Urteilskopf

84 II 521

72. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 4 novembre 1958 dans la cause Ravussin contre Zbinden.
Regeste (de):
Mäklervertrag.

1. Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Mäklers und dem Zustandekommen des Geschäftes; Beweislast (Erw. 1).

2. Einfluss des Umstandes, dass der Mäkler dem Auftraggeber von der Anbietung an den schliesslichen Erwerber keine Kenntnis gegeben hat (Erw. 2 u. 3).

Regeste (fr):
Contrat de courtage.

1. Causalité entre l'activité du courtier et l'aboutissement de l'affaire; fardeau de la preuve (consid. 1).

2. Conséquence du fait que le courtier n'a pas avisé le mandant de l'offre adressée à l'amateur avec lequel le contrat a finalement été conclu (consid. 2 et 3).

Regesto (it):
Contratto di mediazione.

1. Nesso causale tra l'attività del mediatore e la conclusione del negozio; onere della prova (consid. 1).

2. Conseguenza del fatto che il mediatore non ha avvisato il mandante dell'offerta indirizzata alla persona con la quale il contratto d'acquisto è finalmente stato concluso (consid. 2 e 3).

Sachverhalt ab Seite 522

BGE 84 II 521 S. 522

A.- Le 8 avril 1953, Charles Zbinden a chargé le courtier Jean Ravussin de trouver un acheteur pour un immeuble sis à l'avenue des Toises 18, à Lausanne. Ravussin offrit l'immeuble à de nombreuses personnes, notamment à la Fondation des oeuvres sociales des Fabriques d'assortiments réunies, au Locle (ci-après: la Fondation), qui, par son intermédiaire, avait déjà acheté, dans le même bloc, un immeuble de Zbinden. Le 5 mai 1953, la Fondation répondit que son conseil avait examiné l'offre et renonçait à y donner suite, les loyers étant très élevés. Ravussin n'avisa Zbinden ni de l'offre adressée à la Fondation ni de la réponse reçue. En revanche, il lui signala les noms de trois autres personnes auxquelles il avait fait des offres. Le 10 septembre 1953, deux représentants de la Fondation vinrent visiter l'immeuble qu'elle possédait à Lausanne et dont Zbinden avait conservé la gérance. A cette occasion, ils visitèrent également le bâtiment sis à l'avenue des Toises 18 et discutèrent son achat éventuel avec Zbinden. Le 16 septembre, celui-ci adressa à la Fondation divers renseignements sur l'immeuble en question et déclara que le prix de vente était de 800 000 fr., "compte tenu de ce qu'il n'y aurait pas d'intermédiaire". Finalement, le contrat de vente fut passé le 23 octobre 1953; le prix fut

fixé à 775 000 fr.
Entre temps, Zbinden avait résilié le mandat du courtier, en l'informant que l'immeuble n'était plus à vendre.

B.- Ravussin a fait assigner Zbinden devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois; il concluait à ce que le défendeur fût condamné à lui payer le salaire convenu. Zbinden a conclu principalement au rejet de l'action.
Par jugement du 4 juillet 1958, la Cour civile a rejeté

BGE 84 II 521 S. 523

la demande. Elle s'est fondée, en substance, sur les motifs suivants: La convention du 8 avril 1953 était à la fois un courtageindication et un courtage-négociation. En principe, Ravussin peut donc prétendre à une commission si l'indication qu'il a donnée a abouti à la conclusion du contrat de vente. Il suffit à cet égard qu'il existe un rapport psychologique de causalité entre l'activité de courtier et la décision prise par le tiers de passer le contrat; il appartient au courtier d'établir ce rapport, mais, s'il a accompli des actes propres à amener l'amateur à conclure, il bénéficie d'une présomption de fait et il appartient au mandant de prouver l'absence du lien psychologique exigé. En l'espèce, Ravussin a offert l'immeuble à la Fondation et on doit présumer que le contrat de vente est la conséquence de cette démarche. Or Zbinden n'a pu détruire cette présomption: il n'est nullement exclu qu'en septembre 1953, les représentants de la Fondation se soient encore rappelé l'intervention de Ravussin et l'aient sciemment tue à Zbinden pour éviter que le prix ne soit majoré du montant de la commission du courtier. Cependant, il est constant que Zbinden ignorait l'offre que le courtier avait adressée à la Fondation. Par la faute de Ravussin, il n'a pu tenir compte de la commission due à celui-ci, lorsqu'il a fixé le prix de vente, et il est présumé avoir subi un dommage équivalent au montant de ce salaire. Le courtier n'ayant pas établi l'inexistence d'un tel préjudice, il doit être débouté de ses conclusions.

