

VS_GERICHTE C1 17 71 vom 9. September 2019

VS Kantonsgericht, 2019-09-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 17 71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_17_71)

FR: VS_GERICHTE C1 17 71 du 9 septembre 2019

IT: VS_GERICHTE C1 17 71 del 9 settembre 2019

Regeste

Par arrêt du 09 septembre 2019 (4A_242/2019), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile interjeté par X_ contre ce jugement. C1 17 71 JUGEMENT DU 11 AVRIL 2019 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Composition : Jean-Pierre Derivaz, président ; Bertrand Dayer, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante ; en la cause X_____, défendeur, demandeur en reconvention et appelant, représenté par Maître M_____, avocat, contre Y_____, demanderesse, défenderesse en reconvention et appelée, représentée par Maître N_____, avocat. (contrat de courtage immobilier) appel contre la décision du juge du district de A_____ du 21 décembre 2016

Erwägungen

E. 3

Il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de courtage au sens des articles 412 et ss CO, conclu le 7 février 2012 et reconduit jusqu'au 30 décembre suivant. Il n'est pas plus discuté que l'activité déployée par l'appelée en sa qualité de courtière a abouti à la conclusion de l'acte de modification de vente du 10 octobre 2012, acte qui, pour des raisons qui ne ressortent pas du dossier et qui, partant, ne peuvent être imputées à l'appelant, n'a pas été exécuté à son terme, fixé au 17 octobre 2012. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces questions, les parties étant renvoyées aux considérants pertinents émis par le premier juge à leur sujet (cf. consid. 3 du jugement entrepris). Est en revanche litigieux le point de savoir si l'appelant a substitué à son épouse, partie à l'acte de modification de vente précitée, la société T_____, qui s'est finalement portée acquéreuse, par acte de vente du 20 octobre 2012, de l'immeuble pour lequel le contrat de courtage a été conclu. Selon les constatations du premier juge, tel est bien le cas, en sorte que, à son avis, toutes les conditions arrêtées dans ce contrat sont remplies, ce dernier prévoyant expressément que la commission était également due en cas de conclusion, par toute autre entité que le mandant aurait décidé de se substituer, d'un acte de vente ferme ou à terme portant sur l'objet immobilier précité.

E. 3.1

; 4A_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 4.1 ; HOHL, Procédure civile, tome I, 2e éd., 2016, n. 1291 ss). Néanmoins, celui qui supporte le fardeau de l'allégation objectif (objektive Behauptungslast) et le fardeau de la preuve (objektive Beweislast ; art. 8 CC) des conditions d'une prétention, en ce sens qu'il supporte les conséquences de l'absence d'allégation de ces conditions, respectivement celles de l'absence de preuve

- 15 - de celles-ci, a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits justifiant la prétention, ainsi qu'à indiquer au juge les moyens propres à les établir. L'allégation des faits n'a pas à

contenir tous les détails ; il suffit que les faits, sur lesquels s'appuie la demande soient allégués dans leurs traits essentiels d'après l'expérience générale de la vie (ATF 136 III 322 consid. 3.4 ; arrêt 4A_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.2). Ce qui est manifestement contenu dans d'autres allégations expressément formulées par les parties n'a pas à être allégué explicitement (cf. faits implicites ; arrêt 4A_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 4.1 ; 5P.445/2004 du 9 mars 2005 consid. 2.3.3 ; HOHL, op. cit., n. 1238 ss).

E. 4

L'appelant y voit, en premier lieu, une violation de la maxime des débats, plus particulièrement du devoir d'allégation incombant aux parties en vertu de cette maxime. Selon lui, les faits que l'appelée a invoqués en lien avec la substitution litigieuse sont largement insuffisants, pour ne pas dire inconsistants, en sorte qu'elle n'a pas satisfait à son devoir d'allégation. Il reproche au premier juge de ne pas l'avoir constaté, en violation du droit.

E. 4.1.1

Selon l'article 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. La personne de l'alléguant importe peu, puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (arrêts 4A_559/2016 du 18 janvier 2017 consid.

E. 4.1.2

Dans un procès en procédure ordinaire soumis à la maxime des débats, chaque partie ne peut s'exprimer que deux fois sans limites : une première fois dans le cadre du premier échange d'écritures ; une seconde fois, que ce soit dans le cadre d'un second échange d'écritures estimé nécessaire par le tribunal au vu des circonstances (art. 225 CPC), d'un échange d'écritures simple suivi de débats d'instruction (art. 226 CPC) ou encore d'un échange d'écritures simple et des premières plaidoiries aux début de l'audience des débats principaux (art. 229 al. 2 CPC). Lorsqu'un second échange d'écritures a été ordonné, mais que les parties ont renoncé à déposer les mémoires correspondants, le double échange d'écritures est censé avoir eu lieu, de sorte que la phase d'allégation prend fin. Une partie ne peut pas, en renonçant à déposer de réplique, faire en sorte que la phase d'allégation ne s'achève qu'après une audience d'instruction tenue par la suite au sens de l'article 226 CPC ou une audience de débats principaux au sens des articles 228 et ss CPC. Dès lors, selon la maxime éventuelle, il n'est laissé ni à l'appréciation du tribunal, ni à la disposition des parties, de reporter la limitation des nova à un moment ultérieur (arrêt 4A_494/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.4.2 et les références).

