

## **VD\_GERICHTE PT14.006431 vom 14. Oktober 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-10-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT14.006431](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.006431)

FR: VD\_GERICHTE PT14.006431 du 14 octobre 2016

IT: VD\_GERICHTE PT14.006431 del 14 ottobre 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 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 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 et les références citées). 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. 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 (TF

- 12 - 4C.278/2004 du 29 décembre 2004 consid. 3.2 ; TF 4C.479/1993 du 17 mai 1994, consid. 4b et les références citées). 3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties ont été liées par un contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO. Il n'est à cet égard pas déterminant de trancher la question de savoir s'il s'agit d'un contrat de courtage d'indication ou de négociation. On relève en effet que l'immeuble de l'intimée n'a pas été vendu, ni n'a fait l'objet d'une promesse de vente. Il s'ensuit qu'à la teneur de l'art. 413 al. 1 CO, sur le principe, aucune rémunération n'est due au courtier. A cet égard, le contrat de courtage est du reste parfaitement limpide, dès lors qu'il prévoit que « la commission due par le mandant au courtier, si la vente ou la promesse de vente aboutit, est de 3% [...] ». 3.4 3.4.1

L'appelante soutient toutefois que l'on serait en présence d'un cas d'application de l'art. 156 CO. Elle reproche ainsi aux premiers juges de ne pas avoir retenu plusieurs éléments de fait tendant à démontrer que la défenderesse aurait adopté un comportement contraire à la bonne foi, en particulier eu égard aux faits que la défenderesse serait une femme d'affaires rompue aux affaires commerciales, qu'elle ne serait donc pas crédible lorsqu'elle a affirmé ne pas s'être renseignée sur les prix du marché alors que l'immeuble était en vente auprès d'autres agences de courtage depuis le mois de novembre 2010, qu'elle aurait refusé de remettre des plans aux acquéreurs potentiels et qu'elle aurait, en cours de procédure, adopté un comportement dilatoire, notamment en refusant de délier son conseiller financier du secret bancaire et en ne reconnaissant pas, malgré les déclarations de deux témoins, le fait que sa mère ait été présente dans sa villa lors d'une visite des époux Guggenheim. 3.4.2 S'agissant de la question de savoir si l'intimée était « rompue aux affaires », si tant est que cette question soit pertinente, les premiers

- 13 - juges ont retenu que l'intimée était l'administratrice de deux sociétés anonymes inscrites au RC, spécialisées dans le commerce de produits manufacturés. On ne saurait

toutefois tirer de ce seul fait la conclusion que l'intimée bénéficiait d'une expérience poussée en matière d'affaires immobilières. Il n'y a pas non plus lieu de compléter l'état de fait établi par les premiers juges eu égard aux courriels faisant l'objet de la pièce n° 152/1 et qui permettraient, selon l'appelante, d'établir que l'intimée n'a pas voulu remettre des plans à l'échelle aux potentiels acquéreurs. On constate en effet que ces courriels étaient destinés à répondre à une réquisition de production de pièces visant à établir l'allégué n° 39 de l'appelante, qui porte sur les informations données à l'intimée quant à l'avancement des discussions avec les époux [...]. Or, ces courriels, échangés entre des architectes et R.\_\_\_\_\_, portent sur d'autres faits non allégués, alors que la maxime des débats est pleinement applicable (art. 55 al. 1 CPC). Par ailleurs, les premiers juges n'avaient pas à relever toutes les péripéties de la procédure, étant en particulier précisé que l'intimée était fondée à refuser la levée du secret bancaire la liant à son conseiller financier. 3.4.3 Quant au fait que l'immeuble aurait été mis en vente auprès de plusieurs autres agences depuis le mois de novembre 2010, c'est à raison que l'appelante demande qu'il en soit tenu compte, dès lors que l'allégué n° 8 de la demande a été contesté par l'intimée, en ce que « la vente était difficile », mais a été admis pour le reste. L'état de fait reproduit ci-dessus a été complété en ce sens (cf. chiffre 3 ad partie « En fait », supra). En outre, à la lecture du témoignage du [...] recueilli lors de l'audience de jugement, il y a également lieu de retenir que les époux [...], nonobstant leur départ à l'étranger entre le 16 juillet et le 24 août 2013, avaient fait part de leur intention d'acquérir la villa dès leur retour et qu'ils

