

VD_GERICHTE PT07.029924 vom 20. März 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT07.029924

FR: VD_GERICHTE PT07.029924 du 20 mars 2009

IT: VD_GERICHTE PT07.029924 del 20 marzo 2009

Erwägungen

E. 1

a) La demanderesse, G._____ SA, est une société anonyme dont le siège se trouve à [...] et dont le but est la gestion d'immeubles et de copropriétés, le conseil et le courtage dans le domaine immobilier, les opérations commerciales et financières. M._____, à [...], est seul administrateur de la demanderesse. b) La défenderesse, A.H._____, est propriétaire du feuillet 822-10 de la commune de [...], soit 52 millièmes de la parcelle de base n° 822 de dite commune. Il s'agit d'un appartement sis [...] à [...]. M._____ et la défenderesse étaient voisins et entretenaient des relations amicales et de confiance. c) Une entité appelée T._____ occupe des locaux à la [...] à [...]. Les salaires de ses employés sont versés par la demanderesse. En outre, les factures adressées par cette agence immobilière précisent qu'elles sont payables sur un compte au nom de G._____ SA.

- 3 -

E. 2

a) Au début du mois de février 2007, la défenderesse a demandé à M._____ si elle pouvait trouver un appartement à [...] similaire à celui qu'elle occupait pour ce qui concerne la surface et le prix. Le 2 février 2007, B.H._____, fils de la défenderesse, a remis les documents nécessaires à M._____. Aucun contrat écrit n'a été signé. Selon la défenderesse et son fils, ces documents devaient uniquement servir à l'estimation de l'appartement, mais ont été utilisés par M._____ pour trouver un acheteur, à leur insu. Une employée de T._____ a fait des photographies de l'appartement de la défenderesse et constitué un dossier de vente. L'appartement de la défenderesse a été mis en vente au prix de 870'000 fr. sur les sites Internet d'ImmoStreet dès le 26 février 2008 et de SwissRéseau dès le 28 février 2008, ainsi que sur les vitrines de T._____. Plusieurs visites ont été organisées par T._____. Deux personnes, accompagnées par M._____, ont visité l'appartement de la défenderesse. Cette dernière était présente et pensait que ces visites avaient pour but d'établir la valeur vénale de son logement. Quelques personnes se sont intéressées à cet appartement et ont demandé le dossier de vente. La défenderesse n'a pas été tenue informée et M._____ ne lui a jamais envoyé copie des mails reçus. En outre, des courriers, émanant de T._____ et datés des 1er et 13 mars 2007, indiquant à qui le dossier de vente avait été transmis, n'ont pas été directement envoyés à la défenderesse. En effet, ces correspondances, ont été adressées comme suit : "Madame A.H._____ p.a. T._____ [...] [...]"

- 4 - b) Le 1er mars 2007, A.U._____ a adressé un e-mail à T._____ pour lui faire part de son souhait de réserver l'appartement de la défenderesse au plus vite. Le lendemain, une réservation ferme a été signée par A.U._____. Le 5 mars 2007, un premier acompte de 43'500 fr. a été versé sur le compte du notaire Didier Buffat, à Nyon. Le 6 mars 2007, le

mari d'A.U. _____ est rentré de voyage et a visité l'appartement de la défenderesse. Les époux U. _____ ont ensuite fourni les renseignements civils nécessaires au notaire pour l'instrumentalisation de l'acte de vente. L'étude de Didier Buffat a été mandatée pour l'établissement d'un projet d'acte de vente. A cette fin, T. _____ a transmis, par courrier du 9 mars 2007, les renseignements civils des époux U. _____ ainsi que de la défenderesse. L'étude du notaire Buffat a examiné le dossier et procédé aux vérifications usuelles auprès du Registre foncier. Le projet d'acte de vente à terme avec droit d'emption a été établi et envoyé aux époux U. _____ ainsi qu'à la défenderesse le 13 mars 2007. Le même jour, T. _____ a écrit notamment ce qui suit : "Nous avons l'avantage de porter à votre connaissance que nous avons offert votre appartement, à [...], Dossier No 40336, au prix de Fr. 870'000.-, notre commission d'usage comprise, à : • Monsieur A.U. _____ • Monsieur [...] Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant du suivi de nos démarches et, au cas où des pourparlers seraient engagés directement avec vous, nous vous serions obligés de bien vouloir nous en informer". Ce courrier, bien qu'établi à l'attention de la défenderesse, ne lui a pas été remis, l'adresse indiquée étant celle de T. _____. Le 17 mars 2007, la défenderesse a pris contact avec A.U. _____, afin d'annuler la vente qui devait être conclue le 19 mars