E. 4.2

En l'espèce, le juge de première instance a ordonné un deuxième échange d'écritures après réception du mémoire-réponse. L'appelée n'a toutefois pas déposé de réplique, quand bien même elle a demandé, et obtenu, deux prolongations de délai pour le faire. La phase d'allégation a donc pris fin avec la renonciation de l'intéressée à fournir une réplique. Aussi, les allégués nouveaux contenus dans son écriture datée du 23 janvier 2015 (recte 23 février 2015) et invoqués en ouverture des débats principaux (cf. procès-verbal d'audience du 23 février 2015) sont irrecevables, parce que tardifs. Partant, ils ne sauraient être pris en compte pour circonscrire le cadre du procès.

- 16 - Ce dernier est donc délimité par les seuls faits allégués à l'appui du mémoire-demande et du mémoire-réponse et leurs offres de preuve. Dans la première de ces écritures, l'appelée s'est prévalu de ce que l'appelant et son épouse avaient admis avoir trouvé un accord avec T_____ pour l'achat du « W_____ » (cf. allégué 16 du mémoire-demande du 10 mars 2014). Comme moyen de preuve, elle a indiqué, outre l'interrogatoire des parties et l'audition de I_____, l'attestation établie par cette dernière le 30 août 2013. Dans ce document, le témoin en question affirmait avoir été informé, au cours d'un repas partagé avec les parties à E_____, qu'un accord avait été trouvé avec T_____, avec qui le dernier acte de vente avait été signé. Ce fait a été dûment contesté par l'appelant, qui a objecté que son épouse n'était jamais devenue propriétaire de la propriété précitée (cf. allégué 32 du mémoire-réponse du 12 juin 2014). Certes, l'appelée n'a pas formellement allégué que T_____ s'était substituée à l'épouse de l'appelant dans l'acte de vente du 20 octobre 2012. En invoquant l'existence d'un accord entre cette société et l'intéressée, accord censé prouvé par l'attestation versée en cause, elle a présenté dans leurs contours essentiels les faits pertinents pour la subsumption aux règles du droit matériel que le premier juge a considéré comme établis par les preuves administrées. Est à cet égard significatif le fait que l'appelant a déposé une contre-preuve (cf. pièce n° 26) qui, bien qu'irrecevable pour les mêmes motifs que les allégués nouveaux de l'appelée - puisque déposée seulement à l'ouverture des débats principaux, après clôture de la phase d'allégation -, n'en démontre pas moins que la formulation des éventuels liens tissés avec T_____ était suffisante pour que l'appelant puisse se défendre correctement en déniait tout lien juridique avec cette société. Il suit de là que c'est à tort que ce dernier voit dans la prise en compte, par le premier juge, de la substitution de T_____ à son épouse à l'acte de vente du « W_____ » une violation du devoir d'allégation. Autre est la question, examinée ci-après, de savoir si, ce faisant, le magistrat en question a violé les règles sur la répartition du fardeau de la preuve, voire a procédé à une appréciation incorrecte des faits de la cause, comme le soutient l'appelant.

E. 5.1

En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'article 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; 127 III 519 consid. 2a). Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que sa partie

- 17 - adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 130 III 321 consid. 3.1). L'article 8 CC ne prescrit cependant pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 137 III 226 consid. 4.3), comment les preuves doivent être appréciées et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (arrêt 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Dès le moment où le juge est parvenu à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves, l'article 8 CC, en tant que règle sur le fardeau de la preuve, cesse d'être applicable (ATF 132 III 626 consid. 3.4 ; 131 III 646 consid. 2.1). En l'espèce, il résulte clairement du jugement attaqué que le premier juge est parvenu à la conviction, sur la base des preuves apportées, que l'appelant a substitué à son épouse la société T_____ dans la vente du « W_____ ». Dès lors que le magistrat précité n'est pas resté dans le doute s'agissant de la question de la substitution des parties à l'acte de vente litigieux, il n'y a pas lieu

d'appliquer les règles sur le fardeau de la preuve et l'article 8 CC ne peut pas avoir été violé. Le grief de l'appelant tombe à faux. Savoir si l'appelée a apporté la preuve qui lui incombe en vertu de cette disposition, ce que l'appelant dénie également, est une pure question d'appréciation des preuves, que la Cour de céans examine avec un plein pouvoir d'examen.

