

# **VD\_GERICHTE JJ13.043513 vom 18. August 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-08-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JJ13.043513](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JJ13.043513)

FR: VD\_GERICHTE JJ13.043513 du 18 août 2015

IT: VD\_GERICHTE JJ13.043513 del 18 agosto 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La défenderesse P.\_\_\_\_\_ était propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], d'une surface de 467 m2 sise [...], et sur laquelle était construite une habitation d'une surface au sol de 77 m2.

### **E. 2**

Le 30 janvier 2012, la défenderesse a conclu avec la société S.\_\_\_\_\_ Sàrl, à [...], respectivement avec son associée-gérante W.\_\_\_\_\_, un contrat de courtage exclusif portant sur la vente du bien immobilier précité, contrat prévu pour une durée de six mois et renouvelable tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation par lettre recommandée donné un mois à l'avance pour un terme prévu. Le prix de vente souhaité par la défenderesse était de 1'300'000 fr. et la commission prévue correspondait à 3% du prix de vente effectif.

### **E. 3**

Après avoir négocié sans succès avec deux autres acquéreurs potentiels, la courtière W.\_\_\_\_\_ a eu un premier contact avec les demandeurs G.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ aux alentours de la mi-juillet 2012. Lors des premiers pourparlers, les demandeurs l'avaient informée qu'ils entendaient préalablement se renseigner sur la faisabilité des travaux qu'ils souhaitaient vraisemblablement entreprendre sur la maison. Sans négocier directement avec la défenderesse, les demandeurs ont alors adressé une offre d'achat à la courtière, laquelle leur a ensuite proposé une contre-offre.

### **E. 4**

Le 30 juillet 2012, X.\_\_\_\_\_, architecte à [...] (VS), a adressé au demandeur G.\_\_\_\_\_ une facture de 200 fr. correspondant à une étude pour la pose de panneaux solaires sur la maison de la défenderesse.

- 5 -

### **E. 5**

Par courriel du 5 août 2012 adressé à W.\_\_\_\_\_, les demandeurs ont déclaré « accepter l'offre de la propriétaire à 950'000 fr. ». Ils ont en outre précisé qu'ils verseraient à leur notaire, Me [...], à Lausanne, un montant de 20'000 fr. à titre d'acompte. Par courriel du 6 août 2012, W.\_\_\_\_\_ a informé G.\_\_\_\_\_ qu'elle avait transmis son courriel du 5 août 2012 à la défenderesse et qu'elle attendait des nouvelles des demandeurs afin de pouvoir « bloquer et clore ce dossier ». Le même jour, G.\_\_\_\_\_ a fait virer un montant de 20'000 fr. sur le compte de Me [...].

### **E. 6**

Le 7 août 2012, les demandeurs ont mandaté la société R. \_\_\_\_\_ SA en vue d'obtenir des conseils sur le mode de financement de l'achat du bien immobilier. A la même période, les demandeurs ont mandaté la société V. \_\_\_\_\_ SA en vue de la réalisation d'une analyse de faisabilité des rénovations envisagées sur la maison, incluant également un dossier de demande de permis de construire.

#### **E. 7**

Dans le courant du mois d'août 2012, la défenderesse a informé W. \_\_\_\_\_ qu'elle entendait conclure avec le premier acheteur intéressé qui se déciderait définitivement à acquérir son bien. W. \_\_\_\_\_ l'a alors rendue attentive à la nature exclusive du contrat de courtage.

#### **E. 8**

Le 23 août 2012, Me [...] a établi un projet d'acte de vente à terme-emption pour le compte des demandeurs. Une nouvelle version du projet d'acte de vente a été réalisée le 29 août 2012.

#### **E. 9**

Par acte de vente instrumenté le 28 août 2012 devant Me [...], notaire à [...], la défenderesse a conclu avec les époux J. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ un acte de vente et de constitution de droit d'emption pour un prix de 1'000'000 francs. La vente a fait l'objet d'une facture de commission de courtage au bénéfice de l'entreprise Y. \_\_\_\_\_, à la charge de la défenderesse, pour la somme de 22'400 fr., correspondant à une commission de 3% sur la vente de 1'000'000 fr., augmentée de la TVA.

#### **E. 10**

Quelques jours après la signature de l'acte de vente, W. \_\_\_\_\_ a appris que le bien immobilier avait été vendu. Elle avait préalablement tenté, durant la deuxième quinzaine du mois d'août 2012, de joindre la défenderesse, qui lui avait alors affirmé qu'elle partait en vacances.

