

# VD\_GERICHTE PT17.041673 vom 17. Dezember 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-12-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT17.041673](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT17.041673)

FR: VD\_GERICHTE PT17.041673 du 17 décembre 2020

IT: VD\_GERICHTE PT17.041673 del 17 dicembre 2020

## Erwägungen

### E. 3

L'appelante invoque une constatation inexacte des faits.

#### E. 3.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que B.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ont entretenu d'excellents rapports au cours de la réalisation de l'ouvrage et que celle-là a pu bénéficier à plusieurs reprises des conseils de celui-ci. Elle expose que les parties n'avaient aucune relation amicale par laquelle elles se rendaient mutuellement moult services et conseils en lien avec leurs affaires patrimoniales respectives et qu'elles n'étaient que des partenaires commerciaux qui entretenaient des relations strictement contractuelles. Elle ajoute qu'elle n'a au surplus jamais fourni, à bien plaisir, des conseils ou des services à B.\_\_\_\_\_, ni

- 25 - s'agissant des négociations du contrat de bail avec la R.\_\_\_\_\_, respectivement des négociations du contrat de vente immobilière avec la W.\_\_\_\_\_, ni dans d'autres cadres. L'appelante reproche à l'autorité intimée d'avoir uniquement fondé son affirmation sur la base de l'interrogatoire de B.\_\_\_\_\_, alors que celui-ci ne serait corroboré par aucun autre élément au dossier, en particulier aucun autre témoignage. Elle estime ainsi que les premiers juges ne pouvaient pas retenir les déclarations de B.\_\_\_\_\_ à cet égard. En l'espèce, on relève en premier lieu que le courriel adressé par B.\_\_\_\_\_ le 4 décembre 2013 à D.\_\_\_\_\_ corrobore le fait qu'elle a sollicité son avis sur le courrier et l'offre qu'elle avait préparés concernant la vente du bien à la W.\_\_\_\_\_ (P. 29, all. 42). Cependant, comme l'a retenu le jugement attaqué (p. 28), il ne ressort pas de l'état de fait que D.\_\_\_\_\_ aurait donné suite à ce courriel. Ensuite, l'autorité intimée a qualifié les rapports entre B.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ d'excellents. Or, cela ne sous-entend pas nécessairement des rapports amicaux, mais bien plus des rapports professionnels dénués de toute mésentente ou conflit, comme en atteste le ton tant cordial que sérieux adopté par ledit courriel. Quoiqu'il en soit, la motivation opérée par les premiers juges pour dénier le droit à D.\_\_\_\_\_ à une commission de courtage ne se fonde pas sur la seule déclaration de la représentante de l'intimée au sujet des rapports entretenus par les parties, mais aussi sur l'appréciation de divers autres éléments au dossier, de sorte que ladite déclaration n'est pas à elle seule décisive. Au terme de son appréciation des preuves, l'autorité intimée a ainsi retenu de manière convaincante que l'appelante s'était occupée de l'entier de la construction du projet immobilier de B.\_\_\_\_\_ et qu'elle était ainsi particulièrement impliquée dans celui-ci, de sorte que la sollicitation de certains conseils par la prénommée pouvait ne pas découler d'un contrat de courtage. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

#### E. 3.2

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu qu'Y.\_\_\_\_\_ avait toujours eu des échanges directs avec la W.\_\_\_\_\_ et

