

VD_FINDINFO ML / 2022 / 203 vom 28. Dezember 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-12-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2022___203

FR: VD_FINDINFO ML / 2022 / 203 du 28 décembre 2022

IT: VD_FINDINFO ML / 2022 / 203 del 28 dicembre 2022

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, COURTAGE | 412 CO, 82 al. 1 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 1

CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Selon 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 passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme ; partant, elle peut résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; TF 4A_309/2016 du 31 août 2016 consid. 2.2). 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 (ATF 144 III 43 consid. 3.1.1, JdT 2018 II 207 ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les références doctrinales). Le courtier est en principe 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 (ATF 131 III 268 précité loc. cit.). C'est par interprétation de la volonté des parties qu'il convient de déterminer quel type de contrat de courtage (courtage d'indication et/ou de négociation) a été conclu (ATF 144 III 43 précité). 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 144 III 43 précité ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les arrêts cités). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant ; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 76 II 378 consid. 2 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A_59/2021 du 25 janvier 2022 consid. 3.1.1 TF 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 ; TF 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1 ;). Il importe peu qu'un autre courtier ait également été mis en œuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défaillante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 loc. cit. ; ATF 62 II 342 consid. 2 ; TF 4A_479/2016 loc. cit. ; TF 4A_75/2016 loc. cit.). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage

de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (cf. TF 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in ATF 130 III 633 ; TF 4A_479/2016 consid. 4.1 ; TF 4A_337/2011 consid. 2.1 ; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, Thèse Lausanne 1993, p. 438). Ainsi, 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 acheté 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 (ATF 75 II 53 consid. 1a ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A_479/2016 loc. cit. ; TF 4A_75/2016 consid. 2.2.1 ; TF 4A_337/2011 loc. cit. ; TF 4C.136/2004 loc. cit. ; Rayroux, in Thévenoz/Werro (éd.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd. 2021, n. 22 ad art. 413 CO). L'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif (ATF 144 III 43 précité ; ATF 131 III 268 précité ; ATF 113 II 49 consid. 1b p. 51), les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (cf. ATF 100 II 361 consid. 3d ; TF 4A_59/2021 précité ; TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 3 ; cf. également Rayroux, op. cit., n. 38 ad art. 412 CO). Ainsi, une clause d'exclusivité, par laquelle le mandant s'interdit de recourir aux services d'un autre intermédiaire, est en soi parfaitement valable (ATF 103 II 129 consid. 1 ; 100 II 361 consid. 3d ; TF 4C.228/2005 précité), même si elle peut impliquer une renonciation à l'exigence du lien de causalité (ATF 100 II 361 consid. 3d et 4 ; TF 4C.228/2005 précité), le courtier ayant droit à son salaire bien que son activité d'indicateur ou de négociateur soit sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant (ATF 100 II 361 consid. 3d TF 4C.228/2005 précité). La jurisprudence a clairement posé que, dans un contrat de courtage, on doit inférer de la clause d'exclusivité liant les parties un devoir pour le courtier de déployer une activité en faveur du mandant (ATF 144 III 43 précité ; ATF 103 II 129 consid. 3). La validité d'une clause d'exclusivité suppose seulement un accord de volonté des parties, conformément aux principes généraux du droit des obligations (ATF 103 II 129 consid. 1 ; ATF 100 II 361 consid. 3d ; TF 4C.228/2005 précité ; cf. également Rayroux, op. cit., n. 38 ad art. 412 CO). La validité de la clause d'exclusivité ne pourrait être mise en doute que si elle signifiait que le courtier aurait droit à son salaire même en n'exerçant aucune activité quelconque, ce qui équivaldrait à une promesse de donner (ATF 100 II 361 consid. 3d ; cf. également Rayroux, op. cit., n. 39 ad art. 412 CO). Le contrat de courtage est, vu son caractère de mandat, résiliable en tout temps (art. 404 al. 1 CO en relation avec l'art. 412 al. 2 CO ; ATF 103 II 129 consid. 1 ; JdT 1978 I 150) et une clause pénale ne saurait remettre en cause ce droit de résiliation en tout temps (ibidem). De même, la jurisprudence et la doctrine admettent que l'information du courtier par le mandant de la mise en œuvre d'un autre courtier vaut révocation partielle du mandat exclusif (ATF 103 II 129 précité consid. 1 avant dernier paragraphe et références). e) En l'espèce, le contrat signé par les parties contient une clause qui stipule que le mandant doit conclure par l'entremise du courtier, sans faire appel à d'autres intermédiaires ni en s'entremettant lui-même et qu'en cas de violation de cette obligation, le courtier a droit à une pleine commission. Il s'agit là d'une clause d'exclusivité. L'intimée et B.H._____ ont résilié ce contrat par courrier du 11 novembre 2021. La recourante soutient que la villa aurait été vendue par l'intermédiaire d'un tiers alors qu'elle bénéficiait encore de l'exclusivité. On ignore toutefois à quelle date la villa a été vendue: le simple fait que la recourante affirme, dans un courrier du 13 décembre 2021, avoir elle-même constaté l'inscription au registre foncier

d'une vente à terme emption le 25 novembre 2021 est à cet égard insuffisant. Le fait, établi par pièce, que l'intimée et B.H._____ aient signé un autre contrat de courtage avec L._____ ne suffit par ailleurs pas pour établir une intervention causale de cette entreprise pour la vente de la villa avant la résiliation du mandat du contrat confié à la recourante. Cette dernière se prévaut certes d'un courriel de B.H._____ du 2 novembre 2021 dans lequel il confirmait déjà avoir « reçu une offre ». A supposer que ce courriel soit recevable à titre de moyen de preuve, il faudrait alors également tenir compte de celui qui avait été adressé la veille à B.H._____ par un représentant de la recourante et dans lequel celui-ci disait avoir pris acte de la fin du « mandat d'exclusivité » de la recourante en se référant à un rendez-vous du mardi précédent, soit le 26 octobre 2021. Il faudrait donc en conclure que la recourante n'avait plus de mandat exclusif depuis le 26 octobre 2021 et que la preuve d'une tierce intervention avant cette date n'est pas rapportée. III. En conclusion, le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et le prononcé attaqué confirmé. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 540 fr., doivent être mis à la charge de la recourante.

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