

VD_FINDINFO HC / 2024 / 263 vom 29. April 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___263

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 263 du 29 avril 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 263 del 29 aprile 2024

Regeste

HONORAIRES, PRESTATION EN ARGENT, COURTAGE, VENTE D'IMMEUBLE, CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT | 156 CO, 413 al. 1 CO, 8 LCD

Erwägungen

E. 1.1

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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al.

E. 1.2

Formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_452/2016 du 2 novembre 2016 consid. 3). Si un point est critiqué et motivé et que la Cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (ATF 144 III 462 consid. 3.2.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2 ; TF 4A_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2.2). L'art. 29a Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) n'interdit pas une telle substitution de motifs (TF 4A_278/2020 du 9 juillet 2020 consid. 2.3.3, RSPC 2020 p. 510).

E. 3.1

L'appelante soutient avoir agi conformément aux attentes de l'intimée, en lui soumettant une offre d'achat correspondant au prix de vente stipulé dans le contrat de courtage, soit de 1'918'000 francs. Ce serait ainsi au mépris des règles de la bonne foi que l'intimée aurait refusé de conclure la vente. Pour ce motif déjà, son droit à la rémunération ne saurait être

exclu. L'appelante conteste également avoir violé ses devoirs de diligence, l'offre présentée ne comportant aucun risque pour l'intimée. Elle relève à cet égard qu'elle n'avait aucune obligation de tenir l'intimée informée de l'enquête FINMA dirigée à l'encontre de N. _____, cet élément n'étant pas de nature à empêcher la réalisation du but recherché, soit la vente de l'immeuble. Par ailleurs, le contrat liant les parties ne contenait aucune clause relative aux qualités que doit revêtir l'acheteur. Elle ajoute à cet égard que l'intimée avait connaissance de l'identité de N. _____ dès le 14 octobre 2019, sans évoquer la moindre préoccupation, et avait accepté le projet d'acte de vente signé par le prénommé, si bien qu'il n'y avait pas de changement soudain de l'identité de l'acquéreur. Quoiqu'il en soit, la prétendue violation par le courtier de ses obligations de diligence et d'information n'entraînerait pas la déchéance de son droit au salaire, celui-ci étant seulement tenu de réparer l'éventuel préjudice subi par le mandant. Or, l'intimée n'aurait subi aucun dommage, de sorte que l'appelante aurait le droit d'être rémunérée intégralement. Pour sa part, l'intimée soutient que le fait que l'appelante souhaitait imposer un seuil au-delà duquel elle percevrait une commission bien au-dessus des règles usuelles de la profession s'expliquerait par le fait qu'elle disposait déjà d'un acheteur potentiel pour une somme supérieure à 1'800'000 fr., et ce avant même la conclusion du contrat de courtage. Elle soutient que l'appelante, à défaut d'avoir effectué un minimum de vérifications, aurait bien violé ses obligations de diligence et de fidélité. Il serait ainsi contraire à la bonne foi de considérer qu'une personne faisant l'objet d'enquêtes de la FINMA pour des activités similaires à celles en question, remplisse les attentes légitimes d'un vendeur quant à un potentiel acheteur. La probabilité que les risques encourus par l'intimée en cas de transaction avec N. _____ se réalisent ou non ne permettrait pas à l'appelante de se soustraire à ses obligations d'information et de diligence. L'intimée s'exposait tant à des risques liés à sa réputation qu'au risque concret que le produit de la vente soit séquestré dans le contexte de l'enquête de la FINMA, la privant alors des liquidités dont elle avait immédiatement besoin. L'intimée a ainsi de bonne foi refusé la vente, de sorte que l'appelante doit être déchue de son droit à la rémunération (art. 415 CO). L'intimée soutient par ailleurs que le projet de vente présentée par l'appelante ne correspondait pas aux conditions convenues, puisqu'il prévoyait la cession gratuite des cédules hypothécaires alors que cet élément n'avait pas fait l'objet d'un accord entre les parties et ne ressortait pas du contrat de courtage.

E. 3.2.1.1

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 peut s'agir 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 ; Rayroux in Commentaire romand, Code des obligations I [ci-après : CR-CO], 3 e éd. Bâle 2021, n. 4 ad art. 412 CO). Le contrat 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 du contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les réf. citées ; Rayroux in CR-CO, n. 5 ad art. 412 CO).