- 26 - qu'elle lui avait elle-même transmis une offre de vente. Elle estime pour sa part que si l'intimée et la W.\_\_\_\_\_ avaient certes eu quelques contacts dès 2010, leurs discussions auraient rapidement débouché sur une impasse, de sorte qu'elles n'auraient jamais été en mesure de finaliser leurs relations contractuelles. Elle ajoute qu'elle serait intervenue pour cette raison et qu'elle aurait par la suite eu l'essentiel des contacts avec la W.\_\_\_\_\_, sans que l'intimée ne soit partie à ceux-ci. L'appelante expose que ces contacts ressortent notamment d'un courriel du 3 septembre 2014 ainsi que d'une correspondance du 11 septembre 2014. En outre, la séance du 1er septembre 2014 s'était faite en l'absence de B.\_\_\_\_\_. En définitive, l'appelante considère qu'elle serait à elle seule parvenue à débloquer la situation dormante dans laquelle se trouvaient alors l'intimée et la W.\_\_\_\_\_. Les premiers juges ont retenu que, jusqu'à la séance du 1er septembre 2014, aucun élément ne permettait de considérer que D.\_\_\_\_\_ serait intervenu dans la négociation du contrat de vente, mais que la question se posait en revanche s'agissant de la séance organisée le 1er septembre 2014 dans la salle de conférence de la W.\_\_\_\_\_, au cours de laquelle D.\_\_\_\_\_ avait abordé le sujet de la vente des locaux dans le centre commercial et administratif en construction sur la parcelle [...] de la Commune de [...]. L'autorité intimée a indiqué qu'il était établi que D.\_\_\_\_\_ avait articulé à cette occasion un prix de vente dont on ignorait le montant, ce que l'appelante ne remet du reste pas en cause dans son appel, et que la représentante de la W.\_\_\_\_\_ avait sollicité un rabais et avait fait une contre-proposition de prix, puis que D.\_\_\_\_\_ avait indiqué à cette dernière qu'il allait en discuter avec B.\_\_\_\_\_. Ensuite, toujours selon les premiers juges, le 3 septembre 2014, l'appelante avait informé la W.\_\_\_\_\_ que B.\_\_\_\_\_ consentait au prix de 55'000'000 fr. TTC et la W.\_\_\_\_\_ avait répondu à l'appelante qu'elle acceptait cette offre. En définitive, au vu de ces éléments, la Chambre patrimoniale cantonale a considéré que l'intimée avait toujours échangé directement avec la W.\_\_\_\_\_, lui avait même transmis une offre de vente et n'avait vraisemblablement aucune raison de penser que la question du prix de vente des locaux serait abordée par D.\_\_\_\_\_ lors de la séance du 1er

- 27 - septembre 2014 et a fortiori discutée par ce dernier. Les premiers juges ont ajouté que cette séance, organisée en présence des architectes mais en l'absence de B.\_\_\_\_\_, n'était initialement pas destinée à aborder la question du prix de vente des locaux, mais plutôt à discuter d'aspects techniques en lien avec l'aménagement des bureaux par l'appelante. Cette appréciation des preuves est conforme à l'état de fait. En effet, comme évoqué, depuis 2010 ou 2011 et jusqu'au 1er septembre 2014, Y.\_\_\_\_\_ avait toujours échangé directement avec la W.\_\_\_\_\_. Elle l'avait informée en 2012 qu'elle reprendrait contact avec elle dès la réception du permis de construire et lui avait même transmis, le 5 décembre 2013, une offre de vente pour un montant de 53'000'000 fr. HT. Dès le 1er septembre 2014, D.\_\_\_\_\_ était intervenu auprès de la W.\_\_\_\_\_ dans les circonstances décrites ci-dessus. Cette intervention a été examinée de manière détaillée par les premiers juges et leur appréciation à cet égard est, au regard de l'ensemble des éléments au dossier, parfaitement convaincante. L'intervention de D.\_\_\_\_\_ s'inscrivait en effet avant tout dans le cadre de l'évolution du projet de construction de l'intimée, auquel il participait en tant que représentant de l'entrepreneur général depuis l'automne 2012 avec un intérêt propre à son avancement. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté.

### E. 3.3

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir omis de tenir compte de la grande connexité temporelle existant entre ses interventions, selon elle décisives, d'une part dans le cadre des négociations avec la R. \_\_\_\_\_ et la W. \_\_\_\_\_ et d'autre part dans le cadre de la conclusion à très brève échéance du contrat de bail du 9 novembre 2012, respectivement du contrat de vente immobilière du 18 décembre 2015. Sur ce point, l'appelante estime que les négociations entamées par l'intimée en 2010 étaient bloquées en raison de désaccords jusqu'à son intervention, à compter du mois de septembre 2012 s'agissant de la R. \_\_\_\_\_ et du mois de décembre 2013 s'agissant de la W. \_\_\_\_\_.

