

# VS\_GERICHTE C1 14 231 vom 14. Januar 2016

VS Kantonsgericht, 2016-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_14\\_231](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_14_231)

FR: VS\_GERICHTE C1 14 231 du 14 janvier 2016

IT: VS\_GERICHTE C1 14 231 del 14 gennaio 2016

## Regeste

C1 14 231 JUGEMENT DU 14 JANVIER 2016 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II  
Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges ;  
Yves Burnier, greffier en la cause W\_\_\_\_\_ Sàrl, demanderesse et appelante,  
représentée par Maître M\_\_\_\_\_ contre X\_\_\_\_\_, et Y\_\_\_\_\_, défenderesses et  
appelées, représentées par Maître N\_\_\_\_\_ et intéressant Z\_\_\_\_\_, entreprise  
individuelle, appelée en cause et appelée, représentée par Maître

## Erwägungen

### E. 5.1

Selon l'art. 412 al. 1 CO, 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Les règles du mandat lui sont, d'une manière générale, applicable (art. 412 al. 2 CO).

### E. 5.2

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 (art. 413 al. 1 CO).

### E. 5.3

Tout 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. 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. 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 cette dernière soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit qu'un lien

- 18 - psychologique existe 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 a finalement été conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases tout à fait nouvelles. Le

temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat est en soi un fait dénué de portée. Il incombe à celui-ci de prouver le rapport de causalité entre son activité et le fait que le mandant et le tiers se sont contractuellement liés. 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, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ses efforts ont effectivement entraîné cette conséquence.

#### **E. 5.4**

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci. Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2; 124 III 481 consid. 3a ; arrêts du 15 novembre 2011 [4A\_337/2011] consid. 2.1 et du 14 juillet 2006 [4C.93/2006] consid. 2.1 ainsi que les références citées).

#### **E. 6**

Dans le cas particulier, comme l'a retenu à bon droit le premier juge (cf. consid. 13- 15 du jugement attaqué) dont l'opinion à cet égard n'est pas remise en cause devant la Cour de céans, W\_\_\_\_\_ Sàrl et Y\_\_\_\_\_ - cette dernière agissant comme représentante de son père A\_\_\_\_\_ - ont conclu, le 16 février 2011, un contrat de courtage comprenant une clause d'exclusivité (cf. également art. 1 et 4 de ce contrat), qui a pris fin, d'entente entre les parties, au plus tard le 13 septembre 2011 (cf. également consid. 4.9.1 ci-dessus), et dont les éventuelles obligations incombant encore à celui-ci au moment de son décès ont passé à ses héritières (Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_).

- 19 -

#### **E. 7.1**

W\_\_\_\_\_ Sàrl conteste le premier jugement en tant qu'il lui refuse toute commission de courtage en vertu du contrat précité du 16 février 2011. Elle prétend que « seule l'indication d'une personne intéressée suffisait » pour qu'elle ait droit à cette commission et qu'elle a bel et bien fourni cette information à Y\_\_\_\_\_ et à X\_\_\_\_\_, par le biais de « la feuille » qui a été annexée à la facture du 13 septembre 2011 et attestait de la visite de la maison de C\_\_\_\_\_ par I\_\_\_\_\_ le 9 juin 2011. Elle soutient, par ailleurs, avoir indéniablement fourni « des efforts propres à favoriser la conclusion du contrat » de vente de cette habitation à I\_\_\_\_\_, « notamment en publiant l'annonce » qui avait retenu son attention en premier lieu, « en lui transmettant le dossier » concernant ladite habitation, « puis en la lui faisant visiter ». Du reste, à son avis, en acceptant de lui verser « un acompte sur honoraire concernant la tentative de vente » de cette maison, les « intimé[e]s » auraient « tacitement reconnu » son travail. De plus, toujours selon elle, le lien de causalité entre ses efforts et la « conclusion de l'affaire » ne pouvait avoir été « rompu du simple fait du changement de courtier ».

## **E. 7.2**

Il est certes établi que l'appelante a effectivement eu les premiers contacts avec I \_\_\_\_\_ et lui a fait visiter pour la première fois la maison de C \_\_\_\_\_ le 9 juin 2011 (cf. consid. 4.5). Il n'est en revanche pas prouvé qu'elle en ait, d'une quelconque manière, informé Y \_\_\_\_\_ (cf. consid. 4.9.7), si bien qu'il faut retenir que cette dernière n'a appris l'intérêt de celui-ci à se porter acquéreur de ce bien immobilier que plusieurs mois plus tard, par le biais du nouveau courtier (La Régie Z \_\_\_\_\_) qu'elle avait mandaté après la fin du contrat la liant à W \_\_\_\_\_ Sàrl (cf. consid. 4.14). Dès lors, si, comme cette société l'affirme dans un premier argument (cf. chiffre III/a de son écriture de recours), ledit contrat n'est qu'un simple courtage d'indication, force est de constater qu'elle ne peut prétendre à une quelconque commission puisque, précisément, elle n'a jamais indiqué à Y \_\_\_\_\_ l'identité de la personne intéressée (I \_\_\_\_\_) avec laquelle elle avait eu des contacts et qui se révélera être celle avec laquelle la vente sera en définitive conclue. Au surplus, l'application de l'art. 4 du contrat de courtage du 16 février 2011 (cf. consid. 4.2.2) - dont l'interprétation à cet égard doit se faire à la lumière du post-scriptum de la facture du 13 septembre 2011 (cf. consid. 4.9.2) - ne conduit pas à une autre solution

