

VD_FINDINFO Jug / 2014 / 336 vom 6. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2014___336

FR: VD_FINDINFO Jug / 2014 / 336 du 6 mars 2015

IT: VD_FINDINFO Jug / 2014 / 336 del 6 marzo 2015

Regeste

COURTAGE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, CONCURRENCE DÉLOYALE, MODIFICATION DE LA DEMANDE | 18 al. 1 CO, 18 CO, 412 al. 1 CO, 412 CO, 266 al. 1 CPC, 266 CPC, 268 al. 1 CPC, 268 CPC, 2 LCD, 5 LCD, 5 let. a LCD, 9 al. 1 LCD, 9 al. 3 LCD, 9 LCD

Erwägungen

E. 1

Contrat de courtage entre la défenderesse et la venderesse ;

E. 2

« De la présentation des acheteurs à la défenderesse ») et que la défenderesse agissait, en son nom et par l'intermédiaire de H._____ (cf. par ex. all. 34, 37, 38), et que c'est grâce à lui-même et à S._____SA que la défenderesse (et non le défendeur) avait trouvé un acheteur (cf. all. 66), la défenderesse (et non le défendeur) ayant été introduite auprès de F._____Ltd par S._____SA (cf. all. 70). Dans le délai qui lui a été imparti pour déposer sa réponse, la défenderesse Z._____Sàrl, qui a son siège à Monthey, a déposé une requête incidente tendant à ce que le déclinatoire soit prononcé et que le demandeur soit éconduit de l'instance qu'il a ouverte contre elle. Dans son jugement incident, le juge instructeur a admis le déclinatoire et éconduit le demandeur de l'instance ouverte contre Z._____Sàrl, en mentionnant expressément que, faute de relation contractuelle alléguée par le demandeur et rendue vraisemblable, « on ne voit dès lors pas sur quelle base le défendeur pourrait être recherché ». Se fondant en particulier sur ces éléments, le défendeur – resté désormais seul au procès – a fait valoir dans sa réponse que, faute de relation contractuelle entre les parties, les prétentions du demandeur étaient dénuées de tout fondement. C'est donc dans sa réplique que le demandeur a, pour la première fois, invoqué l'existence d'un contrat de courtage conclu par la venderesse et Z._____Sàrl « et/ou » le défendeur et un contrat de sous-courtage conclu entre Z._____Sàrl et/ou H._____ et lui-même (cf. all. 161 et 165). En attesterait le fait que le défendeur aurait touché sur son propre compte bancaire une partie de la commission de courtage, et le fait que, lorsque le défendeur l'a contacté pour trouver un acheteur, il ne lui aurait pas précisé s'il agissait en son nom propre ou au nom de Z._____Sàrl (cf. all. 162 à 164). bb) Cela étant, il ressort de l'état de fait que R._____, la [...], et la [...], propriétaires, se sont adressées à Z._____Sàrl pour la commercialisation de l'immeuble en cause, et qu'un contrat de courtage a été conclu entre les propriétaires, d'une part, et Z._____Sàrl, d'autre part. Les parties divergent sur l'existence d'un rapport contractuel entre elles, le demandeur prétendant qu'il en existe un et le défendeur le niant. Dans ces conditions, il convient d'examiner leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. cc) L'instruction a permis d'établir qu'en 2006, [...], consultante indépendante, a mis en contact