E. 3.2.1.2

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. Le droit du

courtier à être rémunéré est ainsi subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. En dehors des hypothèses visées par l'art. 156 CO (règles de la bonne foi), le mandant a la faculté de renoncer même arbitrairement à l'affaire, sans avoir à rémunérer le courtier (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; cf. ATF 84 II 521 consid. 2b ; Amman in Basler Kommentar, 6 e éd. 2015, n. 2 ad art. 413 CO ; Rayroud in CR-CO, n. 6, 8, 36 et 37 ad art. 412 CO et n.

E. 3.2.2

Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il en résulte que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; TF 4A_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5). Cette disposition s'applique au contrat de courtage ; quand bien même le vendeur peut librement refuser la transaction proposée, il ne peut le faire d'une manière contraire à la bonne foi (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; ATF 84 II 521 consid. 2b précités).

E. 3.2.3

Aux termes de l'art. 8 LCD (loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986 ; RS 241), agit de façon déloyale celui qui, notamment, utilise des conditions générales qui, en contradiction avec les règles de la bonne foi prévoient, au détriment du consommateur, une disproportion notable et injustifiée entre les droits et les obligations découlant du contrat. Le Tribunal fédéral en a déduit que la validité d'une clause contenue dans des conditions générales préformulées est limitée par la règle de l'insolite (ATF 135 III 1 consid. 2.1), laquelle soustrait de l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses insolites sur lesquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée (TF 4A_186/2018 du 4 juillet 2019 consid. 4.1). Pour qu'une clause soit qualifiée d'insolite, il faut qu'elle soit objectivement étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat. Plus la clause affecte de manière importante la situation juridique d'un partenaire contractuel, plus elle doit être considérée comme insolite (ATF 138 III 411, JT 2014 II 459 consid. 3.1 ; ATF 135 III 225, JT 2009 I 475 consid. 1.3 ; ATF 135 III 1, JT 2011 II 516 consid. 2.1 et 1.3 et les réf. citées). Dans un arrêt récent (TF 4A_372/2022 du 11 juillet 2023 consid. 3.5.6), le Tribunal fédéral a étendu l'application de l'art. 8 LCD aux cas dans lesquels les parties étaient deux sociétés « économiquement égales » et toutes deux « expérimentées en affaires » et où on pouvait difficilement parler de « partie forte » et de « partie faible » comme cela se fait au sujet d'un contrat de travail ou de bail d'habitation ; mais l'une des sociétés était spécialisée dans le domaine concerné et non l'autre. Or, une clause peut fort

bien être insolite pour qui n'évolue pas dans le secteur commercial envisagé. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que deux clauses, l'une impartissant à la cliente un délai de trente jours au maximum pour s'opposer aux factures, faute de quoi elles seraient acceptées, et l'autre prévoyant une indemnité de 107'289 fr. en cas de résiliation du contrat de durée par la cliente sans faute de l'entreprise, étaient inhabituelles et portaient sérieusement atteinte à la situation juridique de la cliente (consid. 3.6).

E. 3.3

Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait violé ses obligations de diligence et de fidélité résultant du contrat de courtage la liant à l'intimée, dès lors qu'elle aurait dû s'informer et la prévenir des procédures en cours à l'époque à l'encontre de N._____. En sa qualité de courtière professionnelle, elle aurait ainsi dû faire un minimum de vérifications, en particulier sur des points qui pouvaient avoir un impact sur la décision de l'intimée, et ne pas se limiter à contrôler la solvabilité du prénommé. Une simple recherche sur internet en entrant le nom de l'acheteur lui aurait permis d'avoir immédiatement connaissance de l'article figurant dans le journal « [...] ». Par ailleurs, si le contrat de courtage ne mentionnait aucune condition relative aux qualités que devait revêtir l'acheteur et que l'art. 5 des conditions générales de courtage mentionnait que les honoraires étaient dus si le courtier amenait un client à se porter acquéreur aux conditions convenues, même lorsque le mandant refusait la vente, il était toutefois contraire à la bonne foi de considérer qu'une personne faisant l'objet d'enquêtes de la FINMA pour des transactions immobilières remplissait les exigences qu'avaient un vendeur quant à un potentiel acheteur. Ils ont ainsi estimé que N._____ n'était pas un acheteur correspondant aux exigences et conditions convenues. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont considéré que la clause de garantie de commission prévue à l'art. 5 des conditions générales applicables au contrat de courtage ne saurait s'appliquer, de sorte que l'appelante ne pouvait exiger le paiement de ses honoraires, par 87'405 francs.

