l'interprétation dite

objective, laquelle relève du droit (TF 4A_567/2013 précité et les réf. citées). Dans le cadre du contrat de courtage, les parties doivent avoir manifesté leur volonté sur deux points essentiels (art. 2 al. 1 CO), soit sur le type d'activité (indication et/ou négociation) et sur la détermination de la rémunération (Tercier, op. cit., nn. 4944-4948). Seul le principe d'une rémunération doit être prévu : le montant du salaire et son mode de paiement ne sont pas objectivement essentiels. Le principe peut être prévu de manière expresse ou par actes concluants. Il peut l'être même après la conclusion du contrat principal. Il appartient au courtier qui prétend au paiement d'un salaire d'en apporter la preuve. A défaut d'un engagement de verser au courtier la rémunération en cas de succès seulement, le contrat conclu ne constitue pas un contrat de courtage, mais doit être qualifié de mandat ordinaire (Tercier, op. cit., n. 4948). Le juge doit se montrer exigeant quant à la preuve de l'existence d'un contrat de courtage tacite (Engel, Contrats de droit suisse, 2 e éd., 2000, p. 522 ch. 2 in fine). Le seul fait de laisser agir le courtier qui s'entremet de sa propre initiative dans la recherche d'une affaire ne conduit pas nécessaire à admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants (Tercier, op. cit., n. 4953). Il faut que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit assez caractérisée pour constituer une offre de service (TF 4C.333/2000 du 28 mars 2001 consid. 2b).

E. 3.4

En l'espèce, F._____ a déclaré que l'intimée lui avait dit qu'il aurait une commission de courtage si la vente était signée et qu'ils avaient convenu oralement que la commission de 3% serait partagée entre X._____SA et Y._____SA. Or, la veille de la signature de la promesse de vente, il a adressé un courriel à l'intimée dans lequel il a exprimé qu'il serait « heureux que Y._____SA reçoive 1,5% du prix de vente », que cela lui semblait équitable et qu'il aimait à croire qu'elle partageait ce sentiment. L'intimée n'a pas répondu à ce message. Tel qu'il est formulé, ce courriel paraît exprimer un souhait et non la confirmation d'un accord préalablement discuté. En tous les cas, il ne permet pas d'admettre que F._____ et l'intimée auraient convenu que Y._____SA reçoive une commission de courtage. Le témoignage de Q._____ et son courriel du 7 mars 2014 ne viennent pas non plus corroborer l'existence d'un contrat de courtage entre J._____SA et Y._____SA. D'abord, il convient de relever que le courriel en question a été rédigé plus de deux ans après le contrat de vente, manifestement à la demande de l'appelant que Q._____ connaît personnellement, et qu'il constitue à l'évidence un témoignage écrit. Or les moyens de preuve énumérés à l'art. 168 CPC sont exhaustifs et le témoignage écrit n'est en principe pas admis comme moyen de preuve au sens de cette disposition (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2 ; CREC 13 octobre 2016/416), d'autant moins lorsque, comme en l'espèce, il a été rédigé en vue de la procédure. La force probante de ce courriel doit donc être relativisée. Ensuite, le courriel du 7 mars 2014 évoque que X._____SA aurait eu un mandat de courtage de J._____SA prévoyant une commission de 3% et qu'elle aurait eu par le passé plusieurs contrats de courtage avec l'intimée, le premier datant de 2006. Si l'intimée a admis qu'elle avait collaboré avec X._____SA pour la vente de biens immobiliers et que J._____SA avait passé un contrat de courtage pour la vente du centre équestre, elle a contesté le pourcentage de la commission, lequel n'est étayé par aucune pièce au dossier, aucun contrat de courtage signé n'ayant été produit. Q._____ a confirmé que X._____SA avait transmis le dossier de la propriété à vendre à Y._____SA, qu'elle avait ensuite été mise à l'écart des négociations et qu'elle avait touché en définitive 1% du prix de vente. Pour le surplus, ni son courriel ni son témoignage n'attestent de l'existence d'un contrat de courtage entre la

