

## **VD\_GERICHTE PP10.003487 vom 22. Februar 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PP10.003487](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PP10.003487)

FR: VD\_GERICHTE PP10.003487 du 22 février 2012

IT: VD\_GERICHTE PP10.003487 del 22 febbraio 2012

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Est seule litigieuse la question de savoir si les recourants doivent verser une commission à l'intimée. 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation) (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Il n'est pas contesté que les parties étaient liées par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO. En effet, les recourants y ont consenti par actes concluants en laissant l'intimée, dont la spécialisation dans le courtage immobilier rendait ses services onéreux, exercer en leur faveur une activité d'intermédiaire pour favoriser la vente de leur immeuble sis à E.\_\_\_\_\_.

#### **E. 3.1**

Premièrement, les recourants nient tout lien de causalité entre l'activité du courtier et la vente de leur appartement.

##### **E. 3.1.1**

L'art. 413 al. 1 CO dispose que 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. Le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 c. 5.1.4 p. 277; 114 II 357 c. 3a p. 359). La rémunération du courtier est donc aléatoire et elle dépend essentiellement du résultat de son activité (François Rayroux, Commentaire romand, ch. 1 ad art. 413 CO; cf. ATF 100 II 361 c. 3c in fine p. 365). Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 c. 3 p. 357). Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité

- 9 - 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 en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 c. 5 p. 548/549; 76 II 378 c. 2 p. 381; 72 II 84 c. 2 p. 89 ; plus récemment, arrêt 4A\_155/2008 du 24 avril 2008 c. 3.1; arrêt 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 c. 2.1; arrêt 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 c. 2). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en oeuvre. 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 qu'il avait présenté, sur des bases toutes

nouvelles (ATF 72 II 84 c. 2 p. 89; 62 II 342 c. 2 p. 344). Le moment de la conclusion du contrat qui donne lieu à la commission convenue est sans importance; il peut intervenir même après l'extinction du contrat de courtage, si les démarches entreprises par le courtier sont intervenues avant l'expiration, la résiliation ou la révocation du mandat (ATF 97 II 355 c. 3 p. 357 et les arrêts cités; François Rayroux, op. cit., n. 27 ad art. 413 CO; Tercier/Favre/Pedruzzini, Les contrats spéciaux, 4e éd., n° 5644 p. 854). Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 c. 2 p. 89). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 c. 3 p. 193; 40 II 524 c. 6a p. 531).

### **E. 3.1.2**

En l'espèce, l'existence d'un lien psychologique ne saurait raisonnablement être niée. En effet, les époux A.L. \_\_\_\_\_ ont vu l'annonce relative à l'immeuble des recourants sur le site internet de l'intimée. Le 24 juin 2008, le courtier leur a fait visiter l'appartement, qu'il - 10 - avait mis en valeur. Alors que les futurs acquéreurs offraient le prix de 590'000 fr., il leur a conseillé de faire une offre à 600'000 fr. Le 14 juillet 2008, le courtier a organisé un rendez-vous avec A.R. \_\_\_\_\_ et les époux A.L. \_\_\_\_\_, dans un restaurant à [...]. Conformément aux déclarations du courtier, les acquéreurs ont augmenté leur offre à 600'000 fr., A.R. \_\_\_\_\_ ne se montrant toutefois pas intéressé. Selon les affirmations d'B.L. \_\_\_\_\_, elle-même et son époux étaient très désireux d'acheter cet appartement et prêts à augmenter encore leur offre et à négocier à un prix plus élevé. Certes, les époux A.L. \_\_\_\_\_ ont revisité l'appartement, un mois environ après la première visite, suite à une annonce placardée dans un commerce par les recourants, avant de verser un acompte de 60'000 fr., le 10 septembre 2008, et de conclure la vente, le 30 mars 2009. Reste qu'après les démarches du courtier, les acquéreurs étaient déjà décidés à acheter l'immeuble des recourants. Partant, le fait que la vente se soit conclue ensuite de l'annonce placardée par les recourants et d'une seconde visite ne suffit pas pour admettre que l'affaire a finalement été conclue sur des bases toutes nouvelles et à nier tout lien entre l'activité du courtier et le résultat intervenu. En conclusion, le grief doit être rejeté.