- 5 - suivant. T. _____ a été informée de ce changement par un e-mail qu'A.U. _____ lui a adressé le 18 mars 2007. Suite à cela, le 19 mars 2007 au matin, M. _____ s'est rendu chez la défenderesse et a tenté de joindre B.H. _____ qui était en cours à l'Université. Il lui a adressé six SMS. B.H. _____ a renvoyé le SMS suivant à M. _____ : "Je suis en séminaire jusqu'à 1h mais t en fais pas je vais essayer de parler avec A.H. _____ au plus vite. essaie de la joindre pour cette vente. Les autres veulent nous acheter l'appart A ce prix la environ donc elle devrait etre d accord en principe mais je crois quelle veut uniquement repousser le rdv dans quelques jours. T en fais surtout pas. ciao" Selon l'état de fait du jugement, lors de l'audience du 29 septembre 2008, B.H. _____ a expliqué qu'il était clair pour lui que sa mère ne souhaitait pas vendre à ce moment-là et qu'il avait écrit ce SMS pour se défaire de M. _____ qui le harcelait d'appels alors qu'il était en cours. B.H. _____ n'est donc pas intervenu auprès de la défenderesse comme il l'a indiqué sur le SMS. Après cette date, les époux U. _____ et la défenderesse ont eu quelques contacts. A.U. _____ a déclaré qu'au début elle était convaincue que la défenderesse souhaitait vendre et ignorait pourquoi cette dernière avait changé d'avis. Il n'a pas été question du prix et les éléments de la vente ont été discutés entre les époux U. _____ et le cleric du notaire. La défenderesse a dit aux époux U. _____ qu'elle les contacterait si elle décidait de vendre son appartement, mais elle ne l'a jamais fait. Depuis, les époux U. _____ ont acquis un autre bien immobilier. c) M. _____ a proposé un autre appartement, sis [...], à la défenderesse en vue de son relogement. Cette dernière a visité l'appartement à plusieurs reprises en compagnie du concierge de l'immeuble.

- 6 - La surface de ce logement était de 98 m², selon l'annonce produite, alors que celui de la défenderesse était estimé à 120 m². Quelques travaux de peinture, estimés à deux ou trois heures de travail par le concierge, devaient être entrepris, mais l'appartement était déjà vide et donc disponible rapidement. d) Par courrier recommandé du 19 mars 2007, T. _____ s'est adressée à la défenderesse en ces termes : "Vente A.H. _____/U. _____ Appartement de 4,5 pièces sis [...] à [...] Madame, En date du 2 février 2007, vous nous avez confié la vente de l'appartement susmentionné, en nous précisant son exclusivité pour

nos relations amicales. Par l'intermédiaire de votre fils Monsieur B.H. _____, vous nous avez fourni tous les documents nécessaires à la constitution d'un dossier de vente. Votre appartement à été proposé à un certain nombre de nos clients, dont la liste détaillée peut vous être fournie en tout temps. Le 1er mars 2007, nous avons organisé plusieurs visites, dont une avec M. et Mme U. _____ qui ont immédiatement fait part de leur intérêt pour l'acquisition de votre bien. Le 5 mars 2007, un acompte à été versé sur compte bancaire du notaire Daniel Buffat à Nyon en guise de réservation, après avoir dûment rempli et signé une réservation ferme auprès de notre bureau. D'un commun accord avec vous-même, un acte de vente a été rédigé et le 15 mars 2007 un 2ème acompte en guise de 10%, a été versé auprès du compte du notaire. Au matin du 19 mars 2007 et pour des raisons totalement inexplicables, vous avez pris l'initiative d'annuler cette transaction. Nous avons essayé vainement de comprendre votre attitude et avons même demandé aux acquéreurs de vous faire une offre supérieure, ce qu'ils ont accepté, mais malheureusement, vous avez décidé de ne plus être joignable.

