

## **VD\_GERICHTE PO13.044009 vom 2. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PO13.044009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO13.044009)

FR: VD\_GERICHTE PO13.044009 du 2 novembre 2015

IT: VD\_GERICHTE PO13.044009 del 2 novembre 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir « balayé » la problématique de la prétendue présence d'une clause insolite (« [s]i un locataire que nous aurions trouvé achète un jour votre bien immobilier, une commission de courtage nous sera due ») dans le contrat de courtage conclue avec l'intimée sur la base du courrier du 14 août 2007 contresigné le 10 octobre 2007. Pour l'appelante, l'intimée a de la sorte entrepris unilatéralement de compléter le contrat portant sur la mise en location d'un bien immobilier en y ajoutant une clause de courtage, sans pour autant attirer son attention sur l'engagement à très long terme qu'elle et R.\_\_\_\_\_ prenaient. b/aa) Le contrat de courtage est régi par les art. 412 ss CO, lesquels renvoient pour le surplus aux règles du mandat (art. 412 al. 2 CO). 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 (contrat d'indication) soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO). A teneur de 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 (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005 consid. 5.2.1). 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

- 14 - conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. 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 (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005, consid. 5.2.1). L'activité peut n'être qu'occasionnelle. Il suffit notamment d'un seul acte de négociation ou d'une seule indication ; dans le doute, on retiendra la forme la moins étendue, c'est-à-dire celle de courtier indicateur (Tercier, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 5600, p. 847). En ce qui concerne la détermination de la rémunération du courtier, seul le principe d'une rémunération doit être prévu (cf. art. 414 CO) : le montant du salaire et son mode de paiement ne sont pas objectivement essentiels. Le principe peut être prévu de manière expresse ou par actes concluants. Il peut l'être même après la conclusion du contrat principal (Tercier, op. cit., n. 5603, p. 847-848 et les références citées). 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 (TF 4C.367/2004 du 22 mars 2005 consid. 5.1.2). Conformément à l'art. 403 al. 1 CO, applicable par renvoi de l'art. 412 al. 2 CO, lorsque le mandataire a été constitué par plusieurs personnes conjointement, elles sont tenues solidairement envers lui. bb) Selon la jurisprudence, celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié au même titre que

celui qui appose sa signature sur le texte même des conditions générales. Il importe peu à cet égard qu'il ait réellement lu les conditions générales en question. La validité de tels documents d'affaires préformés est toutefois limitée par la règle dite de l'inhabituel ou de l'insolite. En vertu de cette règle, sont soustraites à l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. Pour déterminer si une clause est insolite, il faut se placer du point de vue de celui qui y consent, au moment de la conclusion du contrat. Il ne suffit pas que le contractant soit inexpérimenté dans la branche économique en

- 15 - question. Il faut en plus de ce critère subjectif que, par son objet, la clause considérée soit étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle en modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat (ATF 119 II 443 consid. 1a et les références citées). c) En l'espèce, l'argumentation de l'appelante pourrait avoir quelque pertinence si celle-ci n'avait fait que contresigner en date du 10 octobre 2007 le courrier de l'intimée du 14 août 2007. Elle passe toutefois totalement sous silence le fait qu'en contresignant la déclaration du 15 mars 2011, l'appelante a confirmé sa volonté de s'engager dans un contrat de courtage avec l'intimée, de même que son accord avec le paiement, en cas de vente de son appartement aux époux C.G.\_\_\_\_\_, d'une commission de courtage de 3% du prix de vente, TVA en sus. Ayant ainsi expressément confirmé sa volonté univoque de s'engager avec l'intimée dans un contrat de courtage – prévoyant une commission de 3% du prix de vente de l'appartement, TVA en sus –, l'appelante était parfaitement consciente qu'elle était liée à l'intimée par un contrat de courtage et qu'une commission serait due à l'intimée en cas de vente de l'appartement de Rolle aux époux C.G.\_\_\_\_\_, comme le confirme encore le fait que l'appelante, dans un courriel du 1er mai 2011, s'est inquiétée auprès de l'intimée que celle-ci ait bien reçu toutes les pages du contrat de vente pour qu'elle puisse calculer « la facture pour le courtage ». Dans ces conditions, l'argumentation tirée de la clause insolite tombe à faux.