- 14 - avaient décidé, dans l'intervalle, d'engager des frais d'architecte en vue de l'aménagement de la villa. Il sera toutefois précisé que les architectes n'ont finalement pas été rémunérés (cf. chiffre 8 ad partie « En fait », supra). On retiendra encore que la mère de l'intimée était bien présente dans la villa de cette dernière lors d'au moins une visite des époux [...], ce fait étant corroboré par les témoignages de [...] et de [...] (cf. chiffre 8 ad partie « En fait », supra). Toutefois, pour les raisons exposés ci-après (cf. consid. 3.5 infra), le complément de l'état de fait dans le sens décrit ci-dessus ne suffit pas à établir chez l'intimée un comportement de mauvaise foi justifiant l'application de l'art. 156 CO. 3.5 Il est somme toute établi que l'intimée a fait part de sa volonté de ne plus vendre son immeuble, alors que l'appelante avait trouvé un couple intéressé et disposé à acheter l'immeuble au prix indiqué dans le contrat de courtage. Dans ses déterminations du 1er mai 2014, l'intimée a expliqué son renoncement par des raisons sentimentales, familiales et financières, le montant du loyer payé (intérêts et amortissements) pour son bien lui paraissant finalement intéressant par rapport à la location d'un autre bien du même type (cf. allégué n° 42). A cet égard, on constate que l'appelante, dans sa réplique du 23 juin 2014, a expressément admis l'allégué n° 42 de l'intimée, qui porte précisément sur les raisons de son renoncement. Cet élément de fait ne résulte ainsi pas d'une appréciation erronée des premiers juges, mais s'impose tel quel compte tenu de l'aveu de l'intimée. A partir de ce constat, on ne voit pas en quoi le fait d'avoir renoncé à vendre l'immeuble serait constitutif d'une violation des règles

- 15 - de la bonne foi, justifiant d'appliquer l'art. 156 CO. On ne discerne en effet aucun élément tendant à établir la déloyauté de l'intimée. 3.6 Pour le surplus, l'art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif, il aurait été possible pour l'appelante de proposer à l'intimée, lors de la conclusion du contrat de courtage, qu'elle serait rémunérée pour son activité même dans l'hypothèse où la vente n'interviendrait pas, en particulier si elle avait trouvé un acquéreur pour le prix-cible figurant dans le contrat. En l'absence de dérogation à l'art. 413 al. 1 CO, cette disposition trouve pleinement application. Enfin, c'est en vain que l'appelante se fonde,

en le sortant de son contexte, sur un avis doctrinal (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993), selon lequel « le contrat de courtage soumet la promesse de verser le salaire à la condition que le contrat principal soit exécuté ». L'hypothèse visée par l'auteur est en réalité celle où, d'une part, un contrat de vente a effectivement été conclu et, d'autre part, le contrat de courtage ne se contente pas de la conclusion du contrat de vente comme condition justifiant le paiement du « salaire », mais subordonne cette rémunération à l'exécution du contrat de vente. Or, en l'occurrence, aucun contrat de vente n'a été conclu et le contrat de courtage ne prévoit rien de tel.

#### **E. 4.1**

L'appelante fait encore valoir qu'en raison d'une résiliation survenue en temps inopportun, au sens de l'art. 404 al. 2 CO, l'intimée devrait l'indemniser pour le temps consacré au mandat de courtage

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 404 al. 2 CO, celle des parties qui révoque ou répudie le mandat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause. Le préjudice est lié au fait que la résiliation, qui peut en soi se produire en tout temps, intervient à un moment inopportun. L'obligation d'indemniser porte sur les frais désormais inutilement engagés en vue de l'exécution du mandat concerné ou sur les

- 16 - gains auxquels le mandataire a renoncé en vue de se consacrer à ce même mandat (TF 4A\_46/2013 du 31 juillet 2013, consid. 5.2). Pour qu'il y ait lieu à indemnisation dans le cas d'une résiliation par le mandant, il faut, d'une part, que le mandataire n'ait fourni à son cocontractant aucun motif sérieux de résilier et, d'autre part, que l'expiration du contrat cause un dommage au mandataire en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par ce dernier pour l'exécution de son mandat (ATF 110 II 380 consid. 3b ; TF 4C.78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.4). La résiliation intervient sans motif sérieux si l'on ne discerne pas de circonstances qui soient de nature, d'un point de vue objectif, à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant (cf. ATF 134 II 297 consid. 5.2). Quant au dommage fondant le droit à une indemnisation, il doit consister dans des frais assumés en vain par l'autre partie en vue de la continuation du contrat, à l'exclusion d'un gain manqué (TF 4A\_36/2013 du 4 juin 2013, consid. 2.5).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante ne démontre pas que la résiliation du contrat de courtage serait intervenue en temps inopportun. En réalité, le moyen tiré de l'art. 404 al. 2 CO se confond avec celui fondé sur l'art. 156 CO. Ainsi, dès lors qu'il a été établi que l'appelante n'avait pas le droit à une rémunération à défaut de vente de l'immeuble, la résiliation du contrat n'est de toute manière pas de nature à causer un dommage à l'appelante. Il appartenait en effet à cette dernière de se prémunir du caractère aléatoire du contrat, au besoin en prévoyant expressément la possibilité de facturer à son mandant, indépendamment de la survenance de la vente, les activités effectuées en vue de l'exécution du mandat.

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

- 17 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'777 fr.

**E. 10**

(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.