- 7 - Nous avons envoyé plusieurs sms à votre fils Monsieur B.H. _____ au [...] qui nous a répondu vouloir essayer de vous résonner. Au vu de ce qui précède et au sens du C.O., nous avons effectué notre travail de mandataire au plus près de notre conscience, et vous rappelons que, selon votre demande, nous vous avons même trouvé un appartement en location, disponible pour le 1er juillet 2007, au tarif qu'il vous convenait. Nous nous voyons dès lors, dans l'obligation de vous adresser en annexe, la facture de nos honoraires qui selon les normes SVR, s'élève à Fr. 38'843.-, dont nous vous prions de bien vouloir effectuer le règlement sur le compte indiqué sur facture. Sans nouvelles de votre part d'ici au 28 mars 2007, nous nous verrons contraints de procéder au recouvrement de cette créance par voie juridique. Croyez bien que nous regrettons devoir en arriver là, mais nous pensons que votre comportement reste inacceptable. T. _____ M. _____ Annexe mentionnée" La facture, dont il est fait état dans la correspondance ci- dessus, a la teneur suivante : "[...], le 19 mars 2007 Facture Vente U. _____/A.H. _____ Appartement de 4,5 pièces sis [...] à [...] Commission selon tarifs SVR 5% jusqu'à CHF 500'000.- CHF 25'000.- 3% sur la différence, soit CHF 370'000.- « 11'100.- CHF 36'100.- +TVA 7,6% de CHF 36'100.- « 2'743.60 TOTAL CHF 38'843.60 Payable à signature sur le compte G. _____ SA – [...] UNION DE BANQUES SUISSES à [...] Compte N°[...]"

- 8 - Une note de frais a également été établie sur papier blanc comme suit : "NOTE DE FRAIS Visites 20.02.2007 2 x 1h 2h Fr 400.- 07.03.2007 4 x 1h 4h « 800.- Mme U. _____ documents 1 x 1h30 1h50 « 300.- 06.03.2007 1 x 1h 1h « 200.- 13.03.2007 Banque Coop 1 x 1h 1h « 200.- Recherche appartement pour la propriétaire Net, visites, téléphones 9 x 1h 9h «1'800.- Réunions à l'agence Mme M. A.H. _____ au bureau 10 x 1h 10h «1'000.- Création dossier, net Création dossier 4 x 1h 4h « 800.- Annonce net, journaux 3 x 1h 3h « 600.- Divers courriers 5 x 1h 5h «1'000.- TOTAL Fr 7'100.-" Par courrier du 3 avril 2007, le conseil de la défenderesse a sollicité une copie du contrat de courtage signé par sa cliente en faveur de T. _____. Le 2 mai 2007, la défenderesse a, par la plume de son conseil, informé T. _____ et en particulier M. _____ qu'elle ne s'estimait pas redevable d'une quelconque commission et ce par lettre recommandée. La demanderesse a introduit une poursuite contre la défenderesse pour le montant de 38'843 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 19 mars 2007 en indiquant comme cause de l'obligation la facture du 19 mars 2007. Les frais engendrés par cette poursuite s'élèvent à 100 francs. Le 30 mai 2007, le commandement de payer poursuite n°4089505 a été notifié par l'Office des

poursuites et faillites de Nyon- Rolle. La défenderesse a formé opposition totale.

- 9 - Par courrier du 1er juin 2007, la défenderesse, par son conseil, a sollicité l'Office des poursuites de Nyon-Rolle pour qu'il interpelle la demanderesse et qu'elle produise les moyens de preuves relatifs à sa créance. L'Office des poursuites a invité la demanderesse, par lettre du

