

VD_GERICHTE CO10.042154 vom 18. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO10.042154

FR: VD_GERICHTE CO10.042154 du 18 novembre 2014

IT: VD_GERICHTE CO10.042154 del 18 novembre 2014

Erwägungen

E. 3.1

non reproduit aux ATF 136 III 123; TF 5A_561/2011 du 19 mars 2012 c. 10.1 in RSPC 2012 p. 290). En l'espèce, la question de savoir quelle opération était susceptible de donner droit à une commission était centrale dans la procédure et les appelants ne pouvaient l'ignorer. Il leur appartenait ainsi d'alléguer toutes les circonstances pertinentes pour justifier leurs prétentions et ils ne peuvent expliquer leurs carences d'allégation en se prévalant d'un prétendu état de confusion sur la position de l'intimée, d'ailleurs sans pertinence sur la question ici litigieuse. Au demeurant, les appelants savaient ou devaient savoir – pour avoir fonctionné comme courtiers négociateurs mandatés par A.G. _____ et B.G. _____ dans le cadre de la vente à terme – que l'intimée n'avait pas encore acquis de manière ferme un droit de propriété sur l'immeuble en cause. Cela étant, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendu des appelants en n'attirant pas leur attention sur la question de l'équivalence et en ne les invitant pas à compléter leurs allégations à ce sujet.

E. 3.2

Les appelants contestent dans un premier moyen que le contrat initial ait été conclu entre l'intimée et l'intimé. Ce grief n'a

- 17 - toutefois aucune portée significative pour la solution du litige. L'interprétation subjective à laquelle les premiers juges ont procédé a donné raison à la version d'un seul et unique contrat, et non d'un contrat et d'un sous-contrat. Dès lors qu'on admet que les appelants et l'intimé étaient co-courtiers, liés à l'intimée par un seul contrat, la question de savoir quelles étaient les parties initiales au contrat est sans pertinence. Les appelants ne font en particulier pas valoir qu'ils auraient eu une activité de courtier sujette à rémunération entre le moment où ils auraient conclu le contrat de courtage et celui où ils auraient étendu le contrat à l'intimé. Par surabondance, on notera que la position invoquée par les appelants, selon laquelle ils auraient été parties au contrat de courtage avant l'intimé, n'apparaît pas fondée: dans leur courrier du 17 avril 2008 adressé à l'intimé, les appelants se sont expressément référés à "votre mandat avec les acquéreurs pour la commercialisation de la promotion". Cette phrase plaide manifestement en faveur d'un mandat préalable confié à l'intimé, et non aux appelants.

E. 4.1

Dans un deuxième moyen, les appelants font valoir que le courtier a droit à sa rémunération lorsque l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat voulu, ou d'un contrat équivalent. Ils considèrent à cet égard que l'intimée était bien partie au contrat principal, soit le contrat de cession du droit d'acquérir. S'ils reconnaissent ne pas avoir allégué en première instance que le contrat de cession du droit d'acquérir était une opération équivalente à une vente, ce qui donnerait lieu à

commissionnement en vertu du principe d'équivalence, ils soutiennent que ce fait ne peut leur être reproché "dès lors qu'il régnait un état de confusion sur la position de L._____SA, confusion à laquelle L._____SA elle-même a largement contribué". Ils invoquent une violation de leur droit d'être entendus dès lors que les premiers juges ne les ont pas interpellés sur cette question.

E. 4.2

Le juge peut appliquer d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème

- 18 - de droit, une autre disposition du droit matériel pour allouer les conclusions du demandeur (TF 2P.277/1998 du 22 février 1999 c. 3d, in RSDIE 2000 p. 575). Le juge n'a pas non plus à aviser spécialement une partie du caractère décisif d'un élément de fait sur lequel il s'apprête à fonder sa décision, pour autant que celui-ci ait été allégué et prouvé selon les règles (ATF 126 I 97 c. 2b; ATF 126 I 19 c. 2c; ATF 108 Ia 293 c. 4c). La jurisprudence aménage toutefois une exception au principe *jura novit curia* lorsque le juge s'apprête à fonder sa décision sur une norme ou un principe juridique non évoqué dans la procédure antérieure et dont aucune des parties en présence ne s'est prévaluée et ne pouvait supputer la pertinence in casu (TF 5A_795/2009 du 10 mars 2010 et les réf. citées, c.

E. 4.3.1

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). Les règles du mandat sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec

- 19 - la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 139 III 217 c. 2.3; ATF 110 II 276 c. 2a). 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 (art. 413 al. 1 CO). 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 c. 5.1.2, SJ 2005 I 401; ATF 124 III 481 c. 3a, JT 1999 I 455; TF 4A_401/2012 du 16 octobre 2012 c. 4). De la norme précitée, il découle que le droit à la commission du courtier est lié à la conclusion par le mandant d'un contrat (dit principal) conforme à ses attentes, en ce sens qu'il permet à ce dernier d'obtenir le résultat économique assigné au courtier par le contrat de courtage (principe d'équivalence).