C.- Ravussin recourt en réforme au Tribunal fédéral, en reprenant les conclusions qu'il a formulées dans l'instance cantonale. Zbinden propose le rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. Aux termes de l'art. 413 CO, 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.

BGE 84 II 521 S. 524

La Cour civile a admis en l'espèce qu'il existait une relation de causalité entre les démarches de Ravussin et la décision, prise par la Fondation, d'acquérir l'immeuble de Zbinden. L'argumentation de cette juridiction repose sur une saine conception de la notion de causalité et sur une répartition du fardeau de la preuve conforme aux règles établies par la jurisprudence du Tribunal fédéral (cf. notamment RO 40 II 531, 57 II 193, 62 II 344, 69 II 108, 72 II 89 et 422, 76 II 382). Dans la mesure où ce point de la décision attaquée est soumis à son examen, la juridiction fédérale de réforme ne peut donc que s'y rallier. Il n'est du reste l'objet d'aucune

critique de la part de l'intimé. Ainsi, la seule question qui reste posée est de savoir si Ravussin peut prétendre à sa commission bien qu'il n'ait pas informé son mandant de l'offre adressée à la Fondation.

2. a) Dans son arrêt Engi c. Ruff (RO 57 II 187), le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si, pour que le courtier ait droit à son salaire, il faut que le mandant ait su, lorsqu'il a traité, que le contrat était dû à l'indication donnée ou à la négociation conduite par le courtier. La doctrine est divisée: OSER/SCHÖNENBERGER (Komm. zum OR, ad art. 413, rem. 26), BRUNNER (Der Grundstückkauf, 2e éd., p. 133) et MINOLA (Le contrat de courtage spécialement du point de vue du salaire du courtier, p. 56) résolvent cette question par la négative. En revanche, SCHNEIDER et FICK (Das schweizerische Obligationenrecht, I, 4e éd., ad art. 413, rem. 22) et TURRETTINI (Le contrat de courtage et le salaire du courtier, p. 139 et suiv.) se prononcent affirmativement (dans le même sens, Revue de la Société des Juristes bernois, 1906, p. 193, et Blätter für zürcherische Rechtssprechung, 1907, no 41, et 1934, no 101). Leur thèse est conforme à la jurisprudence et à la doctrine allemandes, selon lesquelles le courtier n'a pas droit à son salaire si le mandant ignorait, au moment de conclure, que le contrat était le résultat

de l'activité de l'intermédiaire, à moins qu'on ne doive admettre que le mandant aurait passé le contrat aux mêmes conditions s'il avait connu cette circonstance (cf. notamment Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, 31 p. 289, 68 p. 195, 83 p. 32; STAUDINGER's Kommentar zum BGB, 11e éd., ad § 652, rem. 21 e; Das Bürgerliche Gesetzbuch, Kommentar herausgegeben von Reichsgerichtsräten und Bundesrichtern, 10e éd., ad § 652, rem. 2 d. Contra: REICHEL, Die Mäklerprovision, p. 195 et suiv.). b) Le premier argument qu'invoquent les partisans de cette dernière thèse (cf. notamment Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen, 31 p. 289) est que le droit du courtier à son salaire suppose, outre une activité d'intermédiaire, un élément indépendant de sa volonté: la conclusion de l'affaire par le mandant; c'est celui-ci qui décide librement s'il veut ou non accepter les services du courtier; or il ne peut être question d'une telle acceptation si, lors de la conclusion du contrat envisagé, le mandant ignorait l'activité du courtier. Cette argumentation est inexacte, du moins en droit suisse. Le contrat de courtage est parfait dès le moment où le mandant et le courtier conviennent que le premier paiera un salaire au second si l'affaire envisagée aboutit ensuite de l'indication donnée ou de la négociation conduite par ce dernier. Ainsi, le droit au salaire est subordonné à une seule condition: c'est que l'affaire soit conclue grâce à l'activité du courtier. Il ne dépend pas d'une manifestation de volonté expresse ou tacite par laquelle le mandant ratifierait les actes du courtier ou accepterait après coup ses services. Sans doute, le mandant est libre de conclure l'affaire ou de la refuser, ce qui conditionne le droit du courtier à son salaire. Mais, s'il conclut, il ne lui appartient plus de décider de son obligation de payer une commission. Par le fait même qu'il tire profit du résultat de l'activité du courtier, il doit en principe le salaire convenu. La conclusion de l'affaire n'est donc pas une

