

VD_GERICHTE PT11.025322 vom 22. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT11.025322

FR: VD_GERICHTE PT11.025322 du 22 novembre 2013

IT: VD_GERICHTE PT11.025322 del 22 novembre 2013

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par des personnes y ayant un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., les appels sont recevables.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). b) Le défendeur fait grief aux premiers juges de n'avoir pas considéré comme établi l'entretien avec la demanderesse du 19 avril 2007 et l'accord passé entre les parties au sujet du montant dû de 120'000 francs. Il relève que la demanderesse n'a pas contesté dans un premier temps ce montant ni les factures et décomptes qu'elle a reçus et que ce n'est que le 11 février 2011 qu'elle en a demandé le remboursement. Ce point de vue ne peut être suivi. On doit en effet admettre avec les premiers juges que le défendeur n'a pas présenté le moindre écrit valant convention ou au moins reconnaissance formelle de la demanderesse portant sur le récapitulatif du 17 avril 2007 et les ajouts manuscrits figurant dans ce dernier. Il est certes possible que les parties se soient rencontrées le 19 avril 2007, mais rien ne permet de conclure que la demanderesse aurait exprimé clairement son accord en parfaite

- 11 - connaissance de la situation ce jour-là ou à une autre date. A cet égard, il y a lieu de relever que la demanderesse avait perdu son époux le 28 février 2007 et il s'avère qu'elle n'a pas pris un quelconque engagement envers le défendeur, alors qu'elle se trouvait encore fragilisée par ce décès survenu quelques semaines plus tôt. Tout au plus doit-on retenir que la demanderesse a versé volontairement la somme de 120'000 fr. le 1er juin 2007 en paiement des factures des 17 avril et 8 mai 2007 qu'elle avait reçues. En ce qui concerne le motif du paiement, il est patent que la demanderesse a entendu éteindre par son paiement des dettes qu'elle croyait fondées sur des accords passés avec le défendeur et qu'elle partait ainsi de l'idée qu'elle devait ce qu'elle a payé. Compte tenu des liens d'amitié anciens existant entre les parties et du désarroi évident de la demanderesse, on peut comprendre qu'elle ne se soit pas livrée à des vérifications approfondies avant l'intervention de l'administration fiscale et de sa fiduciaire. Il y a donc lieu de retenir, avec les premiers

juges, que le défendeur n'a pas établi qu'un accord était intervenu au sujet du décompte du 17 avril 2007.

E. 3

a) Les demandeurs soutiennent que la commission de courtage, par 71'000 fr. est sujette à remboursement en application des règles sur l'enrichissement illégitime, alors que le défendeur prétend que les conditions à la restitution du montant de 43'000 fr. pour le projet de transformation de la grange et la commission de courtage de 6'000 fr. pour la vente de cette dernière ne sont pas réalisées. b) Aux termes de l'article 62 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui, est tenu à restitution (al. 1er). La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (al. 2).

- 12 - Celui qui a payé volontairement ce qu'il ne devait pas ne peut le répéter s'il ne prouve qu'il a payé en croyant, par erreur, qu'il devait ce qu'il a payé (art. 63 al. 1er CO). Ce qui a été payé pour acquitter une dette prescrite ou pour accomplir un devoir moral ne peut être répété (art. 63 al. 2 CO). L'action fondée sur l'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions, savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence d'une cause légitime (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., 1997, p. 584; Chappuis, *Commentaire romand*, 2e éd., 2012, n. 3 ad art. 62 CO, p. 574). L'art. 63 CO constitue une règle de preuve et exprime l'interdiction d'avoir des comportements contradictoires (Chappuis, *op. cit.*, n. 2 s ad art. 63 CO, p. 600). La doctrine et la jurisprudence distinguent actions en restitution d'une prestation (*Leistungskondiktionen*), où l'enrichissement remonte à un acte de l'appauvri, et actions visant à compenser un enrichissement illégitime (*Nichtleistungskondiktionen*) où l'enrichissement provient d'un acte de l'enrichi ou des circonstances de la vie, y compris le fait de tiers (ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586; Chappuis, *op. cit.*, n. 2 ad art. 62 CO, pp. 572-574). Les premières représentent un cas particulier qui n'est pas soumis à la règle générale de l'article 62 alinéa 1er CO, mais bien à l'article 63 CO (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a). En revanche, l'article 63 alinéa 1er CO ne s'applique pas aux prestations faites en vue d'une cause future qui ne s'est pas réalisée ou en vue d'une cause qui a cessé d'exister; ces deux situations sont visées par l'article 62 alinéa 2 CO (TF, *Crédit Lyonnais (Suisse) SA c. Felicio X*, 23 décembre 1993, SJ 1994 p. 269 spéc. 272 c. 4a/bb; cf. TF T. SA c. K. 11 octobre 1994, SJ 1995, p. 357 spéc. c. 4 p. 362 ; ATF 115 II 28, JT 1989 I 172).