### **E. 3.2**

Deuxièmement, les recourants relèvent que l'intervention du courtier n'a pas permis d'aboutir à la conclusion de la vente, dès lors que les acheteurs n'avaient pas offert le prix de vente de 600'000 fr., montant qui n'était pourtant pas négociable.

#### **E. 3.2.1**

De la norme ancrée à l'art. 413 al. 1 CO, 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 (ATF 114 II 357 consid. 3a; Caterina Ammann, Basler Kommentar, n. 4 ad art. 413 CO; Pierre Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier,

- 11 - thèse Genève 1952, p. 105/106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat effectivement conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Christian 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 (Pierre 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 (Oser/Schönenberger, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 413 CO; Bruno von Büren, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, p. 207; Marquis, op. cit. , p. 402).

### **E. 3.2.2**

Selon les faits retenus, les recourants ont convenu avec l'intimée que celle-ci se chargerait de faire visiter leur appartement et lui ont indiqué un prix de vente minimum non négociable de 600'000 fr. Lors des négociations, les acquéreurs ont tout d'abord offert un prix de 590'000 fr. S'ils n'ont pas augmenté leur offre lors des négociations avec le courtier – comme l'affirme ce dernier – ils étaient à tout le moins prêts à augmenter leur première offre et à négocier à un prix plus élevé, conformément aux déclarations de l'acquéreur. Enfin, le 10 septembre 2008, les époux A.L. \_\_\_\_\_ et les recourants ont conclu un acte de vente à terme emption et la vente a été exécutée le 30 mars 2009, le prix de vente de 600'000 fr. ayant été payé à raison d'un acompte de 60'000 fr. versé le 10 septembre 2008 et de la mise à disposition du solde sur un compte « fonds clients » du notaire ayant instrumenté l'acte. Au regard de ces éléments, les recourants ne sauraient valablement se plaindre d'un défaut d'équivalence entre le contrat voulu et celui négocié par le courtier, les acheteurs ayant précisément offert le prix voulu par les vendeurs. Pour le reste, les recourants n'allèguent, ni ne

- 12 - démontrent d'aucune manière que le contrat de courtage aurait été modifié quant au but économique visé par les mandants. Le grief doit être rejeté.

### **E. 3.3**

Troisièmement, les recourants font valoir qu'ils avaient subordonné le paiement d'une commission au fait que le courtier devait également leur trouver un nouvel appartement.

#### **E. 3.3.1**

L'art. 156 CO, qui n'est qu'une concrétisation de l'art. 2 CC (arrêt C.254/1987 du 16 novembre 1987, c. 2a, partiellement reproduit in SJ 1988 p. 158; ATF 109 II 20; Pascal Pichonnaz, Commentaire romand, n. 1 ad art. 156 CO), sanctionne l'empêchement de mauvaise foi de l'avènement d'une condition. S'agissant du contrat de courtage, le champ d'application de cette disposition est cependant restreint depuis l'élaboration de la jurisprudence sur le lien psychologique entre l'activité du courtier et la décision du tiers de conclure (cf. Marquis, op. cit., p. 177), dès lors que l'existence de ce lien suffit pour que le courtier ait droit à son salaire même si la conclusion du contrat principal a lieu après la résiliation du contrat de courtage (Tercier, op. cit., n. 5086, p. 736 et n. 5109, p. 739). Par ailleurs, dans le contrat de courtage, l'art. 156 CO joue un rôle principalement en rapport avec l'art. 413 al. 2 CO, soit lorsque le contrat principal lui-même est conclu sous condition suspensive (cf. Tercier, op. cit., n. 5084 in fine, p. 736; Pichonnaz, op. cit., n. 21 ad art. 156