E. 3.4.1

La question de savoir si l'appelante a violé ou non ses obligations de diligence et fidélité en lui soumettant un acheteur sous enquêtes de la FINMA précisément en lien avec de telles transactions, tout comme les éventuelles conséquences de dite violation, peut rester ouvertes. De même la question de savoir si l'intimée avait de justes motifs de refuser l'acheteur proposé, ce qui exclurait la commission du courtier, et ce quand bien même celle-ci était prévue contractuellement, peut rester ouverte. Il n'y a également pas lieu d'examiner si l'offre de l'acheteur répondait aux conditions prévues au sens de l'art. 5 des conditions générales du contrat de courtage en raison de l'absence d'accord concernant les cédules hypothécaires, dès lors que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les raisons exposées ci-dessous.

E. 3.4.2

En principe, le droit du courtier à être rémunéré est subordonné à l'acceptation du contrat par le mandant (art. 413 al. 1 CO). Cependant, dans le cas présent, les parties ont dérogé à cette réglementation. Il ressort de l'art. 5 des conditions générales auxquelles le contrat se réfère que l'exigibilité des honoraires est effective dès la conclusion de la vente ou de la promesse d'achat devant le notaire, mais également que si le courtier amène un client à se porter acquéreur aux conditions convenues et que le mandant refuse la vente, les honoraires restent dus. S'il est certes admissible de déroger à l'art. 413 al. 1 CO, puisqu'il s'agit d'une

norme de droit dispositif, on relèvera qu'il a toutefois été dérogé à cet article dans une large mesure. En effet, il n'est pas prévu une provision ou un dédommagement du courtier pour le travail effectué (cf. art. 413 al. 3 CO), mais bien le versement de l'entier du salaire du courtier, alors même qu'aucun contrat de vente ne serait conclu. En d'autres termes, le vendeur renonçait à sa liberté de vendre ou non – alors qu'en principe, on l'a vu, il peut refuser même de manière arbitraire (cf. supra consid. 3.2.1.2) – sauf à devoir l'entier de la commission, qui d'ailleurs était pour le moins particulièrement élevée, puisqu'elle comprenait non seulement des honoraires de 2,5 % sur la tranche de 1'800'000 fr. (45'000 fr.), mais également un « incentive » de 33 % sur la tranche de 1'800'000 à 1'918'000 fr. (36'156 fr.). Le Tribunal fédéral a considéré que la partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (cf. supra consid. 3.2.1.2). Dans le cas présent, on ne saurait considérer que la dérogation au régime légal du courtage est claire, puisque l'exigibilité de la commission est soumise à la conclusion de la vente ou promesse de vente « devant le notaire » et que la commission reste due alors même que le mandant refuse de vendre. Surtout, cette clause ne se trouve pas dans le contrat lui-même, mais dans les conditions générales auxquelles celui-ci renvoie. Se pose ainsi la question de savoir si la clause litigieuse, qui prévoit la dérogation au principe prévu par l'art. 413 al. 1 CO, est licite ou non au regard de l'art. 8 LCD. C'est le lieu de préciser que l'appelante ne saurait prétendre être surprise par l'application de cette règle ni dénoncer une quelconque violation de son droit d'être entendu, puisqu'il s'agit d'une thématique classique des conditions générales (TF 4A_372/2022 du 11 juillet 2023 consid. 3.5.6).

