

VD_GERICHTE KE17.020956 vom 18. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KE17.020956

FR: VD_GERICHTE KE17.020956 du 18 décembre 2017

IT: VD_GERICHTE KE17.020956 del 18 dicembre 2017

Erwägungen

E. 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, 2e 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.

- 10 - 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 1er 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

- 11 - 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 1er 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]).

- 12 -

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