#### **E. 11**

Dans le courant du mois de septembre 2012, S. \_\_\_\_\_ Sàrl et la défenderesse ont convenu, à titre transactionnel, d'arrêter à 20'000 fr. le montant de la commission de courtage due par la défenderesse à S. \_\_\_\_\_ Sàrl conformément au contrat de courtage exclusif du 30 janvier 2012.

#### **E. 12**

Le 9 octobre 2012, la société V. \_\_\_\_\_ SA a adressé aux demandeurs une facture portant sur un montant de 3'915 fr. et concernant le travail qu'elle avait accompli entre le 15 août et le 3 septembre 2012.

- 7 - Le 10 octobre 2012, Me [...] a adressé aux demandeurs une note d'honoraires portant sur un montant de 1'490 fr. 40. Le 18 octobre 2012, la société R. \_\_\_\_\_ SA a adressé aux demandeurs une facture portant sur un montant de 972 francs.

#### **E. 13**

Par courrier recommandé du 22 octobre 2012, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur conseil, ont sommé la défenderesse de leur rembourser d'ici au 5 novembre 2012 la somme de 8'077 fr. 40 au titre des frais consentis en vue de la conclusion du contrat de vente. Ce

montant comprenait également la note d'honoraires de leur conseil, par 1'500 fr., pour les opérations effectuées depuis le 17 octobre 2012.

#### **E. 14**

Le 19 novembre 2012, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à la défenderesse, sur réquisition de G. \_\_\_\_\_, un commandement de payer dans le cadre de la poursuite n° [...] portant sur un montant de 8'077 fr. 40 avec intérêt à 5% l'an dès le 6 novembre 2012. L'acte de poursuite mentionnait ce qui suit à titre de cause de l'obligation : « Violation des obligations précontractuelles (culpa in contrahendo), indemnités selon lettre du 22.10.2012. Frais de recouvrement (art. 106 CO). » La défenderesse a formé opposition totale au commandement de payer.

#### **E. 15**

Le 1er octobre 2013, les demandeurs se sont vu délivrer une autorisation de procéder ensuite de la procédure de conciliation qu'ils avaient introduite le 1er avril 2013 à l'encontre de P. \_\_\_\_\_.

#### **E. 16**

Par demande du 7 octobre 2013 adressée à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Juge de paix), G. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au versement en leur faveur par P. \_\_\_\_\_ d'un montant de 8'077 fr. 40, avec intérêt à 5% l'an dès le 15

- 8 - novembre 2012, et d'un montant de 300 fr., avec intérêt à 5% dès le dépôt de la demande, à titre de frais de la procédure de conciliation, l'opposition au commandement de payer n° [...] étant définitivement levée. Le 29 janvier 2014, P. \_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

#### **E. 17**

Une audience d'instruction s'est tenue le 22 mai 2014 devant la Juge de paix en présence du demandeur G. \_\_\_\_\_ et de la défenderesse, assistés de leur conseil respectif, la demanderesse M. \_\_\_\_\_ ayant été valablement dispensée de comparution personnelle. La conciliation a été vainement tentée.

#### **E. 18**

L'audience de jugement s'est tenue le 4 décembre 2014 devant la Juge de paix en présence du demandeur G. \_\_\_\_\_ et de la défenderesse, assistés de leur conseil respectif, la demanderesse M. \_\_\_\_\_ ayant été valablement dispensée de comparution personnelle. La Juge de paix a procédé à l'audition de W. \_\_\_\_\_, de [...], architecte pour la compte de V. \_\_\_\_\_ SA, et de Q. \_\_\_\_\_, en qualité de témoins. La défenderesse a complété ses conclusions, précisant qu'elle concluait également à l'irrecevabilité de la demande, au motif que la demanderesse M. \_\_\_\_\_ avait fait défaut à l'audience de conciliation qui s'était tenue le 12 septembre 2013. Le conseil des demandeurs a conclu au rejet de cette conclusion. Dans ses plaidoiries, le conseil des demandeurs a déclaré qu'il convenait d'écarter du calcul du dommage le montant de 200 fr. correspondant à la facture en lien avec l'étude réalisée en vue de la pose éventuelle de panneaux solaires, de sorte que les conclusions des demandeurs portaient en définitive sur un montant de 7'877 fr. 40. En droit :

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