- 28 - Les premiers juges ont exposé que lorsque B. \_\_\_\_\_ avait été mise en contact avec D. \_\_\_\_\_ en automne 2012, elle l'avait invité, ainsi que [...], architecte de H. \_\_\_\_\_ SA, à participer à une séance prévue avec la R. \_\_\_\_\_ le 26 septembre 2012, qui avait notamment pour but d'évoquer la problématique du loyer, des points techniques ayant cependant également été abordés à cette occasion. Ensuite, ils ont indiqué que le lendemain, la R. \_\_\_\_\_ avait exprimé par courriel sa position concernant le prix du loyer à B. \_\_\_\_\_ et que celle-ci avait fait suivre ce courriel à D. \_\_\_\_\_, qui lui avait donné son avis, et en particulier proposé de prévoir, vu que la R. \_\_\_\_\_ n'était pas disposée à négocier le prix articulé, une durée du bail de 25 ans au lieu de 20 ans. La conclusion du contrat de bail avait finalement eu lieu le 9 novembre 2012. Il résulte de ce qui précède que l'état de fait retenu par l'autorité intimée laisse bien entendre que le loyer avait été arrêté après la séance du 26 septembre 2012. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas déterminant que l'autorité intimée se soit également fondée sur le témoignage de J. \_\_\_\_\_, architecte de la R. \_\_\_\_\_, pour retenir que les négociations auraient abouti avec ou sans l'intervention de D. \_\_\_\_\_. Par ailleurs, concernant le témoin [...], même à supposer qu'il ait attesté la présence de D. \_\_\_\_\_ lors de la signature du contrat de bail, il a également déclaré ne pas se souvenir précisément du rôle joué par celui-ci, ajoutant par ailleurs que D. \_\_\_\_\_ n'avait pas négocié directement avec la R. \_\_\_\_\_ (pv d'audience, p. 24). Au vu de ces circonstances, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle affirme que les négociations étaient bloquées jusqu'à son intervention et que celle-ci aurait été décisive, dès lors que, comme cela a été mentionné ci-dessus, l'intervention de l'intéressée s'inscrivait dans le cadre du contrat d'entreprise générale. Ainsi, l'appréciation des preuves opérée par la Chambre patrimoniale cantonale à cet égard emporte la conviction de la Cour de céans.

### E. 4

Selon l'art. 412 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de

- 29 - conclure une convention, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature (ATF 139 III 217 consid. 2.3 ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2). Les deux prestations possibles d'un courtier (indiquer un cocontractant ou négocier le contrat) peuvent être cumulées (ATF 110 II 276 consid. 2a). Le courtier n'est en principe pas le représentant direct de son client lors de la conclusion du contrat (TF 4C.112/1997 du 23 janvier 1998 consid. 2c/aa). Suivant les circonstances, le courtier doit être chargé de veiller plus ou moins largement aux intérêts de

son cocontractant (ATF 110 II 276 consid. 2a). Les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO ; ATF 110 II 276 consid. 2a). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 139 III 217 consid. 2.3). Le courtier qui fait valoir une rémunération à la suite d'une activité déterminée doit prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), que les services allégués correspondent au type de courtage prévu par les parties (ATF 90 II 92 consid. 2 et 3 ; TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 3.2 ; TF 4A\_673/2010 du 3 mars 2011 consid. 3.2.2). L'art. 413 al. 1 CO prévoit que le courtier a droit à son salaire dès que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. Pour prétendre à une commission, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 ; ATF 124 III 481 consid. 3a et les arrêts cités). 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. Il n'est 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 même éloignée de la décision du tiers

- 30 - 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 (ATF 84 II 542 consid. 5 ; ATF 76 II 378 consid. 2 ; ATF 72 II 84 consid. 2 ; plus récemment, TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid.

#### **E. 4.1**

et les arrêts cités). 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 (TF 4A\_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1).

#### **E. 5**

L'appelante invoque une violation des art. 412 ss CO en relation avec le contrat de bail conclu avec la R.\_\_\_\_\_.