Autrement dit, ce n'est pas une identité juridique qui est requise entre l'affaire escomptée et le contrat fourni par le courtier, mais bien une équivalence économique (TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 c. 2.1; ATF 114 II 357 c. 3a; Amman, Commentaire bâlois, 5e éd., n. 4 ad art. 413 CO; Turretini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, pp. 105 et 106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401). Il suffit cependant que les intentions principales du mandant soient réalisées, de légères différences ou des dérogations de peu d'importance ne devant pas porter préjudice au courtier (TF 4C.334/2000 du 29 janvier 2001, c. 4b/aa; Turretini, op. cit., p. 109). Lorsque la réalisation du principe d'équivalence est en jeu, il convient de ne pas perdre de vue que le contrat de courtage peut être modifié, notamment quant au but économique visé par le mandant. Une telle modification contractuelle peut intervenir par actes concluants des parties contractantes (TF 4C.334/2000 du 29 janvier

2001, c. 4b/aa, et les références citées; Marquis, op. cit., p. 402).

- 20 - En résumé, le principe de l'équivalence s'inscrit dans le cadre de l'examen du droit à la rémunération du courtier. Il s'agit d'un principe jurisprudentiel, qui veut que la naissance du droit au salaire du courtier suppose que le contrat principal corresponde au but assigné par le courtage à l'activité du courtier, question qui doit être tranchée d'après le résultat économique escompté lors de la conclusion du contrat de courtage. Ce point peut relever soit des faits (interprétation subjective), soit du droit (interprétation objective des manifestations de volonté des parties ayant permis de dégager le but économique espéré par celles-ci) (Marquis, op. cit., pp. 400 et 401).

E. 4.3.2

En l'espèce, les premiers juges ont rejeté les prétentions des appelants en paiement des commissions pour les lots nos 1, 2 et 7 à 17 au motif que l'intimée n'est jamais devenue propriétaire de la parcelle n° [...] – ni à fortiori des lots de PPE – et qu'elle n'a donc pu conclure de contrat de vente portant sur ces lots avec des tiers. Les premiers juges ont considéré qu'à défaut de conclusion de contrat principal par la mandante, aucune commission ne pouvait être due par l'intimée. Ils ont également examiné le contrat conclu entre l'intimée et Z._____ et constaté qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de vente, mais d'un contrat de cession du droit d'acquérir. A cet égard, les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient pas fait valoir que cette cession serait une opération équivalente à une vente, qui pourrait donner lieu à un commissionnement, ni que ce serait eux qui auraient fourni à l'intimée le nom de la cessionnaire. Les appelants ne contestent pas ne pas avoir invoqué en première instance l'équivalence entre le contrat de cession du droit d'acquérir conclu par l'intimée et une vente. Dans la mesure où la réalisation du principe d'équivalence n'était pas en jeu, les premiers juges n'avaient pas à l'examiner plus avant. Ils n'avaient en particulier pas à analyser, à défaut de tout allégué sur la question, si le contrat effectivement conclu (contrat de cession du droit d'acquérir) avait la même valeur économique et pouvait remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant. Par ailleurs, en l'absence d'allégués sur la question, on voit mal comment les premiers juges auraient pu

- 21 - déterminer la réelle et commune intention des parties sous l'angle d'une opération équivalente ou conforme à leurs attentes sur le plan économique. Quant à une éventuelle interprétation objective, elle nécessitait forcément que le litige porte sur la question du résultat économique, laquelle devait être explicitement soulevée et étayée par l'allégation de faits correspondants, ce qui n'a pas été le cas. Ainsi, on ignore tout des conditions financières de la cession, comme étape préalable aux ventes ultérieures. Or, c'est bien à ce niveau que devait se situer l'analyse et non au stade des ventes ultérieures, pour lesquelles la cessionnaire n'a conclu aucun contrat de courtage avec les appelants. Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges n'avaient pas à dégager le but économique escompté par l'intimée et reconnu par les appelants et c'est donc à juste titre qu'ils ont nié l'existence du contrat principal, condition à la rémunération du courtier.

E. 4.3.3

On notera par surabondance que l'on ignore si ce sont les courtiers – appelants ou intimé – qui ont fourni à l'intimée le nom de la cessionnaire ou s'il existe un autre lien de causalité entre l'activité des courtiers et la conclusion du contrat de cession du droit d'acquérir. Sur ce dernier point, les appelants font valoir qu'ils étaient au bénéfice d'un contrat de courtage exclusif et qu'une commission leur était due même si leur intervention n'avait pas été

causale. Comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges, selon les termes du contrat, qui peut déroger au système légal de l'art. 413 al. 1 CO, les parties étaient convenues d'œuvrer de concert en vue de trouver des acquéreurs et de partager par moitié la commission générée par la vente d'un lot indépendamment du type d'activité menée par l'un et l'autre dans ce but. Ainsi, il suffisait que l'un des deux co-courtiers ait agi de manière causale pour que l'autre ait droit à sa commission. Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait dire avec les appelants que "les parties n'avaient pas exigé de lien de causalité": il ne ressort pas du dossier que les parties auraient

