

VD_GERICHTE PT21.051568 vom 24. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.051568

FR: VD_GERICHTE PT21.051568 du 24 mars 2025

IT: VD_GERICHTE PT21.051568 del 24 marzo 2025

Erwägungen

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci- après : CR-CPC], 2e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid 4.2, applicable en appel).

E. 3.1

Dans un premier grief, intitulé « Rapports juridiques entre B._____ et Z._____SA », l'appelante reproche aux premiers juges

- 12 - d'avoir retenu que B._____ et l'intimée seraient intervenus successivement et indépendamment l'un de l'autre, alors qu'ils lui auraient donné l'apparence d'agir ensemble « sous une seule et même entité ». Selon elle, il ressortirait des procès-verbaux produits et de l'arrêt de la Cour de céans du 10 mai 2023 que ceux-ci formaient plutôt un « partenariat régi par les dispositions de la société simple (art. 530 ss CO) », de sorte que le règlement d'une pleine commission à B._____ aurait éteint le droit de l'intimée d'en réclamer une seconde. L'intimée conteste ce grief en faisant valoir que l'appelante a signé deux contrats de courtage non exclusifs.

E. 3.2

Sur les relations entre l'intimée et B._____, les premiers juges ont, dans l'état de fait du jugement attaqué, rapporté les déclarations faites par l'administrateur de l'intimée dans le cadre des procédures qui ont opposé B._____ à l'intimée (pénal), puis à l'appelante, mais ils n'ont eux-mêmes constaté aucun fait qui permette de qualifier la nature juridique de ces relations, sur laquelle ils ne se sont pas prononcés. On ne saurait leur en faire grief, dès lors que les parties n'ont introduit aucun allégué de fait précis à ce sujet. En effet, l'intimée n'a pas abordé cette question dans sa demande. Quant à l'appelante, elle a, sous numéros

d'ordre 49 à 52 de sa réponse, allégué les termes imprécis et contradictoires (« collaborer en tant qu'indépendant selon les déclarations de M. L. _____ » ; « M. L. _____ a expliqué avoir « licencié avec effet immédiat » M. B. _____ et qu'il était « employé en tant qu'indépendant ») que l'administrateur de l'intimée avait utilisés pour décrire les relations entre l'intimée et B. _____ dans le procès qui les avait divisés. Même l'allégué 50, qui concerne le prétendu partage par moitié des commissions entre B. _____ et l'intimée, porte sur l'opinion que l'administrateur de l'intimée a exprimée à ce sujet, non directement sur la réalité d'une convention entre B. _____ et l'intimée qui aurait prévu un partage des commissions par moitié. L'appelante s'est limitée à ces allégués – qui ont pour objet des déclarations, au demeurant incompréhensibles, faites par l'administrateur de l'intimée à propos des relations entre celle-ci et B. _____, ou des opinions qu'il a exprimées –

- 13 - sans alléguer les faits matériels pertinents qui auraient permis de constater et, surtout, de qualifier les relations en question. L'appelante n'a du reste pas offert la moindre preuve qui eût permis de faire la lumière sur la réalité des relations entretenues par B. _____ et l'intimée jusqu'en mai 2016, les contradictions que renferment les déclarations de l'administrateur de l'intimée empêchant à l'évidence d'en déduire la moindre conclusion fiable. Les moyens que l'appelante entend tirer des relations juridiques qui existeraient entre l'intimée et le courtier B. _____ ne reposent dès lors sur aucun fait dûment allégué et établi en procédure. Ils ne peuvent qu'être rejetés.

E. 4.1

Sous le titre « De l'absence de deux phases distinctes dans la décision d'acquiescer des époux M. _____ », l'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu à tort que B. _____ est d'abord intervenu comme courtier indicateur et que l'intimée est intervenue ensuite comme courtière négociatrice, dont l'activité a eu une influence concrète sur la décision des époux M. _____ de signer l'acte d'achat du 7 décembre 2016. En résumé, l'appelante soutient, d'une manière confuse qui confine à la prolixité, que B. _____ est intervenu non pour son seul compte, mais pour le compte de l'intimée et de lui-même – les deux protagonistes étant convenus de partager la commission par moitié – et qu'après la rupture des relations entre eux, l'intimée avait fait signer à l'appelante le second contrat de courtage en lui faisant croire que B. _____ n'était qu'un employé qui avait été licencié et qu'il n'avait ainsi plus aucune part à l'affaire. En lui réclamant une commission dans ces circonstances, l'intimée commettrait un abus de droit manifeste, que les premiers juges auraient protégé au mépris de l'art. 2 al. 2 CC. En tout état, l'intimée aurait échoué à faire la preuve de son droit à une deuxième commission, de sorte que ses conclusions auraient dû être rejetées.

- 14 - Contre ce raisonnement, l'intimée fait valoir que l'appelante a signé deux contrats, non exclusifs, et qu'à supposer qu'elle ait été dans l'erreur sur les relations qui existaient entre les deux courtiers avec lesquels elle avait successivement signé ces deux contrats, elle n'en avait invalidé aucun pour vice du consentement dans les délais prévus à cet effet, de sorte qu'elle restait liée par le contrat du 8 juin 2016.