#### **E. 5.1**

Pour soutenir l'existence d'un contrat de courtage relatif audit contrat de bail, l'appelante fait d'abord valoir qu'elle aurait fourni des prestations intellectuelles en vue de la conclusion du contrat de bail précité, de sorte que le premier élément objectivement essentiel du contrat de courtage serait réalisé. A cet égard, elle expose en substance qu'en 2012, aucun accord définitif sur la question du loyer, élément objectivement essentiel du contrat de bail, n'avait encore été trouvé entre Y.\_\_\_\_\_ et la R.\_\_\_\_\_, malgré la signature par ceux-ci, deux ans plus tôt, de la convention du 10 juin 2010 fixant les grandes lignes des modalités d'un futur contrat de bail. L'appelante ajoute que l'intimée aurait donc requis son aide pour débloquer la situation, en sollicitant de D.\_\_\_\_\_ qu'il participe à la séance du 26 septembre 2012 et qu'il rencontre les représentants de la R.\_\_\_\_\_, après avoir fait parvenir à l'entrepreneur, le 24 septembre 2012, le projet du contrat de bail. D.\_\_\_\_\_ aurait ensuite négocié avec [...] et J.\_\_\_\_\_ en intervenant de manière proactive tout au long de la séance, puis qu'il se serait déterminé sur le bail, par courriel du 28 septembre 2012, en conseillant à l'intimée de prolonger la durée de celui-ci, élément également objectivement essentiel du contrat de bail, tout en acceptant la baisse du prix de

loyer requise par la R.\_\_\_\_\_. L'appelante fait en outre valoir que la teneur de ce dernier courriel démontrerait qu'il s'agissait plus que d'un simple conseil et que selon le témoin [...],D.\_\_\_\_\_ avait apporté son expérience

- 31 - pour régler un paramètre du bail. L'appelante s'étonne encore du fait que la Chambre patrimoniale cantonale, qui a pourtant admis sa légitimation, ait considéré que l'intimée entendait uniquement se faire conseiller par D.\_\_\_\_\_. Sur ce point, elle estime en effet qu'elle serait intervenue en qualité de partenaire contractuel lors de la séance du 26 septembre 2012, puisqu'elle y était représentée par D.\_\_\_\_\_ ainsi que par l'architecte [...]. Pour appui son grief, l'appelante ajoute que l'intimée aurait également adressé une copie de son courriel du 24 septembre 2012 à ce dernier.

## **E. 5.2**

Il est incontesté qu'en été 2012, les négociations entre l'intimée et la R.\_\_\_\_\_ sur le contrat de bail n'avaient pas encore abouti. Toutefois, cette négociation allait de pair avec l'avancement du projet de construction, comme en attestent non seulement le courrier de l'intimée du 16 juillet 2012 adressé à la R.\_\_\_\_\_, qui fait état de la nécessité d'être en possession du permis de construire définitif et du bail pour obtenir le financement, mais aussi la réponse de celle-ci du 20 juillet 2012, qui souhaitait pour sa part obtenir un projet de bail ainsi que le descriptif technique avant une prochaine séance avec l'intimée. Ainsi, dans la mesure où l'entrepreneur général était responsable des aspects techniques de cet important projet de construction, la présence de celui-ci à cette séance, qui s'est finalement déroulée le 26 septembre 2012, s'imposait. C'est d'ailleurs également en ce sens qu'il faut lire le courriel adressé le 24 septembre 2012 par l'intimée à D.\_\_\_\_\_ et [...]. Dans celui-ci, B.\_\_\_\_\_ avait en effet écrit : « A toutes fins utiles, je vous joint (sic) à ce mail le contrat de bail partiellement modifié selon les commentaires de [...] ainsi que notre discussion ». Lors de cette séance, l'appelante était donc représentée par D.\_\_\_\_\_ ainsi que par l'architecte [...] et, vu la teneur du courrier du 20 juillet 2012 précité, la présence de ceux-ci s'expliquait par le fait que la R.\_\_\_\_\_ avait requis le descriptif technique dans le cadre de la finalisation du projet de bail. Par ailleurs, les témoignages clairs et univoques de [...] et de J.\_\_\_\_\_ ne permettent nullement de retenir que l'appelante aurait négocié le contrat de bail avec la R.\_\_\_\_\_, le témoin [...] admettant seulement que D.\_\_\_\_\_ avait