- 13 - Il n'y a lieu à répétition de l'indu conformément à l'art. 63 al. 1 CO que s'il est établi que le débiteur a fourni sa prestation volontairement et ensuite d'une erreur sur son devoir de payer. L'attribution involontaire est réalisée notamment lorsqu'elle est effectuée sous la pression d'une poursuite (art. 63 al. 3 CO), sous l'empire de la gêne (art. 21 al. 1 CO) ou en raison d'une crainte fondée (art. 29 CO). Est dans l'erreur celui qui s'exécute en partant de l'idée fausse que la dette est due; il suffit que l'erreur ait été déterminante pour le paiement, sans qu'il soit nécessaire qu'elle soit excusable ou essentielle ; elle peut être de fait ou de droit (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 129 III 646 c. 3.2, JT 2004 I 105; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a; Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5e éd., 2012., n° 1847, p. 309; Chappuis, *op. cit.*, n. 8 ad art. 63 CO, p. 601). Le demandeur doit établir, soit qu'il a exécuté la prestation involontairement, soit qu'il l'a faite ensuite d'une erreur sur l'existence de la dette. Le fardeau de la preuve de l'erreur est à la charge du demandeur (art. 8 CC): il doit alléguer et prouver qu'il s'est exécuté dans l'intention

d'éteindre une dette, que celle-ci n'était en réalité pas due et qu'il a cru par erreur qu'elle l'était. Selon la jurisprudence, la preuve du fait négatif que constitue l'inexistence de la dette est toutefois tempérée par les règles de la bonne foi, qui obligent le défendeur à coopérer à la procédure probatoire, notamment en offrant la contre-preuve de l'existence de la dette. Pour que la contre-preuve soit couronnée de succès, il suffit qu'elle affaiblisse la preuve principale; il n'est pas nécessaire de convaincre le juge que la contre-preuve est concluante (TF 5C.51/2004 du 28 mai 2004 c. 7.1; ATF 123 III 101 c. 3a, JT 1997 I 586 c. 3a; Petitpierre, Commentaire romand, 2003, nn. 12-13 ad art. 63 CO, p. 442). S'agissant de la preuve de l'erreur, le juge ne doit pas apprécier de façon trop stricte les circonstances. L'erreur est admissible lorsque, d'après les faits de la cause, il est exclu que l'auteur du paiement ait agi dans l'intention de donner. Il faut prendre en considération que dans les relations d'affaires, il n'y a en principe jamais intention de donner (ATF 64 II 121 c. 4 et 5f, JT 1938 I 599; Petitpierre, op. cit., n. 13 ad art. 63 CO, p. 442).