E. 3.4.3

La clause litigieuse figure parmi les « conditions générales de courtage O. _____ SA (édition I/2019) » auxquelles renvoie le contrat de courtage. Il ressort manifestement de leur intitulé qu'elles ont été préformulées par l'appelante. Il s'agit de clauses standardisées qui n'ont pas fait l'objet d'une négociation entre les parties, si bien qu'elles doivent être soumises au contrôle de licéité prévu à l'art. 8 LCD. Pour qu'une clause soit insolite, elle doit engendrer une disposition entre les droits et obligations du contrat qui soit notable et injustifiée. Comme on l'a vu, ce déséquilibre doit s'apprécier par rapport au régime légal ou jurisprudentiel applicable (cf. supra consid. 3.2.3.2). En l'occurrence, la clause standardisée impose à l'intimée le versement d'une pleine commission, qui s'élève à 87'405 fr., si elle refuse de vendre à un client présenté par le courtier. Elle s'écarte ainsi de manière radicale de la réglementation usuelle en matière de courtage, qui veut que le mandant peut refuser la vente (art. 413 al. 1 CO). Il ne s'agit donc pas de dédommager l'appelante de ses éventuelles dépenses, ce que les parties peuvent prévoir contractuellement (cf. art. 413 al. 3 CO). Cette clause engendre manifestement un déséquilibre entre les parties en péjorant significativement la situation juridique de l'intimée. Elle n'est de surcroît pas contrebalancée par une autre clause en faveur de cette dernière. Il s'ensuit que l'appelante devait attirer l'intention de l'intimée sur sa teneur. Le fait que le contrat ait été amendé plusieurs fois est sans importance, puisque la clause figure dans les conditions générales. Elle devait à tout le moins être mise en évidence, ce qui n'était pas le cas. Pareil procédé est manifestement contraire aux règles de la bonne foi. On relèvera en outre que s'il s'agit de deux sociétés commerciales, seule l'appelante est une professionnelle de l'immobilier. A cela s'ajoute encore que l'intimée devait vendre son immeuble en raison de difficultés financières. Les parties n'étaient donc pas sur un pied d'égalité, de sorte que, faute pour l'appelante d'avoir attiré l'attention de l'intimée sur la clause litigieuse, celle-ci est illicite. Partant, il sera fait abstraction de cette clause, qui n'est pas valable, et application du régime

légal prévu par l'art. 413 al. 1 CO, c'est-à-dire que le droit au salaire du courtier dépend de la conclusion du contrat.

E. 3.4.4

Reste à examiner si l'appelante peut se prévaloir de l'art. 156 CO, en invoquant que l'intimée aurait refusé de conclure le contrat de vente immobilière aux mépris des règles de la bonne foi. Dans la mesure où, comme on l'a vu, le mandant demeure libre de ne pas vendre son bien, sans qu'il doive justifier d'une raison à cela, il y a lieu de se montrer particulièrement réservé dans l'application de l'art. 156 CO (Marquis, op. cit., p. 175 et les réf. citées). En l'occurrence, l'intimée a refusé de vendre du fait que l'acheteur proposé faisait l'objet d'une enquête de la FINMA, précisément en relation avec des affaires immobilières. Dans de telles conditions, l'intimée, qui pouvait légitimement craindre d'être elle-même soupçonnée de participer à des actes illégaux, par exemple, n'a en aucun cas commis un abus de droit, ni contrevenu à l'art. 156 CO. Partant, l'appelante n'a pas le droit au versement du salaire réclamé, par 87'405 francs.

4. 4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

4.2 Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5), lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 2'811 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC) et seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

4.3 L'appelante versera en outre la somme de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance à l'intimée (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 6

ad 413 CO ; de Haller, op. cit., p. 21 ; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse, Lausanne 1993, p. 174). Ainsi, la rémunération du courtier revêt un caractère aléatoire puisque, sauf convention contraire, il ne la percevra que si le contrat qu'il est tenu de négocier ou d'indiquer est effectivement conclu. Les efforts et le temps consacrés à son activité ne sont pas récompensés, seul le succès de son intervention étant pris en compte (TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 et la doctrine citée ; Rayroud in CR-CO, n. 9 ad art. 412 CO et n. 1 ad art. 413 CO). Le principe est donc celui d'une rémunération aléatoire. Le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. L'article 413 CO est toutefois de nature dispositif. Afin d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat, les parties peuvent notamment convenir d'une garantie de provision assurant au courtier des honoraires même si l'affaire n'a pas abouti (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 in fine ; ATF 100 II 361 consid. 3d ; TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.1 ; TF 4A_479/2011 du 28 novembre 2011 consid. 2.5 ; TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 ; Rayroud in CR-CO, n. 38 ad art. 412 CO et n. 20 ad art. 413 CO). La partie qui entend déroger à la règle de l'art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49 consid. 1b ; TF 4A_449/2019 du 16 avril 2020 consid. 5.2 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2). Dans un cas où le texte du contrat avait été rédigé par une société de courtage, le Tribunal fédéral a retenu qu'en tant que professionnelle dans le domaine de la vente immobilière, ce manque de clarté la desservait, puisqu'elle aurait pu et dû empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que surgissent des divergences en la matière (TF 4C.228/2005 précité consid. 3 ; TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 2.4.2).

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