CO; Rayroux, op. cit., n. 8 ad art. 413 CO; Marquis, op. cit., p. 174; Alexander Gutmans, Die Regel der "Erfüllungs- bzw. Nichterfüllungsfiktion" im Recht der Bedingung [Art. 156 OR], Thèse Bâle 1994, publiée in Basler Studien zur Rechtswissenschaft, 1995, vol. 32, p. 94). Plus généralement, le mandant n'a aucune obligation d'accepter le contrat indiqué ou négocié par le courtier. Le droit au salaire du courtier est subordonné à une condition potestative suspensive qui est l'acceptation du contrat par le mandant. Celui-ci a la faculté de renoncer, même arbitrairement, à l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier (Rayroux, op. cit., n. 37 ad art. 412 CO). Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO),

- 13 - soit celui de refuser de conclure le contrat qui lui est proposé par le courtier; mais il doit exercer son droit dans les limites de la bonne foi (art. 2 CC). Ainsi, celui qui renonce à l'affaire proposée par le courtier dans le seul but de profiter de l'activité déjà déployée par celui-ci, sans bourse délier, peut se voir reprocher une attitude contraire à la bonne foi. Le seul fait que le courtier soit privé de son droit au salaire si, en définitive, aucun contrat n'a été conclu avec l'une des personnes qu'il a contactée, ne suffit pas à qualifier de mauvaise foi le comportement du mandant. Il faut que l'on soit à l'évidence en présence d'une attitude déloyale (cf. arrêt 4C.479/1993 du 17 mai 1994, c. 4b et les références; arrêt C. 254/1987 du 16 novembre 1987, c. 2a, partiellement reproduit in SJ 1988 p. 158).

### **E. 3.3.2**

Il importe peu que la vente de l'appartement des recourants ait été également soumise à la condition que le courtier leur trouva un nouvel appartement, comme l'allèguent les recourants, sans toutefois le démontrer d'aucune manière. En effet, selon les faits retenus, qui ne sont pas contestés par les recourants, peu après l'offre formulée par les époux A.L.\_\_\_\_\_, A.R.\_\_\_\_\_ a informé l'intimée qu'il souhaitait suspendre la vente de son appartement au motif que son chien était malade et ne supporterait pas le déménagement. Le courtier a alors indiqué au recourant que les époux A.L.\_\_\_\_\_ restaient intéressés et qu'il reprendrait contact avec lui au début de l'année 2009, les visites de l'appartement étant suspendues entre temps. Lors d'un contact téléphonique dans le courant du mois de janvier 2009, A.R.\_\_\_\_\_ a répondu au courtier qu'il souhaitait encore suspendre la vente de son appartement. Or, entre temps, les époux A.L.\_\_\_\_\_ avaient déjà revisité l'appartement en question et un acte de vente à terme emption avait été conclu entre ces derniers et les recourants le 10 septembre 2008. Ainsi, au regard du comportement de A.R.\_\_\_\_\_ et de son souhait de suspendre la vente provisoirement alors qu'il était en tractation avec ses futurs acheteurs, on ne saurait reprocher au courtier de ne pas avoir effectué les recherches relatives à un nouvel appartement pour ses

- 14 - clients à supposer même qu'une telle obligation ait été convenue entre parties. En définitive, c'est bel et bien le comportement des recourants qui a empêché la réalisation du contrat tel que prévu entre les parties. Le droit de l'intimée au versement du salaire se fonde sur l'art. 156 CO qui sanctionne l'empêchement par le mandant de la réalisation d'une condition au mépris des règles de la bonne foi. Par conséquent, le grief doit être rejeté. Pour le reste, le montant de la rémunération allouée à l'intimée n'est, à juste titre, pas critiqué.

### **E. 4**

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance des recourants sont arrêtés à 500 fr. (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des

recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance des recourants A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).

- 15 - IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 22 février 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Leila Roussianos (pour A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_), - Me Olivier Burnet (pour T. \_\_\_\_\_ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

- 16 - contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La greffière :

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