

# VD\_FINDINFO Séquestre / 2017 / 11 vom 18. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_S\\_questre\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_S_questre___2017___11)

FR: VD\_FINDINFO Séquestre / 2017 / 11 du 18 décembre 2017

IT: VD\_FINDINFO Séquestre / 2017 / 11 del 18 dicembre 2017

## Regeste

OPPOSITION{PROCÉDURE}, ORDONNANCE DE SÉQUESTRE, COURTAGE, CRÉANCE, PREUVE FACILITÉE | 412 al. 1 CO, 413 al. 1 CO, 272 al. 1 ch. 1 LP, 278 al. 3 LP

## Erwägungen

### E. 1

CO [Code des obligations ; 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). La question de savoir si le contrat de courtage a été valablement conclu par actes concluants dépend des circonstances du cas d'espèce. Le juge doit d'abord s'efforcer de dégager la commune et réelle intention des parties. Si cette volonté ne peut pas être établie ou s'il constate que les volontés réelles de chaque partie divergent, le juge recherchera quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations et à leurs comportements (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5 e éd., n° 4952) 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 131 III 268 consid. 5.1.2 ; 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 (TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.1). 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 consid. 5.1.2 ; 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 ; 76 II 378 consid. 2 ; 72 II 84 consid. 2 ; TF 4A\_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 ; TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1 ; TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1). 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 défailante 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. ; 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 ; 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. 2012, n. 22 ad art. 413 CO). c) En l'espèce, il ressort du dossier que l'intimé et son fils B.W.\_\_\_\_\_ étaient propriétaires d'un appartement sis à [...] et que, désireux de le vendre, ils avaient confié un mandat de courtage exclusif à une agence immobilière le 2 janvier 2015. Il résulte par ailleurs des pièces produites que la recourante et C.\_\_\_\_\_, l'épouse de l'intimé - dont il n'est pas contesté qu'elle le représentait valablement -, ont échangé divers courriels en lien avec la vente de cet appartement dans le courant du mois de février 2016. C'est ainsi que le 18 février 2016, après avoir appris que la recourante avait sollicité des informations auprès de l'agence immobilière mandatée pour la vente, l'épouse de l'intimé lui a confirmé que ce dernier souhaitait effectivement vendre son appartement, qu'il était intéressé par tout client sérieux et que le prix demandé était de 1'450'000 francs. Elle a également indiqué que son mari était « content du client » que la recourante pourrait lui présenter et d'accord de lui verser une commission de 4%, TVA comprise. Elle lui a en d'autres termes proposé de conclure un contrat de courtage d'indication. Dans sa réponse du 19 février 2016, la recourante ne s'est certes pas expressément prononcée sur cette proposition ; elle a toutefois manifesté son accord en confirmant qu'elle était en contact avec une personne intéressée, laquelle offrait la somme de 1'300'000 fr. pour l'acquisition de l'appartement, sans les meubles. Il s'ensuit que les parties ont alors vraisemblablement conclu, à tout le moins par actes concluants, un contrat de courtage d'indication. Cela étant, il est admis par les deux parties que l'intimé et son fils ont finalement vendu leur appartement à Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ le 29 mars 2017 pour le prix de 1'360'000 francs. Il s'agit dès lors d'examiner si c'est bien la recourante qui a, comme elle le prétend, communiqué le nom de Z.\_\_\_\_\_ à l'intimé. A cet égard, on comprend tout d'abord, à la lecture du courriel que Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ ont adressé à la recourante le 1 er avril 2017, qu'ils l'avaient mandatée en 2016 pour qu'elle se renseigne au sujet du prix demandé pour l'appartement ainsi que sur les possibilités techniques de joindre cet appartement à celui dont ils étaient eux-mêmes propriétaires au sein du même immeuble. On peut donc considérer que les acheteurs potentiels évoqués par la recourante dans son mail du 19 février 2016 étaient vraisemblablement Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_. La recourante n'a toutefois pas révélé leur identité à l'intimé lors des

échanges de courriels de février 2016. Le dossier ne comporte par ailleurs aucun document qui permettrait de se convaincre que la recourante l'aurait fait par la suite. Certes, dans leur courriel précité du 1<sup>er</sup> avril 2017, Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ indiquent que c'est l'intimé qui les a contactés directement au début de l'année 2017 pour leur faire une proposition de vente. On ne peut toutefois pas en conclure que cette prise de contact faisait nécessairement suite à des informations qui auraient été fournies à l'intimé par la recourante après le mois de février 2016. On le peut d'autant moins que l'intimé connaissait manifestement Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ puisqu'ils étaient ses voisins de palier dans l'immeuble de [...]. Le courriel précité indique d'ailleurs que Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ s'étaient déjà intéressés « des années auparavant » à l'achat de l'appartement de l'intimé. Rien ne permet donc de considérer que la recourante, à un moment ou un autre, a révélé à l'intimé l'identité de Z.\_\_\_\_\_ et U.\_\_\_\_\_ et leur intérêt pour l'achat de son appartement, ni, au surplus, que c'est sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu la vente. Il s'ensuit que la recourante échoue à rendre vraisemblable l'exécution du contrat de courtage et, partant, son droit à une commission de 4%. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 630 fr., doivent être mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci doit en outre verser à l'intimé la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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