- 32 - apporté son expérience pour régler un paramètre du bail, par quoi il faut entendre la durée de celui-ci (pv audience, pp. 19-20 et 24-25). Au demeurant, l'appelante ne saurait tirer un argument en sa faveur du fait que l'autorité de première instance a admis sa légitimation. En effet, nonobstant la confusion opérée dans le jugement attaqué entre la qualité pour défendre, en lien avec la recevabilité de ses conclusions, et sa légitimation, qui est une question de droit matériel dont le défaut conduit au rejet de l'action et non à son irrecevabilité (pour un exposé détaillé sur cette distinction, cf. not. Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, nn. 94 ss ad art. 59 CPC ; RSPC 2017 pp. 465 ss), les premiers juges ont en définitive examiné ses conclusions avant de les rejeter, de sorte que cette confusion ne porte pas conséquence. Partant, la lecture faite par l'appelante des différents éléments mentionnés ne permet pas de s'écarter de l'appréciation des preuves convaincante opérée par les premiers juges pour retenir, que ce soit sous l'angle de l'interprétation subjective ou sous l'angle de l'interprétation objective (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3), l'existence d'un accord entre les parties sur un contrat de courtage.

### **E. 5.3**

En définitive, le grief de l'appelante doit être rejeté, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant ses griefs à l'endroit de la motivation faite à titre superfétatoire par les premiers juges et ayant trait à la réalisation du second élément objectivement essentiel du contrat de courtage, à savoir l'existence d'un accord sur la rémunération. En tant que de besoin, il est cependant renvoyé à la motivation convaincante des premiers juges à cet égard, dès lors que les arguments de l'appelante sur cette question sont fondés sur une appréciation des faits qui s'écarte entièrement de celle retenue dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 5 supra), voire qui ne trouvent aucune assise dans le dossier, notamment quant à l'enjeu financier et à la prétendue volonté de l'intimée de s'adjoindre les compétences de D. \_\_\_\_\_, ni aucun fondement dans les principes de droit prévalant en la matière (consid. 4 supra). Il s'ensuit

- 33 - qu'il n'y a pas non plus lieu d'examiner la question de la causalité soulevée par l'appelante.

### **E. 6**

L'appelante invoque une violation des art. 412 ss CO en relation avec le contrat de vente conclu avec la W. \_\_\_\_\_.

#### **E. 6.1**

L'appelante reproche à l'autorité intimée d'avoir retenu qu'Y. \_\_\_\_\_ avait toujours été en contact direct avec la W. \_\_\_\_\_ et qu'elle lui aurait transmis une offre de vente, et estime pour sa part que le contraire ressortirait des preuves versées au dossier ainsi que du témoignage de S. \_\_\_\_\_. Elle relève que les négociations intervenues entre l'intimée et la W. \_\_\_\_\_ avaient débuté en 2010 et qu'aucun contrat n'avait encore été conclu en 2014, de sorte que la situation était selon elle dormante et que les parties n'étaient pas en mesure de trouver un accord. Elle ajoute que l'intimée, pleinement consciente des qualités de négociateur de D. \_\_\_\_\_, se serait tournée vers elle en toute confiance pour mener les négociations. Selon l'appelante, l'intimée n'avait pas jugé nécessaire d'assister à la séance du 1er septembre 2014, préférant charger D. \_\_\_\_\_ d'y participer seul. L'appelante soutient encore que l'intimée ne pouvait raisonnablement ignorer le fait que le prix de vente allait être discuté lors de la séance précitée, dès lors que cet élément aurait constitué le dernier point litigieux empêchant la concrétisation de ce contrat et que S. \_\_\_\_\_ aurait exprimé son insatisfaction quant à l'offre de l'intimée. Enfin, à titre subsidiaire, l'appelante considère qu'il conviendrait de déterminer la volonté des parties en relation avec la conclusion d'un contrat de courtage conformément au principe de la confiance.