- 14 - c) En ce qui concerne la facture du 17 avril 2007 de 43'000 fr. relative à la « demande d'autorisation pour transformer la grange en habitation », il y a lieu d'admettre avec les premiers juges que les époux J._____ et le défendeur étaient convenus oralement que ces honoraires seraient payés « lors de la mise en valeur de la grange », mais que l'interprétation objective de ces termes aboutissait à la conclusion que seul l'octroi du permis de transformer et la réalisation des travaux ouvraient le droit au paiement des honoraires, à l'exclusion de la vente de la grange, qui n'était pas envisagée en 1997 lors de la conclusion du contrat. L'autorisation de transformer n'ayant pas été octroyée, la condition suspensive de la rémunération n'a pas été levée et le paiement intervenu le 1er juin 2007 l'a été sans cause. Il n'y a en outre pas eu postérieurement d'accord entre la demanderesse et le défendeur au sujet de cette rémunération. L'existence de la facture du 17 avril 2007 et le décès de l'époux de la demanderesse au mois de février 2007 permettent d'exclure une volonté de donation de la part de la demanderesse lorsqu'elle a effectué le paiement en cause, de sorte que ces éléments prouvent que la demanderesse croyait de façon erronée que ce montant était dû lorsqu'elle a effectué le paiement. Le défendeur se méprend lorsqu'il soutient que le délai de prescription a commencé à courir au moment du refus du permis de transformer la grange le 15 mars 1999, soit avant que le paiement ne soit intervenu. La jurisprudence à laquelle il se réfère (ATF 129 II 30, JT 1994 I 34) vise le cas où un paiement anticipé a été effectué dans la perspective de la réalisation de la condition, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. Le paiement étant intervenu le 1er juin 2007 et la découverte de l'erreur, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, à la réception par la demanderesse du courrier de sa fiduciaire, soit le 15 octobre 2010, la requête de conciliation du 12 avril 2011 a été déposée dans les délais de l'art. 67 al. 1 CO. Le jugement doit en conséquence être confirmé sur ce point.

- 15 - d) Pour ce qui est des indemnités de courtage de respectivement 71'000 fr. et 6'000 fr., il y a lieu de relever que le contrat de courtage n'est conclu que si l'accord couvre deux éléments essentiels, à savoir la définition du type d'activité qui sera déployée par le courtier en vue de la passation d'un acte juridique (courtage d'indication, de négociation ou de représentation ; cf. Christian Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 430; Tercier/Favre/Pedrazzini, Les contrats spéciaux, 4e éd., 2009, n. 5592 p. 846; Ammann, Basler Kommentar, 5e éd., 2011, n. 1 ad art. 412 CO, p. 2571), et d'autre part, la détermination de la rémunération qui sera versée au courtier pour ses prestations (Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5603, pp. 847-848). Or, en

l'espèce, il n'existe aucun document signé par les époux J._____ et le défendeur définissant ces deux points essentiels. Le Tribunal fédéral a à cet égard posé le principe que, si le courtier entend que le contrat s'écarte du mode de rémunération prévu de manière dispositive à l'art. 413 CO - qui subordonne le paiement de la commission du courtier (indicateur ou négociateur) à la conclusion du contrat principal - en prévoyant par exemple la rémunération du courtier indicateur indépendamment de la conclusion du contrat principal, il lui incombe d'empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (TF 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 c. 2.4.2 et référence). On doit déduire de cette jurisprudence que le courtier doit en particulier faire en sorte qu'un texte clair mentionnant l'accord de l'autre partie sur ce point particulier soit établi, ce qui n'est pas le cas de notes non signées. On ne saurait faire porter la charge de cette carence aux époux J._____ ceux-ci n'étant pas des professionnels de la branche et ayant été entraînés dans des rapports flous mêlant amitié et services rémunérés. En cas de doute sur la nature du contrat, la jurisprudence retient la forme de courtage la moins étendue, soit celle de courtier indicateur (TF 4C.322/2003 du 5 avril 2004 c. 2.4.1;