le demandeur et le défendeur au sujet de la vente de l'immeuble. Il est vrai qu'il n'est pas prouvé que, lors de cette prise de contact, le défendeur a déclaré agir au nom de Z._____Sàrl ou en son nom propre. Toutefois, il ressort indubitablement d'une série d'éléments de fait que le demandeur savait, ou à tout le moins pouvait et devait savoir, qu'un mandat de courtage avait été confié par les propriétaires à Z._____Sàrl, et non au défendeur personnellement; de même, et corollairement, au vu des circonstances, il ne pouvait pas échapper au demandeur que, lors de leurs négociations, le défendeur agissait en tant que représentant de Z._____Sàrl et non en son nom propre. D'abord, pour ce qui avait trait à la vente de l'immeuble, le demandeur s'est exclusivement adressé à la société Z._____Sàrl, par l'intermédiaire de son adresse électronique, laquelle mentionne sa raison sociale (« Z._____Sàrl@vtx.net »). Il l'a fait en particulier pour signaler un acquéreur potentiel, demander les éléments de base de l'immeuble et l'état locatif, communiquer une lettre d'intention et discuter du partage de la commission. Quant au défendeur, c'est également uniquement par l'intermédiaire de l'adresse électronique de la société qu'il a communiqué avec le demandeur au sujet de la vente de l'immeuble, en particulier répondu à ses demandes, transmis un tableau relatif aux charges et discuté du partage de la commission de courtage. En outre, dans plusieurs de ces courriels, le défendeur se présente expressément en tant que représentant de la société. De plus, Z._____Sàrl a pour but social de mener des opérations immobilières, ce que le demandeur pouvait savoir par la consultation du site Internet du registre du commerce. Il est au demeurant douteux que le demandeur ait pu penser que des corporations semi-publiques propriétaires d'un immeuble valant plus de cent millions de francs mandatent un particulier comme courtier principal. Enfin – et surtout - un courriel de Z._____Sàrl ne peut laisser subsister aucune ambiguïté sur le fait que l'interlocuteur du demandeur dans le cadre contractuel était la société Z._____Sàrl et non son associé-gérant, et sur le fait que le demandeur le savait parfaitement; en effet, le 16 janvier 2007, Z._____Sàrl a écrit au demandeur pour l'informer que la commission offerte par l'acheteur, de 1,5 %, se monterait à 1'590'000 francs à partager en deux, entre Z._____Sàrl, d'une part, et le demandeur, d'autre part; il n'était donc pas question d'une commission à verser au défendeur, et le demandeur ne pouvait pas l'ignorer. dd) Quant au fait que le défendeur aurait touché sur son propre compte bancaire une partie de la commission de courtage, allégué par le demandeur à l'appui de sa thèse, il n'est pas prouvé. Au contraire, l'instruction a permis d'établir que le défendeur n'avait touché aucune commission de courtage du fait de la vente du N._____, et que c'est Z._____Sàrl, exclusivement, qui avait perçu à ce titre de l'acquiesse Q._____Sàrl un montant de 513'790 francs. c) Au vu de ce qui précède, il faut conclure que le demandeur n'allègue ni ne prouve les éléments de fait susceptibles d'établir que le défendeur serait personnellement partie au contrat de courtage principal et qu'il aurait manifesté auprès de lui la volonté de conclure en son propre nom un contrat de sous-courtage; subsidiairement, le demandeur n'allègue ni ne prouve des éléments de fait dont il aurait pu ou dû déduire, selon le principe de la confiance, que le défendeur agissait à titre personnel. Au contraire, comme démontré plus haut, le demandeur ne pouvait de bonne foi qu'inférer des circonstances que le défendeur agissait comme représentant de Z._____Sàrl au sens de l'art. 814 al. 1 CO. Le comportement ultérieur du demandeur, notamment en procédure, confirme que telle a du reste été son interprétation, du moins jusqu'au stade de la réplique, écriture dans laquelle, vu l'éconduite d'instance de Z._____Sàrl, il a dû justifier le maintien de son action contre le défendeur seul. En tout état de cause, le demandeur n'explique pas – et on ne voit pas comment – concilier

juridiquement l'existence d'un contrat de courtage entre les propriétaires et un courtier (Z. _____ Sàrl) et un sous-contrat entre un tiers au courtage principal (le défendeur) et un prétendu sous-courtier (le demandeur). d) Pour tous ces motifs, l'existence d'une relation contractuelle entre les parties ne peut qu'être manifestement niée. La prétention du demandeur à l'encontre du défendeur, fondée sur un prétendu contrat, doit ainsi être rejetée.