E. 5.2.1.1

Selon l'article 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'appréciation des preuves est libre avant tout en ce qu'elle n'est pas régie par des règles rigides sur la preuve qui prescriraient exactement au juge la manière dont se constitue une preuve valable ni la valeur probante des différents moyens de preuve les uns par rapport aux autres (arrêt 2C_709/2017 du 25 octobre 2018 consid. 3.3). Il n'y a d'ailleurs pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2019, n. 19 ad art. 157 CPC ; GUYAN, Commentaire bâlois, 2017, n. 5 ad art. 157 CPC), lesquels sont énoncés à l'article 168 CPC. Cette norme prévoit entre autres le témoignage (art. 169 ss CPC), soit l'interrogatoire de toute personne qui n'a pas la qualité de partie, et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci. Le tribunal doit exercer sa prérogative de libre appréciation des preuves en gardant à l'esprit le degré de force probante exigé explicitement ou implicitement par la norme applicable. Par défaut, une preuve dite stricte ou certaine est de mise (SCHWEIZER, n. 20

- 18 - ad art. 157 CPC ; GUYAN, n. 7 ad art. 157 CPC). Cette preuve n'est rapportée que si le juge a acquis, en se fondant sur des éléments objectifs, la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais il faut qu'en se basant sur des éléments objectifs, il n'ait aucun doute sérieux quant à l'existence d'un fait ou, à tout le moins, que les doutes qui subsistent paraissent légers (HOHL, Procédure civile, tome I, 2ème éd., 2016, n. 1868 ; GUYAN, n. 8 ad art. 157 CPC). L'appréciation des preuves par le juge consiste donc, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuve administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (HOHL, op. cit., n. 1990).

E. 5.2.1.2

Les faits pertinents et contestés qui doivent être prouvés (cf. art. 150 CPC) peuvent l'être selon deux modes différents : par preuve directe ou par preuve indirecte (ou preuve par indices). La preuve est directe lorsque les faits correspondant aux faits constitutifs ou générateurs de droit peuvent être établis directement par les moyens de preuve administrés. En l'absence de preuve directe, les faits correspondant aux faits générateurs de droit peuvent résulter d'indices ou de faisceau d'indices établis par les moyens de preuve qui ont été administrés et dont le juge a apprécié la force probante. Ces indices sont des faits, qui sans être par eux-mêmes générateurs de droit, sont néanmoins de nature à permettre de conclure à l'existence de faits générateurs de droit (HOHL, op. cit., n. 1643 à n. 1651 ; HASENBÖHLER, Das Beweisrecht der ZPO, Band I, 2015, n. 1.5, p. 6). Le juge est ainsi autorisé à forger sa conviction sur la base d'éléments qui, considérés isolément, ne seraient pas décisifs, mais qui, au-delà de tout doute raisonnable, conduisent globalement à reconnaître le bien-fondé de l'action (arrêts 6B_400/2015 du 14 décembre 2015 consid. 6.4 ; 6B_678/2013 du 3 février 2014 consid. 3.3). Le tribunal opère ainsi une déduction sur la base d'un (ou plusieurs) indice(s), et cette déduction relève de l'appréciation des preuves (ATF 117 II 256 consid. 2b ; 136 III 486 consid. 5 ; arrêt 4A_687/2011 du 19 janvier 2012

consid. 5).

E. 5.2.2

En l'occurrence, pour pouvoir prétendre au paiement de la commission de courtage fondée sur l'article 4 paragraphe 2 du contrat conclu le 7 février 2012, l'appelée devait démontrer que T_____ s'était substituée à l'appelant - plus précisément à son épouse, qu'il représentait à l'acte de vente - dans l'achat du « W_____ ». L'intéressé l'admet expressément dans son écriture de recours, qui ne conteste pas que les autres conditions d'application de l'article 413 CO étaient réalisées. Avec lui, il convient également de retenir que le degré de force probante exigé implicitement par

