

## **VD\_GERICHTE PT12.049874 vom 23. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT12.049874](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT12.049874)

FR: VD\_GERICHTE PT12.049874 du 23 novembre 2015

IT: VD\_GERICHTE PT12.049874 del 23 novembre 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

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, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (art. 412 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Les règles du mandat sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 139 III 217 consid. 2.3; ATF 110 II 276 consid. 2a).

- 12 - L'activité du courtier peut ainsi consister soit à trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure un contrat (courtage d'indication), soit (en plus) à conduire la négociation avec un tiers pour le compte du mandant (courtage de négociation). La doctrine et la jurisprudence distinguent encore un troisième type de courtage, le courtage de présentation, l'activité du courtier consistant à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat (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, *Der Mäklervertrag*, Basler Kommentar, 6e éd., 2015, n. 1 ad art. 412 CO). Ces distinctions n'ont guère de portée propre puisque la réglementation est la même ; ce n'est que l'étendue du mandat qui est définie par le contrat (sur le tout : CACI 21 novembre 2011/364 consid. 4).

#### **E. 3.2**

Selon 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. 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. 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 (ATF 72 II 84 consid. 2, JdT 1946 I 558; TF 4A\_401/2012 du 16 octobre 2012 consid. 4). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. 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, le juge peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3; ATF 40 II 524 consid. 6a). Il n'est ainsi pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause

- 13 - 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 malgré une rupture des pourparlers. 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 également été mis en œuvre. 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 que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006 consid. 2.1 et les réf. citées ; TF 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2 et les réf. citées). Il découle donc de l'art. 413 al. 1 CO 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; Amman, in Honsell/Vogt/Wiegand (éd.), Commentaire bâlois, 5e éd., n. 4 ad art. 413 CO; Turrettini, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, pp. 105 et 106). L'application du principe d'équivalence suppose donc que l'on examine si le contrat conclu représente la même valeur et peut remplir la même fonction que le contrat souhaité par le mandant (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 401).

#### **E. 4.1**

L'appelant invoque la violation des art. 412ss CO et une appréciation inexacte des faits. Il reproche tout d'abord à l'intimée de ne jamais avoir déployé l'activité convenue, en ne proposant pas à S. \_\_\_\_\_ la villa B malgré son intérêt pour cet objet, de ne pas avoir communiqué

- 14 - au mandant l'intérêt de l'acquéreur pour la villa B et son offre pour 1'300'000 fr. et de ne pas avoir recontacté celui-ci à l'échéance de l'option des époux [...].

#### **E. 4.2**

Ces reproches sont infondés. Il ressort en effet du témoignage de S. \_\_\_\_\_ que le type de villa (B ou D) lui était indifférent à l'époque de ses contacts avec la courtière, à tout le moins, en ce sens qu'il avait fait une première offre de « plus ou moins » 1'250'000 fr. sans savoir si c'était pour la villa B ou D. S'agissant du prix de 1'300'000 fr., il n'est pas sûr qu'il ait été articulé par S. \_\_\_\_\_ à l'endroit de la courtière, celui-ci ayant déclaré qu'il était « possible » qu'il se soit de nouveau intéressé au projet et ait discuté des plans avec Q. \_\_\_\_\_ en faisant le 28 mai 2010 une offre de 1'300'000 fr. pour la villa B. Ce témoin a encore déclaré que suite à la dernière discussion du 30 mai 2010 avec la courtière, celle-ci lui avait répondu par courriel que la villa était déjà réservée. On ne voit du reste pas quel intérêt aurait eu la courtière à ne pas transmettre l'offre de 1'300'000 fr. à l'appelant puisque le contrat de courtage lui assurait une commission même à un prix inférieur au prix indicatif, sauf à se conformer aux indications de l'appelant concernant le prix de vente qui devait s'élever au minimum à 1'350'000 fr., l'appelant ayant refusé la première offre de S. \_\_\_\_\_ de 1'250'000 fr. en estimant ce prix trop bas. Il ressort du reste à la fois du rapport de la courtière et de son courriel du 8 avril 2010 aux clients intéressés, notamment à S. \_\_\_\_\_, que le prix des villas était, voire avait été baissé à 1'390'000 fr., ce qui corrobore le fait qu'à l'époque des contacts de la courtière avec S. \_\_\_\_\_ à tout le moins, le prix minimum exigé par l'appelant était de 1'350'000 francs. Dans la mesure où la

courtière avait signalé au mandant le nom de l'intéressé pour un prix de 1'250'000 fr. pour la villa D et qu'en définitive un contrat de vente a été conclu par l'appelant avec S. \_\_\_\_\_ pour ce même prix mais pour la villa B, la courtière a bel et bien exécuté son mandat de courtage d'indication. A l'instar du tribunal, il y a lieu de retenir qu'en ne recontactant pas S. \_\_\_\_\_, elle n'a pas violé le contrat

- 15 - de courtage d'indication et qu'on ne saurait lui reprocher un manquement à son devoir de diligence de ce fait ou du fait de ne pas avoir fait part à l'appelant de l'intérêt de S. \_\_\_\_\_ pour la villa B en lieu et place de la villa D. Au demeurant, le prix de l'ensemble des villas du lot était censé être le même (voir aussi ci-après consid. 5).