E. 4

a) La recourante soutient que le premier juge lui a dénié à tort la légitimation active. Selon elle, "la qualité de partie de la recourante, qui est une personne morale, devait être admise par le premier juge car elle ne prétendait pas agir pour un tiers, mais bien pour elle-même" (cf. mémoire, p. 3). b) Selon la doctrine et la jurisprudence, il convient de distinguer entre défaut de légitimation active ou passive et défaut de qualité pour agir ou défendre. La légitimation active ou passive relève du droit du fond, a trait au fondement matériel de l'action, à la titularité des droits déduits en justice. La qualité de partie, corollaire de la jouissance des droits civils, est une condition de validité de l'instance. Le défaut de légitimation conduit au rejet de la demande alors que celui de qualité pour agir ou défendre, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de l'action (SJ 1995, p. 212; JT 2001 III 77; Hohl, Procédure civile, tome I,

- 12 - 2001, no 451, p. 100; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit, n. 1 ad art. 62 CPC, p. 115). La qualité pour agir (légitimation active) et la qualité pour défendre (légitimation passive) sont des questions de droit matériel, de sorte qu'elles ressortissent au droit privé fédéral s'agissant des actions soumises à ce droit (ATF 130 III 417 consid. 3.1, p. 424; 126 III 59 consid. 1a, p. 63; 125 III 82 consid. 1a, p. 83). Elles se déterminent selon le droit au fond et leur défaut conduit au rejet de l'action qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse (ATF 126 III 59 consid. 1a, p. 63; 125 III 82 consid. 1a, p. 83). Cette question doit en particulier être examinée d'office et librement (ATF 126 III 59 consid. 1a, p. 63 et les arrêts cités). c) Le premier juge a considéré que ce n'était pas la recourante G. _____ SA qui était entrée en relation avec l'intimée au sujet d'un éventuel contrat de courtage, mais une entité appelée "T. _____", dont il n'était pas établi qu'elle était l'enseigne de la recourante; seule cette entité étant "à l'origine des démarches et de la facturation de la défenderesse", la légitimation active ne pouvait pas être reconnue à une autre personne, telle la recourante (cf. jugement, p. 14 et 15). La recourante ne réfute pas cette argumentation, puisqu'elle se borne à indiquer qu'elle dispose de la personnalité morale et qu'elle n'a pas déclaré agir pour un tiers. Le point de vue du premier juge s'avère fondé en droit puisque, si l'on sait que M. _____, entretenant des relations amicales avec l'intimée, a effectué des démarches au sujet de l'appartement de celle-ci, on ignore si c'était en son nom propre, en qualité d'administrateur de G. _____ SA ou comme ayant-droit de l'entité T. _____, celle-ci apparaissant sans autre indication sur des annonces ou sur l'en-tête de certaines correspondances (cf. par exemples pièces 22 et 36). On peut toutefois se demander s'il n'était pas évident pour l'intimée qu'elle était entrée en contact avec M. _____ dans le seul cadre de l'activité professionnelle que celui-ci exerçait comme administrateur unique de la

- 13 - recourante, peu important le papier à lettres qu'il utilisait. Cette question peut toutefois demeurer indécise pour les motifs qui suivent. d) Savoir si les parties ont passé un accord et quel en est le contenu sont des questions de fait (Tercier, Le droit des obligations, 3ème éd., no 526, p. 115). Avec le premier juge, il faut admettre que ni l'existence d'un

accord ni son contenu ne sont établis. Que l'intimée ait remis des documents relatifs à son appartement à M. _____, qu'elle ait laissé celui-ci faire visiter ce logement à des tiers et qu'elle ne se soit pas opposée à ce qu'un projet de contrat de vente en son nom soit établi par un notaire ne démontre pas qu'elle entendait charger le prénommé de s'entremettre en vue d'une vente moyennant salaire (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Quoi qu'en dise la recourante, les démarches entreprises pouvaient entrer dans le cadre d'un mandat conféré comme allégué par l'intimé dans le seul but d'évaluer concrètement le prix de cet appartement, contrat conclu le cas échéant à titre gratuit pour tenir compte des liens entre les intéressés, qui "étaient voisins et entretenaient des relations amicales" (allégué 5 admis), ou en réservant l'éventualité qu'un contrat de courtage exclusif soit conclu ultérieurement. Dans cette perspective, il n'y avait rien d'extraordinaire à ce que des intéressés visitent l'appartement de l'intimée, celle-ci taisant alors, il est vrai de manière incorrecte, que son intention de vendre n'était pas arrêtée et qu'elle se bornait en réalité à "tester le marché". En tous les cas, la recourante, qui n'a pas fait signer à l'intimée le contrat préimprimé d'une chambre commerciale qu'elle a produit sous numéro 6, ne lui a délibérément pas adressé les correspondances par lesquelles elle était censée être informée de la personne d'amateurs, se les envoyant à elle-même (pièces 30 et 44), et n'a pas établi, ne serait-ce que par témoins, qu'une rémunération avait été convenue, ne saurait invoquer l'existence d'un contrat de courtage. La recourante n'a par ailleurs pas requis la verbalisation des témoignages lors de l'audience du 29 septembre 2008. Elle ne saurait donc invoquer dans son mémoire ce qu'auraient dit certains témoins (JT 2001 III 80). Elle ne peut pas non plus solliciter la réaudition du témoin A.U. _____, le défaut de requête de verbalisation en première