- 16 - Tercier/Favre/Pedrazzini, op. cit., n. 5600, p. 847). En outre, lorsque le mandat de courtage est donné à un professionnel, même compte tenu de liens d'amitié, le contrat est réputé conclu à titre onéreux (Werro, Commentaire romand, 2e éd., 2012, nn. 14 et 18 ad art. 394 CO, pp. 2373- 2374), la rémunération devant alors être fixée selon les services rendus et être objectivement proportionnée (Werro, op. cit., n. 47 ad art. 394 CO, p 2384). L'art. 413 al. 1 CO dispose quant à lui 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. La doctrine et la jurisprudence ont précisé à cet égard que, sauf convention contraire, le mandant a le droit de chercher un amateur, de négocier avec lui et de conclure sans l'entremise du courtier et que s'il atteint le résultat souhaité sans l'aide du courtier, il ne lui doit aucune commission (Marquis, op. cit., p. 178 et références). Or, le demandeur n'a pas établi avoir présenté comme acheteur aux époux J._____ le voisin qui a acquis les terrains en cause. Partant, il n'avait droit à aucune rémunération et le paiement de la demanderesse du 1er juin 2007 l'a été sans cause. De toute manière, comme le relèvent les demandeurs, les notes manuscrites du défendeur mentionnant une rémunération de 3 % due également si la vente se faisait par les propriétaires ou des tiers ne permettent pas d'admettre sans autre qu'un accord soit intervenu entre les époux J._____ et le défendeur sur ce point. On ne peut en outre que difficilement suppléer ce manque de preuve par les déclarations du témoin P._____, dès lors que celui-ci a un intérêt à ce que la commission de courtage soit due, puisqu'il en est un des bénéficiaires. Il est certes admis par les parties (allégué n° 8 de la demande) que les époux J._____ ont mandaté le défendeur afin qu'il trouve un acquéreur pour leur propriété, toutefois il n'existe aucun document écrit signé par eux au sujet des modalités de ce contrat de courtage. De même que pour la rémunération relative à la « demande d'autorisation pour transformer la grange en habitation » il n'y a donc pas eu postérieurement d'accord entre la demanderesse et le défendeur au sujet de cette rémunération de courtage. L'existence des factures du 8

- 17 - mai 2007 et le décès de l'époux de la demanderesse au mois de février 2007 permettent d'exclure une volonté de donation de la part de la demanderesse lorsqu'elle a effectué le paiement en cause, de sorte que ces éléments prouvent que la demanderesse croyait de façon erronée que ce montant était dû lorsqu'elle a effectué le paiement de la somme litigieuse. Pour les motifs développés au considérant c) ci-dessus, la prétention en

restitution des montants litigieux n'est pas prescrite, de sorte que les demandeurs ont droit au remboursement de la somme de 71'000 fr. en sus des 6'000 fr. accordés par les premiers juges. e) En définitive, les demandeurs ont droit à la restitution de l'entier des montants réclamés, savoir 43'000 fr. facturés pour la demande d'autorisation de transformer la grange, 71'000 fr. facturés à titre de commission de courtage pour la vente de l'immeuble d'habitation et la dépendance et 6'000 fr. facturés à titre de commission de courtage pour la vente de la grange et du garage privé.

E. 4

En conclusion, l'appel des demandeurs doit être admis, celui du défendeur rejeté et le jugement réformé en ce sens que le défendeur doit payer aux demandeurs la somme de 120'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er mars 2011. Comme les demandeurs obtiennent entièrement gain de cause, les frais judiciaires de première instance, par 9'996 fr., doivent être mis à la charge du défendeur (art. 106 al. 1 CPC), celui-ci devant rembourser aux demandeurs leur avance de frais, par 9'500 fr., et leur verser des dépens fixés à 4'000 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Comme les demandeurs obtiennent entièrement gain de cause, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 3'200 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis la charge du défendeur (art. 106 al. 1 CPC).

- 18 - Celui-ci devra verser aux demandeurs la somme de 1'710 fr. à titre de restitution de leur avance de frais (art. 111 al. 2 CPC). Le chiffre IV du dispositif préalable envoyé aux parties le 25 novembre 2013 mentionne des frais globaux d'appel de 3'420 fr., montant erroné si l'on sait que les avances ont été fixées conformément à l'art. 62 al. 1 TFJC à 1'710 fr. pour les demandeurs (1'000 fr. de montant de base + 1 % de 71'000 fr. de valeur litigieuse de l'appel) et à 1'490 fr. pour le défendeur (1'000 fr. de montant de base + 1 % de 49'000 fr. de valeur litigieuse de l'appel). Il convient dès lors de rectifier cette erreur de plume en application de l'art. 334 CPC. La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge du défendeur, celui-ci versera aux demandeurs la somme de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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