#### **E. 6.2**

L'appelante s'appuie également, dans ce contexte, sur une appréciation des preuves qui s'écarte de celle qui a été retenue par l'autorité de céans dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 5 supra). Elle fonde en particulier son argumentation sur les déclarations du témoin S. \_\_\_\_\_, selon laquelle l'offre initialement faite par l'intimée ne lui avait pas convenu, car elle devait vendre un immeuble à [...] et qu'elle espérait pouvoir en quelque sorte faire un échange avec celui-ci. Dans ces

- 34 - conditions, on ne saurait retenir que le prix de vente proposé dans un premier temps par l'intimée était à l'origine des réticences de la W. \_\_\_\_\_ de conclure le contrat de vente, étant au surplus relevé que le prix de la vente immobilière convenu en définitive avec

l'intimée ne s'écartait pas substantiellement du prix de l'offre initiale de celle-ci. Le témoin S. \_\_\_\_\_ a en outre expressément déclaré que, concernant la vente, l'accord de principe avait à la base été donné à B. \_\_\_\_\_, que le prix avait été discuté rapidement lors de la séance du 1er septembre 2014, sans âpres négociations, que sa contre-offre devait être transmise à B. \_\_\_\_\_ et qu'à la base, ce n'était pas le prix qui l'intéressait mais toute la structure des locaux. Ainsi, il n'est pas non plus possible de retenir, au vu de ce témoignage, que la participation de l'appelante à la séance précitée avait pour but de négocier le prix de vente des locaux. En réalité, comme déjà mentionné, l'appelante, représentée par D. \_\_\_\_\_ et ses architectes, a avant tout participé à cette séance en sa qualité d'entrepreneur général, afin de discuter d'aspects techniques en lien avec l'aménagement des bureaux. Partant, l'appelante ne saurait faire valoir qu'Y. \_\_\_\_\_ devait raisonnablement s'attendre, à cette occasion, à une négociation de courtage de sa part sur le prix de la vente immobilière. Cela est d'autant plus valable que la séance a eu lieu dans un contexte de rumeurs au sein de la W. \_\_\_\_\_ quant à la manière de travailler de D. \_\_\_\_\_, que celui-ci avait dès lors tout intérêt à éliminer pour maintenir le contrat d'entrepreneur général et que la vente des locaux a finalement permis à l'appelante de décrocher une affaire rentable, ce qu'elle ne conteste du reste pas. Par ailleurs, le fait que l'intimée ne se soit pas opposée aux courriel et courrier de l'appelante et de la W. \_\_\_\_\_ des 3 et

### **E. 6.3**

En définitive, les griefs de l'appelante doivent être rejetés, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les griefs soulevés par celle-ci à l'encontre de la motivation faite à titre superfétatoire par les premiers juges ayant trait à la réalisation du second élément objectivement essentiel du contrat de courtage, à savoir l'accord sur la rémunération. En tant que de besoin, il est cependant renvoyé à l'argumentation convaincante de la Chambre patrimoniale cantonale à cet égard, les moyens de l'appelante sur cette question étant fondés sur une appréciation des faits qui s'écarte entièrement de celle retenue dans les considérants qui précèdent (consid. 3 et 6 supra), voire qui ne trouve aucune assise dans le dossier, notamment quant à l'enjeu financier et à la prétendue volonté de l'intimée de s'adjoindre les compétences de D. \_\_\_\_\_, ni aucun fondement dans les principes de droit prévalant en la matière (consid. 4 supra). 7. L'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (cf. art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 27'652 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC), qui succombe. L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

- 36 -

### **E. 11**

septembre 2014 était étroitement liée au descriptif des travaux d'aménagement, ce qui corrobore le rôle d'entrepreneur général de l'appelante, intervenue lors de la séance du 1er septembre 2014, avec ses architectes mais en l'absence de B. \_\_\_\_\_. De surcroît, l'appelante perd de vue que, le 8 octobre 2014, l'intimée a adressé un courrier à la W. \_\_\_\_\_ confirmant son accord pour la vente des locaux administratifs

- 35 - pour un montant de 55'000'000 fr., en précisant qu'elle se référait au descriptif des travaux d'aménagement 3 du 28 février 2014. Au demeurant, une interprétation selon le

principe de la confiance ne permet pas d'aboutir à un autre résultat. En effet, au vu des circonstances précédant l'accord sur le prix de vente, on ne voit pas que le comportement de l'intimée permettait à l'appelante de déduire de bonne foi une volonté de conclure un contrat de courtage.

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