venderesse J. _____ SA et Y. _____ SA. En effet, les propos de Q. _____ sur ce point sont contradictoires : dans son courriel du 7 mars 2014, Q. _____ a déclaré que l'intimée lui avait expliqué devoir une commission à Y. _____ SA et lui avait demandé de partager la commission de courtage. Lors de son audition le 14 mars 2016, s'il a déclaré qu'il était clair pour lui que Y. _____ SA n'allait pas agir gratuitement, il a toutefois indiqué ne pas se souvenir si l'intimée lui avait dit que la venderesse devait payer une commission à Y. _____ SA. A cet égard, on notera également que Q. _____ a expliqué qu'il était entré en relation avec B. _____ et qu'à aucun moment ce dernier n'avait fait mention d'une quelconque prétention à une rétribution, ce dont il ne s'était pas méfié car il avait souvent travaillé avec des études qui étaient rémunérées directement par leur client et ne demandaient pas de retro commission. Au vu de ce qui précède, il ne ressort ni du témoignage de Q. _____, ni de son courriel dont la force probante doit être relativisée, que la venderesse et Y. _____ SA auraient convenu d'une commission de courtage. Quant à l'argument selon lequel la réduction de la commission de courtage due à X. _____ SA, de 3% à 1%, ne s'expliquerait que par le fait qu'elle devait être partagée entre X. _____ SA et Y. _____ SA, selon un accord – à tout le moins tacite – entre les trois protagonistes, il s'agit d'une simple supposition de l'appelant. Celle-ci s'appuie sur les témoignages de F. _____ et de Q. _____ ainsi que sur le courriel du 7 mars 2014. Or, comme on l'a vu, le courriel de F. _____ du 14 février 2011 ne confirme pas l'existence d'un accord avec l'intimée sur un partage de la commission, ni a fortiori sur un accord entre les trois parties sur un tel partage. Quant au témoignage de Q. _____, on rappellera encore une fois qu'il a déclaré ne pas se souvenir si l'intimée lui avait dit que la venderesse devait payer une commission à Y. _____ SA, alors qu'il était certain qu'elle avait informé X. _____ SA être en rapport avec Y. _____ SA, de sorte que X. _____ SA s'était retirée du dossier et s'était mise d'accord avec l'intimée pour qu'elle ne paie qu'une partie de la commission. Au sujet de cette commission, Q. _____ a encore ajouté qu'il ne se rappelait pas si la partie de la commission convenue était une commission forfaitaire ou une partie des 3%, ni comment le montant que l'intimée leur avait versé avait été déterminé. Au vu notamment de l'importance de la transaction conclue, portant sur 6,7 millions de francs, ces déclarations imprécises ne permettent pas de tenir pour établi que le pourcentage versé effectivement, de 1%, résulterait d'un partage entre X. _____ SA et Y. _____ SA. Ce pourcentage est d'ailleurs différent de celui qui a été avancé par F. _____, selon lequel le partage convenu oralement aurait été de 1,5% pour X. _____ SA et de 1,5% pour Y. _____ SA. Les déclarations des témoins et les pièces citées par l'appelant ne donnent ainsi pas un éclairage suffisant sur les circonstances de la prétendue renonciation de X. _____ SA à la commission de 3% et ne corroborent pas l'hypothèse selon laquelle les trois parties se seraient accordées – tacitement – sur le partage de la commission. Il y a lieu de relever, à titre d'indice supplémentaire, que la venderesse a contesté le 27 avril 2012 déjà, soit à réception de la facture de Y. _____ SA du 20 février 2012, devoir s'acquitter d'une commission en sa faveur de 1,5%. Par la suite, lorsqu'elle a reçu la note d'honoraires de l'appelant du 28 janvier 2013, elle a encore invoqué qu'elle ne le connaissait pas. Enfin et par surabondance, on notera que ce ne sont ni J. _____ SA ni l'intimée qui ont approché Y. _____ SA pour lui confier le soin de trouver un acquéreur pour le manège. La manière dont Y. _____ SA a eu connaissance du fait que J. _____ SA avait un domaine à vendre n'est pas clairement déterminée. En effet, F. _____ a fait valoir que c'est lui qui aurait mis en contact l'intimée avec M. J. _____, alors que selon l'appelant, c'est lui qui aurait informé B. _____ du fait que