III. a) Le demandeur fonde également ses prétentions sur la loi contre la concurrence déloyale, plus particulièrement sur les art. 2, 5 et 9 LCD (loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, RS 241). Il soutient que la commission de courtage qu'il aurait dû percevoir sur la vente du N. _____ a été indûment perçue par le défendeur en raison de son comportement déloyal. Il lui réclame la remise de ce gain en application de l'art. 9 al. 3 LCD. b) aa) Aux termes de l'art. 2 LCD, est déloyal et illicite tout comportement ou pratique commerciale qui est trompeur ou qui contrevient de toute autre manière aux règles de la bonne foi et qui influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients. La clause générale de l'art. 2 LCD est concrétisée par la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD (ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2; Troller, Précis du droit suisse des biens immatériels, 2^{ème} éd., Bâle 2006, p. 349). Il n'est pas nécessaire de faire appel à la clause générale si le comportement reproché tombe sous le coup de l'une des dispositions spéciales précitées, raison pour laquelle il convient de commencer par examiner l'applicabilité de ces dernières (ATF 133 III 431 c. 4.1, JT 2007 I 194, SJ 2007 I 562; ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 122 III 469 c. 8, SJ 1997 I 129; TF 4A_371/2010 du 29 octobre 2010 c. 8.1; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2). Toutefois, il faut garder à l'esprit que l'énumération des clauses spéciales n'est pas exhaustive, de sorte qu'il est possible qu'un agissement qui n'entre pas dans les prévisions des art. 3 à 8 LCD soit tout de même constitutif de concurrence déloyale en application de l'art. 2 LCD (ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 116 II 365 c. 3b, JT 1991 I 613; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 c. 2; Troller, op. cit., p. 346). Selon l'art. 5 let. a LCD, agit de façon déloyale celui qui exploite de façon indue le résultat d'un travail qui lui a été confié, par exemple des offres, des calculs ou des plans. Pour que cette disposition soit applicable, il faut, d'une part, que le résultat d'un travail ait été confié à l'auteur et, d'autre part, que celui-ci l'utilise contrairement aux accords passés, qu'il le détourne de la destination convenue. Le caractère déloyal de l'acte réside dans la trahison de la confiance donnée (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013, c. 1.1; TF 6S.684/2001 du 18 janvier 2002 c. 1.b). Le terme de "résultat d'un travail" couvre le résultat d'un travail de nature préparatoire, qui se situe en amont de l'utilisation commerciale. Peuvent constituer le résultat d'un travail des esquisses, des études ou des concepts (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 c. 1.1 et les références citées). Un certain effort intellectuel et/ou matériel doit avoir conduit au résultat obtenu. En revanche, la loi ne réprime pas la reprise d'une simple idée confiée par un tiers qui n'en serait encore qu'à un stade embryonnaire et qui, partant, nécessite encore un long travail de mise au point (ATF 122 III 469 c. 8b; TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013, c. 1.1 et les références citées; Message à l'appui d'une loi fédérale contre la concurrence déloyale, FF 1983 II, p. 1103; François Perret, La protection des prestations in: La nouvelle loi contre la concurrence déloyale, CEDIDAC 1988, p. 45). bb) Pour qu'il y ait acte de concurrence déloyale, il ne suffit pas que le comportement apparaisse déloyal au regard de la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD; il faut encore, comme le montre la définition générale de l'art. 2 LCD, qu'il influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients; en d'autres termes, il doit influencer le jeu de la concurrence, le fonctionnement du marché (ATF 133 III 431 c. 4.1,

JT 2007 I 194, SJ 2007 I 562; ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 126 III 198 c. 2c/aa p. 202, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du