- 20 - dans la mesure où il n'ouvre le droit à une « commission de vente » après « l'expiration » dudit contrat que si le mandataire a communiqué au mandant « le nom de toutes les personnes auxquelles il [avait] fait des offres » - ce qui n'a précisément pas été le cas en l'espèce - et si la vente est conclue avec l'une de celles-ci.

## **E. 7.3**

Dans une seconde argumentation (cf. chiffre III/b de son écriture de recours), l'appelante affirme que la commission qu'elle réclame sur la base du contrat précité du 16 février 2011 - qu'elle semble, à ce stade de sa démonstration, considérer comme un courtage de négociation - lui serait due pour des prestations (publication d'une annonce, transmission du dossier concernant la maison et visite de cette dernière) qu'elle aurait effectivement fournies et qui se trouveraient en lien de causalité avec l'achat du bien immobilier en question par I \_\_\_\_\_.

### **E. 7.3.1**

A cet égard, il est établi que, lors de leurs premiers contacts en juin 2011, ce dernier a clairement informé W \_\_\_\_\_ Sàrl de sa décision de ne pas acquérir la maison de C \_\_\_\_\_ pour le motif qu'elle ne lui permettait pas d'y créer deux appartements distincts (cf. consid. 4.5). Puis, lors de leurs contacts ultérieurs en septembre 2011, dont les raisons qui les ont justifiés demeurent controversées, I \_\_\_\_\_ a restitué à cette société le dossier qu'elle lui avait fait parvenir en affirmant ne pas être intéressé, là également pour des motifs qui demeurent indéterminés (cf. consid. 4.11). Ce ne sera qu'ultérieurement, après avoir lu une nouvelle annonce que le second courtier mandaté par Y \_\_\_\_\_ (la Régie Z \_\_\_\_\_) avait fait paraître en octobre 2011 et pris contact avec celui-ci, que I \_\_\_\_\_, apprenant que le prix de l'immeuble avait « bien baissé » (cf. consid. 4.13) par rapport à celui articulé dans le cadre de ses démarches auprès de l'appelante (1'700'000 fr., cf. consid. 4.5), s'y est à nouveau intéressé, puis l'a finalement acquis à un prix encore plus bas (1'350'000 fr., cf. consid. 4.14), correspondant au prix minimum prévu dans le nouveau contrat de courtage (cf. consid. 4.12).

### **E. 7.3.2**

La réduction du prix de vente de l'objet immobilier en cause semble ainsi avoir joué un rôle déterminant dans la décision de I\_\_\_\_\_ de s'en porter acquéreur, opération qui a ainsi été effectuée sur des bases économiques fondamentalement différentes de celles existant lors des discussions qu'il avait eues par le passé avec W\_\_\_\_\_ Sàrl, sans que cette dernière n'y joue le moindre rôle, si bien que le lien psychologique entre l'activité de cette société et la conclusion du contrat d'achat par I\_\_\_\_\_ fait défaut. En effet, il n'est nullement établi en cause, et l'appelante ne l'a du reste jamais prétendu, que ce prix aurait été discuté, voire aurait fait l'objet de

- 21 - négociations entre eux avant la fin du contrat de courtage du 16 février 2011, au plus tard le 13 septembre 2011 (cf. consid. 6). Il paraît bien plutôt conforme au dossier de retenir que ce prix n'a fait l'objet d'une négociation qu'avec le nouveau courtier mandaté par Y\_\_\_\_\_. Ainsi, l'activité de W\_\_\_\_\_ Sàrl ne peut nullement être mise en relation de causalité, même lointaine, avec la décision de I\_\_\_\_\_ d'acquérir ledit bien immobilier (cf. également dans ce sens ATF 72 II 84 consid. 2), ce d'autant plus, si, comme le laisse penser l'e-mail que celle-là a adressé à Maître N\_\_\_\_\_ le 20 septembre 2011 (cf. consid. 4.10), J\_\_\_\_\_, qui a visité ledit bien en dehors de toute intervention de l'appelante (cf. consid. 4.13), a également joué un rôle dans ladite décision.