### **E. 5.1**

L'appelant soutient que ce n'est pas l'activité de l'intimée qui l'avait conduit à vendre la villa B à S. \_\_\_\_\_, dès lors que la seule activité déployée par la courtière concernait la villa D. Il y aurait donc eu rupture du lien de causalité.

### **E. 5.2**

L'appelant perd de vue que le type de villa était indifférent à S. \_\_\_\_\_ lors de ses contacts avec la courtière. Le contrat de courtage portait du reste sur l'ensemble du lot des quatre villas A, B, C et D, de sorte qu'il n'était pas décisif si l'indication de la courtière au mandant portant sur le client S. \_\_\_\_\_ concernait l'une ou l'autre des villas. De même, le prix des villas était censé être identique, comme indiqué dans le contrat de courtage, dans le rapport de courtage, dans les échanges entre les parties sur la première offre de S. \_\_\_\_\_ et dans le courriel du 8 avril 2010 de la courtière à ses clients intéressés, dont S. \_\_\_\_\_, dans lequel elle évoquait du reste le « projet de villas » et non une villa en particulier. Il en est de même s'agissant du courriel de la courtière à l'attention de S. \_\_\_\_\_, daté du 27 mai 2010, qui ne se rapporte pas à une villa en particulier mais aux « Villas sur plans à [...] » et dans lequel elle précise « Visiblement celui-ci [note réd. : le promoteur] est peu enclin à offrir un grand rabais vu l'intérêt croissant des clients pour ce projet ».

### **E. 5.3**

Dans la mesure où l'appelant se prévaut de ce que l'incidence de la courtière sur la volonté de S. \_\_\_\_\_ aurait été négative, du fait qu'elle lui aurait faussement affirmé que la villa B n'était plus disponible à la vente et qu'elle n'aurait pas cherché à le recontacter, il y a lieu de rappeler encore une fois que selon S. \_\_\_\_\_ lui-même, lors de ses contacts avec la courtière, le type de villa (B et D) n'était pas déterminant.

- 16 - Au demeurant, dans son courriel du 8 avril 2010, adressé notamment à S. \_\_\_\_\_, la courtière signalait que « le chantier pourra démarrer dès que deux villas sont réservées », sans plus ample précision quant à la villa B ou D. Quoi qu'il en soit, cet élément ne revêt pas d'importance dans le cadre du courtage d'indication qui a été exécuté en l'espèce, de sorte que l'on ne saurait admettre de ce fait la rupture du lien de causalité – psychologique – invoquée par l'appelant. Par ailleurs, l'intimée n'a pas fait de fausses indications quant à la réservation par les époux [...] de la villa en question, comme cela ressort des éléments au dossier.

### **E. 6.1**

L'appelant reproche à l'intimée de ne pas lui avoir fait part de l'offre de S. \_\_\_\_\_ de 1'300'000 fr. pour la villa B, soutenant qu'elle tentait de vendre simultanément deux biens immobiliers ne correspondant pas aux besoins des intéressés, afin de cumuler les

commissions de courtage. Elle aurait ainsi agi à l'encontre des intérêts du mandant.

#### **E. 6.2**

Aux termes de l'art. 415 CO, le courtier perd son droit au salaire et au remboursement de ses dépenses, s'il agit dans l'intérêt du tiers contractant au mépris de ses obligations, ou s'il se fait promettre par lui une rémunération dans des circonstances où les règles de la bonne foi s'y opposaient. La disposition précitée suppose que le courtier ait agi dans l'intérêt du tiers contractant au mépris des intérêts du mandant. Or, dès lors que la courtière n'a en définitive pas conclu un contrat de vente avec S. \_\_\_\_\_ ni avec les époux [...], on ne voit pas que cette disposition puisse s'appliquer, ce d'autant que la courtière était en droit d'informer S. \_\_\_\_\_ que la villa B était réservée à l'époque de leurs contacts, puis qu'elle l'avait vraiment été par les époux [...] jusqu'au 15 juin 2010.

- 17 -

#### **E. 7**

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'403 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 18 -

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