- 14 - instance ne pouvant être corrigé en deuxième instance (Ch. rec., 1 novembre 2006/675 c. 4). C'est par conséquent à juste titre que les prétentions de la recourante en paiement d'un salaire ont été rejetées.

E. 5

a) Par surabondance, même en admettant l'existence d'un contrat de courtage – ce qui n'est pas le cas en l'espèce –, la recourante soutient à tort que l'intimée a commis un abus de droit en renonçant à la signature de l'acte de vente sans renoncer toutefois à la vente elle-même, ce qui justifierait la rémunération du courtier. b) L'art. 156 CO, qui n'est qu'une concrétisation de l'art. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907; RS 210), sanctionne l'empêchement de mauvaise foi de l'avènement d'une condition (ATF 109 II 20; TF, 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, c. 3.1; SJ 1988, p. 158). 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 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 eu lieu après la résiliation du contrat de courtage (TF, 4C.278/2004 précité et références). Cela présuppose toutefois qu'un contrat ait effectivement été conclu avec l'un des clients contacté par le courtier. 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 lui-même est conclu sous condition suspensive (ibidem). Plus généralement, le Tribunal fédéral considère que 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

- 15 - l'affaire sans avoir à rémunérer le courtier. Le mandant ne peut donc pas se voir reprocher l'exercice d'un droit que lui accorde la loi (art. 413 al. 1 CO), soit celui de refuser 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 (TF, 4C.278/2004 précité, c. 3.2 et références). 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 contactées, 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. On doit, en effet, se garder d'assimiler à un abus de droit tout comportement entraînant l'échec de la conclusion du contrat principal avec un client contacté par le courtier puisque, sauf stipulation contraire, le mandant n'a pas l'obligation de favoriser cette conclusion; la bonne foi n'exige pas qu'il sacrifie ses propres intérêts à cette fin. Ne sera donc sanctionné que le comportement revêtant un caractère déloyal (ibidem; SJ 1988, p. 158). c) En l'occurrence, on ne voit pas en quoi on pourrait imputer un comportement déloyal à l'intimée. La recourante ne soutient pas en effet que celle-ci a par la suite approché des acheteurs potentiels qui avaient été préalablement en relation avec T. _____ ou M. _____. L'intimée a certes eu des contacts avec les époux U. _____ après le 19 mars 2007, mais aucun élément ne permet d'affirmer qu'elle a alors essayé de leur vendre à meilleur prix son appartement, tout en évitant ainsi de payer une rémunération à la recourante, comme le prétend cette dernière. Le jugement ne contient aucun élément dans ce sens. Comme on l'a vu ci-dessus, les témoignages dont la recourante se prévaut à cet égard ne sont pas pertinents, puisqu'elle n'a pas requis leur verbalisation. Au demeurant, on relèvera que l'intimée est toujours domiciliée dans son appartement du [...] à [...]. Ainsi, ce moyen doit être également rejeté.

- 16 -

E. 6

En conclusion, le recours doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé. Les frais de justice de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 688 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 688 francs (six cent huitante-huit francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier :

- 17 - Du 20 mars 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Olivier Righetti (pour G. _____ SA), - Me Philippe-Edouard Journot (pour A.H. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 38'843 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 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).

- 18 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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