#### **E. 4**

a) L'appelante reproche aux premiers juges de n'avoir pas tenu compte, contrairement à ce qui ressort de l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 13 septembre 2012, du fait que la déclaration écrite du 15 mars 2011 était une déclaration de congé-vente, dont la teneur était illicite et rendait le congé annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. b CO.

- 16 - b/aa) Selon l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation du loyer. Cette disposition vise à permettre au locataire une libre contestation des prétentions du bailleur. Le locataire ne doit pas être placé devant l'alternative d'accepter la prétention du bailleur ou de devoir partir. Est dès lors annulable le congé que le bailleur donne pour imposer une adaptation du loyer ou une autre modification du bail unilatérale et défavorable au locataire (Lachat, Commentaire romand, CO-I, 2012, n. 6 ad art. 271a CO). En vertu de l'art. 271a al. 1 let. c CO, le congé est également annulable s'il a été donné seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement loué (« congé-vente »). En déclaration annulable le « congé-vente », le législateur a voulu permettre au locataire de négocier librement l'acquisition de son appartement (Lachat, op. cit., n.

#### **E. 9**

ad art. 271a CO). bb) L'art. 20 al. 1 CO dispose que le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs. L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat (impossibilité initiale) et présente de surcroît un caractère objectif et durable. L'impossibilité d'effectuer une prestation pour des raisons juridiques se distingue difficilement de l'illicéité. Dans la pratique, l'impossibilité est plus souvent relative à une restriction de la liberté contractuelle des parties (par exemple le non-respect d'un type de contrat) qu'à l'objet même du contrat (Guillod/Steffen, Commentaire romand, CO-I, 2012, n. 76 ad art. 20 CO). cc) Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. On est notamment en présence d'un abus de droit lorsqu'une institution est utilisée, de façon contraire au droit, pour la réalisation d'intérêts que cette institution n'a pas pour but de protéger (ATF 122 III 321 ; ATF 133 II 6 ; ATF 137 V 82).

- 17 - c) En l'espèce, comme l'ont relevé les premiers juges, la déclaration du 15 mars 2011 est intervenue après que les locataires avaient exprimé leur intérêt à acquérir l'appartement dont l'appelante et R. \_\_\_\_\_ étaient copropriétaires. On ne saurait donc y voir un congé donné dans le seul but de convaincre les locataires d'acheter ce bien immobilier. Les locataires n'ont d'ailleurs pas agi en annulation du congé sur la base de l'art. 271 al. 1 let. c CO, mais ont acheté l'appartement comme ils en avaient exprimé l'intention auparavant. Au surplus, dans la déclaration du 15 mars 2011, contresignée par l'appelante, R. \_\_\_\_\_ ne faisait que confirmer que la vente de l'appartement aux locataires donnerait lieu à une commission de courtage conformément au contrat qu'il avait signé le 10 octobre 2007. Le contrat de vente de l'immeuble ne saurait de surcroît être considéré a posteriori comme nul au regard de l'art. 20 CO en raison de la résiliation – fût-elle annulable – du bail. Enfin, force est de constater, avec les premiers juges, qu'il existe une forme d'abus de droit de la part de l'appelante, copropriétaire de l'immeuble en question, à se prévaloir d'une disposition qui vise à protéger les locataires contre les actes des propriétaires. 5. a) L'appelante soutient, en se fondant sur l'art. 59 al. 2 let. e CPC, que les premiers juges ne pouvaient pas rendre un nouveau jugement compte tenu de l'arrêt rendu le 13 septembre 2012 entre les mêmes parties par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, qui avait alors retenu que la déclaration du 15 mars 2011 constituait un « congé-vente » rendant le congé annulable. b) Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui ont trait à un litige ne faisant pas l'objet d'une décision entrée en force (art. 59 al. 1 et al. 2 let. e CPC). Aux termes de cette disposition, l'absence de jugement entré en force portant sur une prétention identique ou contraire est donc une condition de recevabilité. Sous réserve des règles relatives à l'effet suspensif, le jugement entre en force lorsqu'il ne peut pas ou plus faire l'objet d'un appel. On considère