- 19 - cette norme était la preuve stricte, en sorte que le premier juge ne pouvait pas se contenter de la simple vraisemblance de l'existence de la substitution contestée. Là où l'appelant erre cependant, c'est lorsqu'il soutient que cette preuve stricte ne pouvait être rapportée que par l'interrogatoire des organes de T_____, soit son administrateur ou son directeur - témoins dont l'audition n'a pas été requise par l'appelée -, voire de son supposé ayant droit économique, U_____, ou de son représentant à l'acte de vente, V_____ - témoins dont l'audition a été abandonnée, faute, pour l'intéressée, de pouvoir communiquer au juge de district leur adresse. Contrairement à ce qu'il affirme, l'existence d'une telle substitution pouvait, en l'absence des preuves directes énumérées par lui, résulter d'indices ou de faisceau d'indices établis par les preuves administrées. En effet, la preuve indirecte des faits pertinents, ou preuve par indices, est un mode de preuve tout à fait admis en procédure civile, laquelle ne connaît pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés, sans qu'il en découle un amoindrissement du degré de la preuve exigé. Le magistrat intimé était par conséquent habilité à forger sa conviction notamment sur la base des déclarations des témoins entendus en procédure, même si les éléments rapportés par ces derniers ne constituaient que des preuves indirectes de l'existence de la substitution litigieuse, en sorte que la critique de l'appelant ne peut qu'être rejetée. Quant à savoir si ces témoignages étaient de nature à emporter la conviction du premier juge, la Cour de céans a retenu que tel était bien le cas (cf. consid. 2.11 ci-dessus). Elle a relevé que, parmi les témoins entendus, trois d'entre eux rapportaient l'existence de liens entre l'appelant et l'entité juridique qui s'est finalement portée acquéreuse de la propriété objet du contrat de courtage, en restituant des faits auxquels ils avaient eux-mêmes participé, et que l'existence des liens ainsi rapportés était corroborée par la temporalité et le contenu de l'acte de vente instrumenté le 20 octobre 2012, de même que par l'engagement pris par l'appelant de s'acquitter de la commission due à l'appelée après la vente de l'immeuble à T_____. Sur ce dernier point, elle a considéré, avec le juge intimé, qu'un tel engagement, dès lors qu'il est établi au dossier - ce que l'appelant ne conteste pas en procédure d'appel - ne pouvait s'expliquer que par l'implication de ce dernier dans l'acquisition du bien immobilier par cette société. Les témoignages en question n'ont donc pas été appréciés isolément, comme le laisse entendre l'appelant dans sa déclaration d'appel, mais ils ont été associés aux autres éléments de preuves ressortant du dossier, pour asseoir globalement, au-delà de tout doute raisonnable, le bien-fondé de la substitution controversée, fait générateur de droit que l'appelée avait la charge de prouver.

- 20 - C'est par conséquent à la suite d'une appréciation correcte des preuves, plus particulièrement des témoignages au dossier, que le premier juge a retenu que la preuve stricte de la substitution de T_____ à l'épouse de l'appelant pour acquérir le « W_____ » avait été rapportée par l'appelée, à qui incombait le fardeau de cette

démonstration. L'appel doit, par conséquent, être également rejeté sur ce point.

E. 6

Comme déjà relevé, l'appelant ne conteste pas que les conditions d'application de l'article 413 CO sont réalisées, pour le cas où, comme en l'espèce, la preuve de la substitution prévue par le contrat de courtage est reconnue comme établie. Il ne discute pas plus la réduction de la commission convenue à 3 % du prix de vente, soit à 240 000 fr., TVA par 19 200 fr. en sus, montant auquel il convient de déduire l'acompte qu'il a versé et qui a été imputé à cette créance à hauteur de 21 920 fr. en application de l'article 87 al. 2 CO, sans qu'aucune contestation n'ait été élevée à son encontre. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant ces questions, les parties étant renvoyées aux considérants pertinents du jugement querellé sur ces points (cf. consid 3.1 à 3.5). Ce dernier étant entièrement confirmé, l'appelant est par conséquent reconnu devoir à l'appelée le montant de 237 280 fr. (240 000 fr. + 19 200 fr. – 21 920 fr.), avec intérêt à 5 % dès le 31 octobre 2012.

E. 7

Au vu du sort de l'appel, les frais sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 7.1

Le sort de la cause dispense l'autorité de céans de revoir la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), non spécifiquement contestés quant à leur montant. Il est donc renvoyé aux motifs exposés par le premier juge sur ces questions (cf. consid. 6 du jugement entrepris).

E. 7.2

Compte tenu de la valeur litigieuse (301 499 fr.), du degré de difficulté usuel 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 5000 fr. (art. 16 et 19 LTar). Au vu de ces mêmes critères et de l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelée, qui s'est limitée pour l'essentiel en la prise de connaissance de l'écriture d'appel et en la rédaction d'une réponse de neuf pages, l'appelant, qui supporte ses propres frais d'intervention en justice, lui versera une indemnité - légèrement réduite, en application de l'article 29 al. 2 LTar - de 5000 fr. à titre de dépens pour la procédure

- 21 - d'appel (art. 27, 32 al. 1 [fourchette de 17 700 fr. à 24 900 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 300 001 fr. et 350 000 fr.] et 35 al. 1 let. a LTar [- 60 %]).

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