- 22 - prévu une autre dérogation contractuelle à la loi donnant droit à une commission en l'absence de toute activité causale. Dans leur démonstration, les appelants perdent de vue un point essentiel, à savoir le fait que l'on ignore totalement si c'est l'un des co-courtiers – appelants ou intimé – qui a fourni à l'intimée le nom de la cessionnaire. Ce fait n'a été ni allégué ni établi, alors même qu'il constitue une condition du droit à la rémunération sous l'angle du rapport de causalité. Le lien de causalité tel que prévu contractuellement n'ayant pas été établi à satisfaction, la critique des appelants sur ce point tombe à faux et on doit constater que les deux conditions à la rémunération du courtier font défaut.

E. 5.1

Les appelants invoquent le comportement déloyal des intimés, qui les auraient empêché volontairement d'obtenir la rémunération qui leur était due en invoquant la résiliation du contrat de courtage, puis en cédant les droits sur la parcelle n° [...], et ce afin de favoriser l'intimé. Ils contestent en particulier le reproche qui leur a été fait pour justifier la résiliation du mandat, selon lequel leurs démarches étaient insuffisantes. Les intimés auraient ainsi agi au mépris des règles de la bonne foi et commis un empêchement frauduleux au sens de l'art. 156 CO.

E. 5.2

Selon cette disposition, 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

- 23 - contrat (ATF 135 III 295 c. 5.2 ; ATF 117 II 273 c. 4c). Il faut en outre garder à l'esprit que le contractant n'a pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition et de sacrifier ses propres intérêts à cette fin; l'art. 156 CO n'est applicable que lorsque le comportement adopté revêt un caractère déloyal (TF 4A_561/2012 du 23 janvier 2013 c. 3.1; TF C.254/1987 du 16 novembre 1987 c. 2a in SJ 1988 p. 158; ATF 133 III 527, SJ 2008 I 101).

E. 5.3

Les appelants contestent les manquements évoqués à l'appui de la résiliation de leur mandat, soit l'insuffisance de leurs démarches. Il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner si tel était le cas et si la résiliation du contrat de courtage de ce fait était justifiée. En effet, les

appelants ne peuvent occulter la cession du droit d'acquérir la parcelle intervenue ultérieurement, l'absence de contrat de mandat conclu avec la cessionnaire et le fait qu'au jour de la résiliation, soit au 28 avril 2009, seuls les lots nos 2 et 7 avaient fait l'objet d'une réservation, laquelle n'était pas ferme. A cet égard, aucun élément au dossier ne rend vraisemblable que la cession du droit d'acquérir a été faite de manière déloyale. Les arguments des premiers juges sur ce point sont pertinents et peuvent être confirmés: les appelants savaient ou devaient savoir que la vente était à terme et que l'intimée n'avait pas encore acquis le droit de propriété sur la parcelle n° [...]. En tant que professionnels de l'immobilier, ils devaient être conscients, d'une part, qu'il subsistait un risque que l'intimée n'acquiert pas le droit de propriété et, partant, que le droit à la commission ne se réalise pas et, d'autre part, que ce fait dépendait de la volonté de l'intimée elle-même. Quant au fait que la cessionnaire a son siège dans les locaux de l'intimée, les premiers juges ont relevé à juste titre qu'il ne suffit pas à lui seul à rendre vraisemblable l'existence d'une fraude et qu'aucun des administrateurs de la cessionnaire n'est ou n'a été administrateur de l'intimée. Quant aux développements des appelants selon lesquels la résiliation et la cession seraient intervenues afin de faire bénéficier l'intimé de l'entier des commissions, ils ne sont ni établis ni même rendus vraisemblables. A cet égard, on notera également que l'invitation de la

- 24 - cessionnaire à prendre contact en vue d'une éventuelle collaboration n'a pas été suivie d'effet. Les appelants font valoir qu'ils avaient des doutes sur les intentions de l'intimé et qu'ils n'avaient pas osé s'engager dans une nouvelle relation contractuelle qui leur paraissait préjudiciable à leurs intérêts. Toutefois, au vu de la résiliation du mandat de courtage, il leur appartenait de se renseigner afin de clarifier les points qui devaient l'être. En définitive, le grief est mal fondé et doit être rejeté.

E. 6

Les appelants invoquent, enfin, que l'accord conclu entre les co-courtiers doit être qualifié de contrat de société simple et que l'intimé a, par son comportement déloyal, violé son devoir de diligence découlant de ce contrat. L'existence d'un tel contrat de société simple n'a pas été alléguée en première instance. Elle apparaît au demeurant en contradiction avec l'existence d'un contrat de courtage entre l'intimée d'une part, l'intimé et les appelants en tant que co-courtiers d'autre part, construction juridique pourtant plaidée par les appelants en première instance. A défaut de tout allégué de fait à ce sujet en première instance, on ne saurait dès lors admettre la réalisation des conditions d'application de l'art. 538 CO.

E. 7

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'813 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

- 25 - Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).