Urteilskopf

83 II 151

24. Extrait de l'arrêt de la Ie Cour civile du 11 juin 1957 dans la cause Moeschler contre Zangger.
Regeste (de):
Mäklervertrag, Herabsetzung der vereinbarten Vergütung, Art. 417

1. Begriff des Antrags auf Herabsetzung der Vergütung (Erw. 4 a).

2. Als Grundstückkauf ist auch die Einräumung eines Kaufsrechts an Liegenschaften zu betrachten (Erw. 4 b).

3. Mass der Herabsetzung (Erw. 4 c).

Regeste (fr):
Courtage, réduction de la commission convenue, art. 417 CO.

1. Quand la réduction est-elle requise au sens de l'art. 417 CO? (consid. 4 a).

2. Par "vente d'immeubles", il faut également entendre un pacte d'emption portant sur des immeubles (consid. 4 b).

3. Mesure de la réduction (consid. 4 c).

Regesto (it):
Contratto di mediazione, riduzione della mercede convenuta, art. 417 CO.

1. Nozione dell'istanza di riduzione della mercede (consid. 4 a).

2. Per "vendita di fondi" occorre parimente intendere la promessa di vendita di fondi (consid. 4 b).

3. Misura della riduzione (consid. 4 c).

Sachverhalt ab Seite 151

Résumé des faits:
Les hoirs Zangger étaient propriétaires, à Schachen, d'un terrain que l'un d'eux, Emil Zangger, avait reçu mandat de vendre. Le 21 octobre 1954, Roland Moeschler adressa à Emil Zangger la lettre suivante: "pto Landkauf Parz. 28 im Schachen O. Gösgen gestatte ich mir, Ihnen folgendes zu bestätigen: Ich übernehme zum Preis von Fr. 180 000.– ein Kaufsrecht auf obigem Areal, das abtretbar ist. Vorgesehen ist, dass ich dieses Kaufsrecht einer neu zu gründenden AG abtrete. Ich verpflichte mich hiermit, bei einer Abtretung dieses Kaufsrechts dafür zu sorgen, Ihnen dafür eine Provision incl. Gewinnanteil auf dem Erlös aus der Abtretung des Kaufsrechts, ein Betrag von Fr. 20 000.– in bar sofort bei Abtretung auszubezahlen, in jedem Falle aber spätestens im Zeitpunkt

des Kaufvertragsabschlusses. Es würde mich freuen, wenn Sie die Zustimmung der massgebenden Beteiligten zum Vertragsabschluss recht bald erwirken können. ..” Le droit d’emption fut effectivement créé et il fut cédé, le 16 novembre 1954, à Sagitta SA, société dont il était question dans la lettre du 21 octobre 1954. Mais Moeschler refusa de payer à Emil Zangger la commission de 20 000 fr.

BGE 83 II 151 S. 152

Il alléguait notamment que ce montant devait être réduit en vertu de l’art. 417 CO. Le Tribunal fédéral lui a donné partiellement raison sur ce point.

Erwägungen

Extrait des motifs:

4. Invoquant l’art. 417 CO, le recourant soutient que le montant de 20 000 fr. est trop élevé et il demande que la commission due soit calculée sur la base du taux usuel de 2%. a) L’intimé prétend en premier lieu qu’il s’agit là d’un moyen nouveau, irrecevable en vertu de l’art. 55 litt. c OJ. Selon l’art. 417 CO, la réduction du salaire du courtier ne peut être ordonnée qu’à la requête du débiteur. L’art. 55 litt. c OJ exige qu’une telle réquisition soit présentée devant la juridiction cantonale, dans les formes et délais prévus par le droit cantonal. Or la réduction doit être réputée requise au sens de l’art. 417 CO dès le moment où le mandant ne se borne pas à contester le principe de sa dette, mais en critique également le montant en invoquant des faits propres à motiver une réduction. Il n’est pas nécessaire qu’il ait invoqué expressément l’art. 417 CO, ni que cette question fasse l’objet d’un chef de conclusions spécial. Il suffit que ses conclusions soient assez étendues pour comprendre une réduction judiciaire, ce qui est le cas lorsqu’il propose sa libération totale. Il y a d’autant moins lieu de se montrer formaliste en cette matière que la règle à appliquer obéit à des considérations d’intérêt public. En effet, elle tend notamment à tempérer des profits injustifiés qui auraient des répercussions sur le marché immobilier (cf. RO 40 II 476). En l’espèce, Moeschler a, dès son premier mémoire, critiqué non seulement le principe mais aussi le montant de la prétention de Zangger; il relevait que celui-ci pourrait avoir droit tout au plus à une commission de 2%, c’est-à-dire à 3600 fr. Dans son exploit d’appel, le recourant a déclaré reprendre ”tous les moyens de fait et de droit développés par lui en première instance”. En outre,

BGE 83 II 151 S. 153

il a toujours proposé le rejet intégral de l’action; ses conclusions étaient donc assez étendues pour comprendre une réduction judiciaire. Dès lors, le Tribunal fédéral peut examiner si la commission convenue doit être réduite. b) L’application de l’art. 417 CO suppose que le paiement promis par le recourant représente un salaire dû en vertu d’un contrat de courtage. Il faut donc rechercher si l’accord confirmé par la lettre du 21 octobre 1954 constitue un tel contrat. Aux termes de l’arrêt cantonal, Emil Zangger avait reçu mandat de vendre le terrain de Schachen. Mais, bien que ce jugement ne le précise point, le mandat ne comportait pas le pouvoir de conclure. Il n’est pas établi, en effet, qu’avant de s’entendre avec Moeschler, l’intimé ait reçu le pouvoir spécial nécessaire selon l’art. 396 al. 3 CO. Le contraire ressort de la lettre du 21 octobre 1954, où les prestations promises par le recourant apparaissent comme la contre-partie d’une intervention de Zangger auprès de ses cohéritiers pour les amener à traiter sur la base du prix de 180 000 fr. Dès lors, l’activité de l’intimé était celle d’un courtier (cf. art. 412 et 413 CO). D’autre part, l’art. 417 CO vise les cas où le courtage por-

te sur la conclusion d'un contrat de travail ou d'une vente d'immeubles. Cette dernière expression comprend tout contrat ayant pour objet l'aliénation d'un immeuble, notamment le pacte d'emption. L'art. 417 CO peut donc être invoqué en l'occurrence. c) En matière de courtage immobilier, la commission usuelle est, dans les circonstances semblables au cas d'espèce, d'environ 2% du prix de vente. Or Zangger s'est fait promettre un salaire de plus de 11%. Une telle commission est manifestement excessive. La disproportion est d'autant plus choquante que l'intimé n'est pas courtier de profession. Il ne peut donc prétendre que la réussite de cette affaire compense des échecs dans d'autres cas. En outre, il n'a pas de frais généraux. D'autre part, lorsqu'il s'est fait promettre la commission litigieuse, il était le mandataire de ses cohéritiers, qui l'avaient chargé de

vendre. Non seulement il n'avait pas à chercher un partenaire pour Moeschler, mais ses démarches étaient sensiblement facilitées par la confiance dont il jouissait auprès des autres propriétaires du terrain. Il faut considérer cependant que Moeschler s'est obligé à payer un salaire très élevé et que cet engagement a déterminé les démarches de Zangger. On ne saurait donc fixer la commission comme si elle n'avait pas été arrêtée conventionnellement. Dans ces conditions, on tient équitablement compte des circonstances en arbitrant à 6000 fr. le salaire dû à l'intimé.