X. _____ SA avait un dossier concernant un domaine équestre. Quoiqu'il en soit, c'est Y. _____ SA qui cherchait pour ses clients un domaine équestre à acheter et qui a approché l'intimée après avoir reçu le dossier de X. _____ SA. Il résulte de ce qui précède que l'appelant échoue à prouver l'existence d'un contrat de courtage entre Y. _____ SA et la venderesse J. _____ SA. Son moyen doit donc être rejeté.

E. 4

Pour le surplus, l'appelant fait valoir que le double courtage d'indication serait admis et qu'il ne serait pas établi que Y. _____ SA aurait participé aux négociations sur le prix de vente, de sorte qu'elle ne se trouverait pas dans une situation de double courtage de négociation. Il soutient en outre que le contrat de « Family Office » liant les acheteurs à Y. _____ SA n'aurait pas été produit, de sorte qu'il serait impossible de déterminer s'il s'étendait à la gestion des avoirs immobiliers des acheteurs et d'imputer à Y. _____ SA un conflit d'intérêts. Enfin, l'appelant estime que le sort de la commission due en faveur de Y. _____ SA relèverait des rapports contractuels la liant aux acheteurs et n'affecterait en rien la matérialité de la créance due en vertu du contrat de courtage qui aurait été conclu avec J. _____ SA. Dès lors que l'intention réelle et commune des parties s'agissant de l'existence d'un contrat de courtage entre J. _____ SA et Y. _____ SA n'est pas établie, il n'est en soi pas nécessaire d'examiner si un contrat de courtage était exclu en l'espèce du fait que les acheteurs étaient liés à Y. _____ SA par un mandat de fiduciaire ou de « Family Office », ni si la cession de créance de la part de Y. _____ SA en faveur de l'appelant était valable. Néanmoins et à titre superfétatoire, on peut relever qu'à supposer que le double courtage d'indication ne soit pas prohibé, comme le soutient l'appelant en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_2014/2014 du 5 décembre 2014 (consid. 1.1.3 non publié in ATF 141 III 64), il n'en demeure pas moins que les éléments cités par l'appelant ne corroborent pas l'existence d'un courtage d'indication entre les acquéreurs et Y. _____ SA. En effet, l'étendue du mandat de cette dernière – fiduciaire et « Family Office » – découle en premier lieu du but statutaire de Y. _____ SA, lequel n'englobe pas expressément les activités de courtage. Elle est en outre confirmée par le témoignage du notaire qui a instrumenté l'acte de vente. En effet, W. _____ a déclaré qu'il avait entendu dire, au moment de l'exécution de la promesse de vente, que Y. _____ SA réclamerait une commission, ce qui avait mis M. L. _____ hors de lui parce qu'à sa connaissance, les époux L. _____ avaient mandaté Y. _____ SA comme « Family Office » et, dans ce cadre-là, pour leur trouver une propriété, travail pour lequel Y. _____ SA était rémunérée par les honoraires qu'ils lui versaient. Le témoin a encore ajouté qu'il n'avait pas le souvenir que les époux L. _____ aient évoqué un contrat de courtage passé avec Y. _____ SA. A son souvenir, la commission de courtage évoquée dans la promesse de vente était celle due à X. _____ SA, mais en aucun cas à Y. _____ SA. Ces éléments permettent de confirmer l'inexistence d'un courtage d'indication rémunéré séparément par une commission, qui aurait lié les acheteurs à Y. _____ SA. L'appréciation des premiers juges, selon laquelle le double mandat de Y. _____ SA – de fiduciaire des acheteurs et de courtière de la venderesse – présenterait un conflit d'intérêts contrevenant à ses obligations de soin et diligence peut ainsi être confirmée. Ce moyen doit donc également être rejeté et la question ayant trait à la validité de la cession de créance peut demeurer indécise, à l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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