- 18 - alors que le jugement est revêtu de l'autorité de la chose jugée (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 104-105 ad art. 59 CPC). Les décisions rendues en procédure sommaire ne bénéficient toutefois que d'une autorité de la chose jugée partielle. Le juge qui intervient en procédure ordinaire à la suite d'un prononcé rendu en procédure sommaire n'est pas lié par celui-ci (Bohnet, op. cit., n. 118 ad art. 59 CPC). Ainsi, le juge de la mainlevée, qui statue en procédure sommaire (art. 251 let. a CPC), doit s'en tenir à la vraisemblance des faits et à l'apparence du droit. Dès lors que la procédure de mainlevée est destinée à fixer le rôle procédural des parties sur le fond, elle n'a pas d'effet de droit matériel et la décision qui en résulte ne jouit donc pas de l'autorité de la chose jugée à l'égard du juge qui intervient en

procédure ordinaire (ATF 132 III 140 consid. 4.1 ; ATF 100 III 48 consid. 3 ; Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillites et concordat, 5e éd., n. 774a p. 195 ; Stoffel/Chabloz, Voies d'exécution, 2e éd., n. 90 p. 113 ; Zürcher, in Sutter- Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO-Kommentar, 2e éd., n. 45 ad art. 59 CPC). c) En l'espèce, l'appelante omet de relever qu'elle n'était pas partie à la procédure de mainlevée devant la Cour des poursuites et faillites, seul R. \_\_\_\_\_ étant concerné par cette procédure. On ne voit dès lors pas comment les constatations ressortant de l'arrêt rendu par l'autorité précitée lui seraient opposables. De surcroît, la procédure de mainlevée est une procédure qui se déroule sur pièces et dont le but n'est pas de constater la réalité de la créance en poursuite, mais l'existence d'un titre exécutoire dans le cadre de la procédure de poursuite pendante. Comme le relève la jurisprudence citée plus haut, la procédure de mainlevée n'a pas d'effet de droit matériel et ne jouit pas de la force jugée à l'égard du juge du fond. L'arrêt rendu par la Cour des poursuites et faillites dans le cadre de la procédure de mainlevée ne liait donc pas les juges de l'annulation de la poursuite, qui jouissaient d'un libre pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

- 19 - Ce grief doit dès lors également être rejeté. 6. a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir laissé, au chiffre IV du dispositif du jugement entrepris, libre cours aux poursuites nos [...]. Pour l'appelante, le Tribunal ne pouvait pas rendre un dispositif à ce propos dès lors que la déclaration qu'elle avait signée lors de l'audience de jugement du 2 octobre 2014 constituait une « convention partielle judiciaire », qui avait été exécutée. b) La transaction se définit comme un accord entre deux parties à un litige mettant fin à celui-ci par des concessions réciproques (ATF 130 III 49 consid. 1.2). La transaction judiciaire détient à la fois le caractère d'un acte de procédure qui entraîne la fin du procès et jouit de la force de chose jugée et celui d'un acte contractuel, qui peut notamment être remis en cause pour vice de la volonté (TF 5A\_337/2008 du 15 juillet 2008 consid. 4.1 ; Tappy, CPC commenté, 2011, n. 14-17 ad art. 241 CPC). Conformément à l'art. 241 al. 1 CPC, toute transaction consignée au procès-verbal par le tribunal doit être signée par les parties. c) En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, la déclaration signée par elle seule lors de l'audience du 2 octobre 2014 ne constituait pas une « convention partielle judiciaire » ni une transaction au sens de l'art. 241 al. 1 CPC, de tels actes devant être conclus et signés par toutes les parties concernées. Le Tribunal pouvait donc statuer sur les conclusions de l'intimée portant sur le montant de 2'815 fr. 20, avec intérêt à 5% l'an depuis le 1er août 2011, y compris en donnant libre cours à la poursuite n° [...], dont l'exécution se fera quoi qu'il en soit sur le montant séquestré puis saisi par l'Office des poursuites du district de Nyon en date du 29 août 2012, indépendamment de la déclaration signée par l'appelante signée le 2 octobre 2014. 7. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

- 20 - Dès lors que l'appel était d'emblée dépourvu de chances de succès (art. 117 let. b CPC), la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'562 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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