E. 4.2

Pour l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit

toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., 2021, [cité ci-après : CR-CO I, nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.1 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2.2).

- 15 - Enfin, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas non plus de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem*, laquelle revêt un caractère subsidiaire par rapport aux moyens d'interprétation usuels (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2.1 ; TF 4A_502/2022 et 4A_504/2022 du 12 septembre 2023 consid. 3.1.6).

E. 4.3.1

En l'espèce, dans la mesure où ils reposent sur la thèse selon laquelle le courtier B._____ serait intervenu non seulement pour son compte mais encore pour celui de l'intimée, les moyens de l'appelante sont sans fondement, cette thèse ne reposant pas sur des faits dûment allégués et établis en procédure (cf. consid. 3.2 supra). Quant à l'allégation de l'appelante selon laquelle, avant la signature du contrat du 8 juin 2016, l'intimée lui aurait fait croire que B._____ était son employé et qu'en signant le contrat du 8 juin 2016, elle se libérait de tout engagement envers celui-ci – allégation que l'on devine sous celle formulée sous numéro d'ordre 58 de la réponse – elle n'est pas prouvée. En effet, les deux titres invoqués pour l'établir, à savoir l'arrêt CACI 19 mai 2020/181 et l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_624/2020 du

E. 4.3.2

La volonté réelle des parties sur le rapport qui devait exister entre la commission promise dans le contrat de courtage du 8 juin 2016 – commission litigieuse en l'espèce – et celle qui avait été prévue dans le contrat conclu le 13 mai 2016 entre l'appelante, B._____ et S._____SA n'est pas établie. C'est donc par une interprétation du contrat du 8 juin 2016 selon le principe de la confiance qu'il y a lieu de résoudre cette question. Le contrat du 8 juin 2016 ne fait aucune référence à celui du

E. 8

avril 2021, ne comportant aucune constatation de fait en ce sens.

E. 13

mai 2016, que l'appelante avait passé avec d'autres courtiers. Il précise que le courtage est non exclusif. Si, dans un premier temps, le

- 16 - contrat n'est pas d'une limpidité parfaite sur la prestation demandée au courtier – puisqu'il prévoit, d'une part, que le courtier est chargé de trouver un acquéreur mais aussi, d'autre part, que le courtier intervient comme négociateur en ce sens qu'il s'entremettra entre le mandant et l'amateur pour faire aboutir la vente –, il lève les ambiguïtés lorsqu'il énonce les prestations demandées au courtier (force de vente efficace et compétente, négociation et solution, campagne publicitaire, qualité et disponibilité, information régulière au mandant sur les tractations en cours, accompagnement et recherche du financement au futur acheteur, informations au notaire et suivi de l'acte à signer). Il ressort ainsi de cette liste que l'essentiel de ces prestations ne se limite donc pas à présenter un amateur au mandant, mais, une fois un amateur identifié, à tout faire pour que son intérêt se concrétise par la signature d'un acte de vente. Dans ces conditions, il n'y a aucun doute s'agissant de la teneur du chiffre 3 du contrat, qui prévoit que la commission est due si la vente ou la promesse de vente aboutit grâce à la négociation que le courtier a conduite ou à l'indication qu'il a fournie. En effet, il faut considérer qu'il s'agit d'une véritable alternative, selon le premier terme de laquelle, si le courtier a fourni les services attendus de lui à l'égard d'un amateur présenté par le mandant ou par un tiers et que ses services ont contribué à faire aboutir la vente, la commission lui est due. C'est dès lors en vain que l'appelante invoque la commission versée au courtier B. _____ pour s'opposer aux prétentions de l'intimée. Son moyen doit être rejeté. 5. 5.1 Enfin, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu à tort l'existence d'un lien psychologique entre l'activité de l'intimée et la décision des époux M. _____ de signer l'acte de vente du 7 décembre 2016. Elle soutient que tout le travail avait été fait par B. _____ avant la signature du contrat de réservation du 8 mars 2016, de sorte que l'on ne pourrait retenir que les démarches effectuées par l'intimée aient eu une

- 17 - influence concrète dans l'établissement et la conclusion du contrat du 7 décembre 2016. Contre ce grief, l'intimée rappelle qu'elle avait allégué, sous numéros d'ordre 29 à 31, 33 et 34 de sa réponse, avoir transmis au notaire le 16 mai 2016 les plans nécessaires à la constitution de la PPE, avoir organisé une séance avec l'entreprise générale de construction le 28 septembre 2016 pour revoir le nouveau descriptif des travaux et le contrat d'entreprise générale, avoir programmé une séance le 28 septembre 2016 pour revoir les projets d'acte avec l'acquéreur, avoir reçu le 27 octobre 2016 des demandes de documents de la banque pour le crédit de construction et que l'appelante a admis tous ces allégués. 5.2 5.2.1 Le courtage de négociation est une activité d'entremise, par laquelle le courtier amène les futurs cocontractants à harmoniser les diverses exigences qui les séparent, à préparer le contrat principal conformément à ce qui est prévu dans le contrat de courtage, à infléchir la volonté du tiers de conclure le contrat principal (Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne, 1993, p. 425). Contrairement au courtier indicateur, le courtier négociateur exerce l'essentiel de son activité auprès de l'amateur avec qui il doit entrer en contact directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire ; la doctrine distingue habituellement quatre phases dans l'activité du courtier négociateur, à savoir la recherche d'amateur, la communication de l'occasion de conclure à l'amateur, le travail de négociation auprès de l'amateur et la communication au mandant que l'amateur est prêt à conclure, étant précisé que la naissance du droit au salaire n'est pas