### **E. 7.3.3**

Au surplus, le fait qu'un montant de 5000 fr. (cf. consid. 4.9.3) - pouvant, au demeurant, correspondre aux « frais » dont Y\_\_\_\_\_ réclamait le décompte depuis le 7 mars 2011 (cf. consid. 4.3) - a été versé à W\_\_\_\_\_ Sàrl sur la base de la facture du 13 septembre 2011 - prévue en principe pour « solde de tout compte » (cf. consid. 4.9.1) - ne saurait impliquer une reconnaissance d'une rémunération supplémentaire en lien avec l'acquisition ultérieure du bien immobilier en cause par une personne dont Y\_\_\_\_\_ ignorait l'identité et dont E\_\_\_\_\_ - dont la société n'a fourni aucune prestation en lien de causalité avec cette acquisition, comme on vient de le voir - ignorait même, selon ses dires, lors de l'établissement de ladite facture, qu'il avait encore un intérêt à ladite acquisition (cf. consid. 4.9.5).

### **E. 7.4**

Compte tenu de ce qui précède, c'est dès lors à juste titre que le juge de première instance a estimé que W\_\_\_\_\_ Sàrl n'avait droit au versement d'aucune commission de courtage par Y\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_.

### **E. 8**

Dans ces conditions, c'est également à bon droit que ce même juge a considéré que les conclusions récursoires de ces dernières à l'encontre de la Régie Z\_\_\_\_\_ étaient privées d'objet (cf. dans ce sens FREI, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, n. 59 et 63 ad art. 81 CPC).

### **E. 9**

Au terme de cette analyse, force est de constater que le présent appel est mal fondé et doit être entièrement rejeté, si bien qu'il convient de confirmer purement et simplement, sur le fond, le jugement entrepris (cf. art. 318 al. 1 let. a CPC)

### **E. 10.1**

Vu le sort de l'appel, il n'y a pas lieu de modifier le montant et la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario).

- 22 - Dans ces conditions, pour les motifs exposés par le jugement attaqué (consid. 19.1-19.3 de ce dernier), les frais de première instance pour la procédure principale sont mis à la charge de W \_\_\_\_\_ Sàrl à hauteur de 4100 fr. et ceux afférents à la procédure sur appel en cause sont mis à la charge de Y \_\_\_\_\_ ainsi que de X \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, à concurrence de 1800 francs. Par ailleurs, W \_\_\_\_\_ Sàrl versera à Y \_\_\_\_\_ et à X \_\_\_\_\_, créancières communes, une indemnité de 6250 fr. à titre de dépens pour la procédure principale, et ces dernières verseront, solidairement entre elles, à Z \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de 6950 fr. pour la procédure sur appel en cause (cf. consid. 19.4 du jugement entrepris).

#### **E. 10.2.1**

Compte tenu de la valeur litigieuse, du degré de difficulté ordinaire de la cause, ainsi que des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 1600 fr. (cf. art. 16 al. 1 et 19 LTar) et doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

#### **E. 10.2.2**

L'activité utilement déployée par l'avocat de Y \_\_\_\_\_ et de X \_\_\_\_\_ en instance d'appel a, pour l'essentiel, consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse et d'un courrier. W \_\_\_\_\_ Sàrl versera dès lors à celles-ci, créancières communes, une indemnité de dépens globalement arrêtée à 2500 fr. (art. 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar).

#### **E. 10.2.3**

L'activité utilement déployée par l'avocat de la Régie Z \_\_\_\_\_ en instance d'appel a, pour l'essentiel, consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse. W \_\_\_\_\_ Sàrl lui versera dès lors une indemnité de dépens globalement arrêtée à 600 fr. (art. 29 al. 2 LTar). Par ces motifs,

- 23 -

Prononce

L'appel est rejeté. En conséquence, il est statué : 1. L'action en paiement déposée le 18 janvier 2013 par W \_\_\_\_\_ Sàrl à l'encontre de Y \_\_\_\_\_ et de X \_\_\_\_\_ est rejetée. 2. Sans objet, la demande déposée le 8 juillet 2013 par Y \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ à l'encontre de Z \_\_\_\_\_ est rayée du rôle. 3. Les frais de justice sont mis à la charge, d'une part, de W \_\_\_\_\_ Sàrl à hauteur de 5700 fr. (première instance : 4100 fr.; appel : 1600 fr.), et, d'autre part, de Y \_\_\_\_\_ et de X \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, à hauteur de 1800 fr. (première instance). 4. W \_\_\_\_\_ Sàrl versera à Y \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, créancières communes, une indemnité de dépens de 6250 fr. pour la procédure de première instance et de 2500 fr. pour la procédure d'appel. 5. W \_\_\_\_\_ Sàrl versera à Z \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens de 600 fr. pour la procédure d'appel. 6. Y \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ verseront, solidairement entre elles, à Z \_\_\_\_\_, une indemnité de dépens de 6950 fr. pour la procédure de première instance. Sion, le 14 janvier 2016

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