

VD_FINDINFO ML / 2013 / 167 vom 10. Juni 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-06-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2013___167

FR: VD_FINDINFO ML / 2013 / 167 du 10 juin 2013

IT: VD_FINDINFO ML / 2013 / 167 del 10 giugno 2013

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, COURTAGE | 413 al. 1 CO, 82 LP

Erwägungen

E. 1

CO). Ce contrat est régi par des dispositions particulières (art. 412 à 418 CO) et, à titre supplétif, par les règles du mandat (renvoi de l'art. 412 al. 2 CO), pour autant que celles-ci soient compatibles avec la nature du courtage (Marquis, le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, pp. 48-50). L'art. 413 al. 1 CO prévoit que 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 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. Le courtier est ainsi appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 cc. 5.1.2 et les références citées). L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (ATF 100 II 361). Toutefois la partie qui entend déroger à cette disposition doit le faire avec suffisamment de clarté (ATF 113 II 49, c. 1b). b) En l'espèce, les parties admettent toutes deux être liées par un contrat de courtage. La recourante soutient que la vente de l'immeuble a eu lieu sans l'intervention de l'intimé, qui n'aurait pas présenté l'acquéreur et qui n'aurait pas participé à la négociation en vue de la vente. De son côté, l'intimé semble indiquer dans sa requête de mainlevée que la seule condition posée à sa rémunération serait la présentation d'une facture. Devant la cour de céans, il affirme en outre que c'est grâce à son intervention que la vente serait intervenue. Le protocole d'accord du 28 mars 2011 prévoit la rétrocession partielle à l'intimé de la commission de courtage due à la recourante pour la vente de l'immeuble propriété de N._____, à Aigle. La tâche de l'intimé – qui entre dans la définition de la mission du courtier - est indiquée dans le contrat, en ce sens qu'il « gère le financement bancaire de l'acquéreur, ainsi que les modalités d'achat ». Cet acte ne précise en revanche pas une obligation pour l'intimé de présenter des amateurs. Ainsi, l'activité de l'intimé était définie et il ne ressort pas du texte de l'accord que les parties aient voulu déroger au principe découlant de l'art. 413 al. 1 CO, à savoir la nécessité d'une intervention du courtier pour avoir droit à une rémunération. La recourante nie qu'une activité ait été déployée par l'intimé en vue de la vente de l'immeuble. Ce dernier, qui prétend que la vente serait

intervenue grâce à son intervention, n'a produit aucune pièce destinée à établir qu'il aurait fourni la prestation décrite dans le protocole d'accord du 28 mars 2011. Certains des éléments mentionnés dans sa facture, tels que l'estimation de la valeur du bâtiment, les plans financiers préliminaires ainsi que les plans financiers pour les crédits bancaires, sont pourtant de nature à être aisément établis par pièces. Or, pour obtenir la rémunération à laquelle il prétend et la mainlevée provisoire de l'opposition, le courtier doit établir (et non seulement rendre vraisemblable) qu'il a exécuté la prestation convenue (CPF, 16 mars 2012/124). En l'occurrence, l'intimé n'a produit aucune pièce démontrant une quelconque activité. La mainlevée devait être refusée pour ce motif. Au surplus, aucune pièce établissant le prix de vente de l'immeuble n'a été produite, de sorte qu'il ne serait pas possible, le cas échéant, de déterminer le montant de la commission de l'intimé et, partant, de la créance, ce qui constitue un second motif de rejet de la requête de mainlevée. III. En définitive, il convient, pour les motifs qui précèdent, d'admettre le recours et de réformer le prononcé attaqué en ce sens que l'opposition est maintenue. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 360 fr., doivent être mis à la charge du poursuivant. Il n'y a pas lieu d'allouer à la poursuivie des dépens de première instance dès lors qu'elle n'était pas assistée à ce stade. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 570 fr. doivent être mis à la charge de l'intimé, lequel doit verser à la recourante, assistée en deuxième instance, la somme de 1'500 fr. à titre de défraiement de son avocat (art. 8 TDC) et 570 fr. en restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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