E. 4

septembre 2003, c. 5.1 et les références citées). Certes, il n'est pas nécessaire que l'auteur de l'acte soit lui-même un concurrent. Il n'empêche que l'acte doit être objectivement propre à avantager ou désavantager une entreprise dans sa lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître ou diminuer ses parts de marché. L'acte doit être dirigé contre le jeu normal de la concurrence et propre à exercer une influence sur le marché; il doit être objectivement apte à influencer sur la concurrence. Il n'est en revanche pas nécessaire que l'auteur ait la volonté d'influencer l'activité économique (ATF 131 III 384 c. 3, JT 2005 I 434; ATF 126 III 198 c. 2c/aa p. 202 et les arrêts cités, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003 c. 5.1). La LCD ne protège donc pas la bonne foi de manière générale, mais tend seulement à garantir une concurrence loyale (ATF 126 III 198 c. 2c/aa et les arrêts cités, JT 2003 II 41; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003, c. 5.1). cc) Aux termes de l'art. 9 al. 1 LCD, celui qui, par un acte de concurrence déloyale, subit une atteinte dans sa clientèle, son crédit ou sa réputation professionnelle, ses affaires ou ses intérêts économiques en général ou celui qui en est menacé, peut demander au juge de l'interdire, si elle est imminente (let. a), de la faire cesser, si elle dure encore (let. b) ou d'en constater le caractère illicite, si le trouble qu'elle a créé subsiste (let. c). Il peut en outre, conformément au Code des obligations, intenter des actions en dommages-intérêts et en réparation du tort moral, ainsi qu'exiger la remise du gain selon les dispositions sur la gestion d'affaires (art. 9 al. 3 LCD). Est plus exactement visée la gestion d'affaires dite imparfaite ou intéressée, au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012 du 8 février 2013, c. 4.1 et les réf. cit.; TF 4C.101/2003 du 17 juillet 2003 c. 6.2). L'art. 423 CO vise l'ingérence inadmissible dans les affaires d'autrui et en règle les conséquences. Le gérant a la volonté de traiter l'affaire d'autrui comme la sienne propre et de s'en approprier les profits. Il n'est pas aisé de délimiter les contours de la notion d'usurpation de l'affaire d'autrui liée à l'art. 423 CO. La difficulté est encore accrue en cas de renvoi tel que celui prévu notamment par l'art. 9 al. 3 LCD; il faut alors se demander jusqu'à quel point l'acte prohibé par la législation spéciale doit répondre à la notion d'appropriation de l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012, précité). Comme exemples d'actes susceptibles de fonder une action en remise de gain, la doctrine cite en premier lieu l'exploitation d'une prestation d'autrui (art. 5 LCD) et la violation du secret d'affaires (art. 6 LCD; Spitz, Haftung für Wettbewerbshandlungen, in Jung (éd.), Aktuelle Entwicklungen in Haftungsrecht, 2007, p. 247). Dans certains cas, il n'y a pas à proprement parler gestion de l'affaire du lésé, mais atteinte à ses affaires (Spitz, in Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, 2010, nos 187 ss ad art. 9 LCD; TF 4A_474/2012, précité). L'art. 423 CO soumet à restitution les profits qui "résultent" de la gestion intéressée. Le maître doit ainsi ramener la preuve d'un lien de causalité entre l'usurpation de l'affaire d'autrui et les profits nets ainsi réalisés (TF 4A_474/2012 c. 4.2). La jurisprudence exige en outre que le gérant soit de mauvaise foi (TF 4A_474/2012 c. 4.3 et 8.1) c) Dans ses écritures, le demandeur a fait valoir la mise en place d'un « stratagème », à savoir la création de Q._____Sàrl en 2007, pour la passation de la vente en cause, et le fait que, lors de la signature de l'acte de vente-emption et de l'acte de vente, Q._____Sàrl était représentée par le conseil de F._____Ltd. Les ayant-droits économiques de Q._____Sàrl seraient les mêmes que ceux de F._____Ltd. Le montant de 513'790 fr. touché par Z._____Sàrl ne représenterait qu'une partie de la commission de courtage totale, de 1,5 % du prix de vente, que le défendeur aurait perçue. Dans son mémoire (cf. p. 10), le demandeur en déduit que

« le défendeur a bien agi aux côtés de sa société et est bien débiteur à ce titre de la commission devant lui revenir sur la base des art. 5 et 9 LCD. En effet, celui qui utilise le travail d'autrui doit remettre son gain ». Ce faisant, le demandeur n'expose pas en quoi ni comment – précisément –, le défendeur – à titre personnel – se serait approprié l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO et/ou aurait exploité la prestation d'autrui au sens de l'art.