subordonnée à la condition que chacune de ces activités ait été exercée par le courtier (Marquis, op. cit., pp. 425-426). Il suffit qu'à un moment de son activité, le courtier ait provoqué un des motifs qui a déterminé le tiers à conclure (Marquis, op. cit., p. 427). En ce qui concerne le lien de causalité, il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017 consid. 2.3 et la réf. cit.). Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision

- 18 - du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (TF 4A_153/2017 déjà cité consid. 2.3 et la réf. cit.), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. 5.2.2 Le Tribunal fédéral a déjà examiné et écarté l'avis d'une partie de la doctrine qui voulait que lorsque plusieurs courtiers commis indépendamment les uns des autres avaient contribué à procurer la conclusion d'un contrat, chacun d'eux avait le droit à toute la commission, vu que chacun avait une part déterminante au succès recherché, dont la réalisation valait au courtier la pleine rétribution. À cet égard, il avait indiqué que cette solution – et ce quand bien même le courtier avait le droit à l'intégralité de son salaire lorsque, après avoir mis en mouvement les pourparlers, il voyait le commettant prendre l'affaire en main et réussir à clôturer celle-ci sur la base initialement créée par le courtier – était inéquitable, car elle aboutissait à faire peser une charge trop lourde sur le mandant. Dès lors, selon le Tribunal fédéral, en cas de concours de plusieurs courtiers, il paraissait juste de mesurer l'importance du travail de chacun d'eux dans l'ensemble des efforts qui avaient été couronnés de succès et de fixer le salaire des uns et des autres en proportion de leur contribution au résultat obtenu pour lequel le commettant ne devait qu'une seule commission. Cette solution ne constituait pas un traitement trop dur pour le courtier, car celui-ci devait s'attendre à ce que d'autres courtiers, outre lui-même, s'occupait de la même affaire. En effet, toujours selon le Tribunal fédéral, dans le commerce des immeubles, le vendeur chargeait en règle générale ou du moins très souvent plusieurs courtiers indépendamment les uns des autres de lui procurer un acheteur. Ainsi, le courtier qui entendait s'assurer tout le mérite du succès avait la possibilité d'y parvenir en stipulant la clause d'exclusivité dans le contrat de courtage (ATF 72 II 421, JdT 1947 I 293, confirmant la jurisprudence publiée aux ATF 62 III 342 consid. 2 ; Amman, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7e éd., Bâle 2020, n. 12 ad art. 413 CO ; Rayroux, Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd., Bâle 2021, n. 23 ad art. 413 CO et les réf. cit. ; CACI 9 décembre 2024/546).

- 19 - 5.3 En l'espèce, l'appelante nie sans fondement l'existence d'une activité de l'intimée entre les mois de juin et décembre 2016 ayant pour but de permettre la conclusion de la vente et ayant un caractère causal sur la conclusion du contrat. Il ressort en effet des pièces du dossier que l'intimée s'est notamment investie pour faire conclure le contrat d'entreprise générale qui, dans le montage juridique voulu par l'appelante (lien entre la vente et le contrat d'entreprise), constituait un préalable nécessaire à la conclusion du contrat de vente. Il n'en demeure pas moins que les acquéreurs ont été présentés par B._____, non par l'intimée, qui s'est chargée de la négociation depuis le 8 juin 2016. Il paraît dès lors équitable, conformément à la jurisprudence précitée, que la commission de chacun des deux courtiers soit réduite de moitié. Ainsi, il y a lieu d'admettre partiellement l'appel et de réformer le jugement entrepris en ce sens que seule une commission réduite de moitié, soit 1,5% du prix de vente et des travaux plus TVA, soit allouée à l'intimée, soit 22'455 fr. 45 (1,5 % x 1'390'000 fr. x 107,7 %), plus intérêts moratoires. 6. 6.1 Au vu de ce qui précède,

l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé réformé en ce sens que seule une commission de 22'455 fr. 45, avec intérêts à 5 % l'an dès le 26 juillet 2021 sera allouée à l'intimée. 6.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 8'300 fr., doivent être répartis par moitié entre les parties.

- 20 - Pour les mêmes motifs, les dépens de première instance doivent être compensés. 6.3 Au vu du sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'555 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), seront répartis par moitié entre les parties. Partant, l'intimée versera à l'appelante la somme de 777 fr. 50 à titre de remboursement partiel de l'avance de frais effectuée. Il y a également lieu de compenser les dépens de seconde instance.

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