E. 5

LCD (ainsi que de la jurisprudence et de la doctrine précitées : cf. supra cons. III b)cc)), à savoir celle fournie par le demandeur dans le cadre du contrat de courtage. Certes, dans son mémoire, il prétend que, « étrangement », ce serait juste après un contact qui serait intervenu entre F. _____ Ltd et le défendeur que la création de Q. _____ Sàrl aurait été décidée (mémoire, p. 10). Mais ce fait n'est pas allégué en procédure ni a fortiori établi. Du reste, à supposer qu'il le soit, ce ne serait pas suffisant pour établir que le défendeur aurait commis un acte d'usurpation, un « stratagème », justifiant la remise du gain au sens de l'art. 9 al. 3 LCD. Quant à l'existence de liens entre les sociétés F. _____ Ltd et Q. _____ Sàrl, ou le fait que Q. _____ Sàrl a été créée pour l'occasion, ils n'impliquent encore pas l'existence d'un acte d'usurpation de la part du défendeur. En outre, et surtout, contrairement à ce que soutient le demandeur, il n'est pas établi que Z. _____ Sàrl aurait touché une commission plus élevée que celle de 513'790 fr. qu'elle a perçue de Q. _____ Sàrl, ni que le défendeur aurait touché de quelque manière que ce soit une quelconque commission sur la vente de l'immeuble du N. _____. Dans ces circonstances, le défendeur n'a donc pas pu réaliser de gain au sens de l'art.

E. 9

al. 3 LCD ne peut ainsi qu'être rejetée. IV. a) Le défendeur conclut reconventionnellement qu'il soit constaté qu'il n'est pas le débiteur du demandeur; il requiert l'annulation du commandement de payer qui lui a été notifié à l'instance du demandeur. b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un débiteur qui a formé opposition à une poursuite en temps utile et dont l'opposition n'a pas été écartée définitivement ne peut ouvrir l'action de l'art. 85a LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 282.1), qui régit l'annulation de la poursuite. Il en résulte pour lui un inconvénient, particulièrement s'il a fait l'objet de poursuites injustifiées, vu la publicité du registre des poursuites (ATF 132 III 277 c. 4.2, SJ 2006 I 293; ATF 128 III 334, JT 2002 II 76; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.2). Lorsque la poursuite demeure au stade de l'opposition sans que le créancier ouvre action en reconnaissance de dette ou requiert la mainlevée de l'opposition, le débiteur indûment poursuivi ne peut pas solliciter l'office des poursuites d'impartir au créancier un délai péremptoire pour agir (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.1). Il dispose, à défaut de l'action de l'art. 85a LP, de l'action générale en constatation de l'inexistence de la créance déduite en poursuite, dont le jugement, s'il constate la nullité de la poursuite, permet d'empêcher la communication de celle-ci aux tiers sur la base de l'art. 8a al. 3 let. a LP (ATF 128 III 334, JT 2002 II 76). L'action en constatation est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit (ATF 136 III 102 c. 3.1, JT 2011 II 323; TF 4A_399/2011 du 19 octobre 2011 c. 1.2.2). c) En l'espèce, la cour de céans a constaté que la créance du demandeur, faisant l'objet de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Morges-Aubonne dirigée contre le défendeur, était infondée. Le défendeur dispose ainsi d'un intérêt suffisant à la non-communication de cette poursuite, afin d'éviter que des tiers mettent en doute sa solvabilité ou son crédit. Il peut dès lors

légitimement exiger qu'il soit judiciairement constaté que cette poursuite est sans fondement, de manière à en empêcher la communication aux tiers par l'office des poursuites (art. 8a al. 3 let. a LP). V. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les déboursés de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable selon l'art. 404 al. 1 CPC et par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]). Les honoraires et les déboursés d'avocat sont fixés en l'occurrence selon les art. 2 al. 1 ch. 2, 3, 5, 19, 20 et 25, 4 al. 2, 7, et 8 aTAV (tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, applicable selon l'art. 404 al. 1 CPC et par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile, RSV 270.11.6]). A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). Obtenant gain de cause sur ses conclusions libératoires et reconventionnelles, le défendeur a droit à de pleins dépens, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 37'086 fr. 65, savoir : a) 30'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'500 fr. pour les débours de celui-ci; c) 5'586 fr. 65 en remboursement de son coupon de justice.

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