acceptation des services du courtier. Aussi bien considère-t-on unanimement que, si le mandant passe le contrat en connaissant l'activité du courtier, celui-ci a droit à sa commission même si le mandant le désavoue ou conteste tout rapport de causalité entre cette activité et l'aboutissement de l'affaire. c) D'autre part, les adeptes de la doctrine et de la jurisprudence allemandes relèvent que, si le mandant ignore les démarches du courtier, il court le risque de ne pas tenir compte, en traitant, de la commission due à ce dernier. Il serait ainsi exposé à un

dommage. Cette considération n'est pas suffisante, en soi, pour mettre à la charge du courtier le préjudice que le mandant peut subir de ce fait. Le paiement du salaire du courtier est une charge pour le mandant, un élément passif qu'il doit prendre en. considération lorsqu'il établit les conditions de l'affaire. Aussi est-ce à lui qu'il incombe de s'informer au cas où cet élément a de l'importance à ses yeux. Ayant conclu un contrat de courtage, il doit compter avec la possibilité que les amateurs lui aient été envoyés par le courtier. Du reste, celui-ci n'est pas toujours à même de renseigner le mandant. Si, par exemple, il fait de la publicité dans la presse, il se peut qu'une personne intéressée par une annonce apprenne par un autre amateur ou un homme de paille le nom du mandant et l'aborde directement à l'insu du courtier. En principe, c'est donc le mandant qui doit supporter la perte résultant du fait qu'il n'a pas tenu compte, dans les conditions du contrat, de la commission due au courtier, soit qu'il ait négligé de se renseigner, soit que son cocontractant lui ait donné de fausses indications. d) Cependant, ce principe ne s'applique pas si l'ignorance du mandant provient d'une exécution imparfaite des obligations du courtier. Celui-ci, en effet, répond dans ce cas du préjudice subi par le mandant, sauf s'il établit qu'il n'a commis aucune faute (art. 97 al. 1 CO). Il faut

BGE 84 II 521 S. 527

donc, pour résoudre la question en l'espèce, rechercher quelles sont les obligations du courtier. Le courtier ne s'engage pas à accomplir certains actes déterminés d'avance, mais à exercer une activité tendante à un but fixé: indiquer un amateur au mandant ou négocier en qualité d'intermédiaire. Il est libre d'organiser son activité comme il l'entend et d'user des moyens qui lui paraissent les plus appropriés, par exemple de faire de la publicité, de recourir à des placiers, etc. En principe, il n'a pas l'obligation de prendre l'avis du mandant. Ce qui intéresse ce dernier, c'est uniquement le résultat. Si le courtier entre en pourparlers avec un amateur qui, après examen de l'offre, déclare la rejeter, il n'a pas l'obligation de signaler cette démarche au mandant, pour qui elle est dénuée d'intérêt. Il n'en est autrement qu'en cas de stipulation contraire ou si, pour des raisons particulières, le courtier doit penser que son silence pourra entraîner un dommage pour le mandant. Ainsi, il devra avertir son mandant s'il a des motifs sérieux de croire que l'amateur se mettra directement en relation avec lui, sans lui signaler l'offre de l'intermédiaire. De même, s'il a spontanément avisé le mandant de toutes ses démarches, celui-ci peut admettre qu'il a la liste complète des personnes abordées par le courtier; une omission serait donc de nature à l'induire en erreur et constituerait, de la part du courtier, une exécution imparfaite de ses obligations. D'autre part, si le résultat de son activité est positif, le courtier est toujours tenu d'en aviser le mandant. En particulier, le courtier indicateur doit mettre les parties en présence; il a donc l'obligation d'amener l'amateur au mandant, soit qu'il le lui présente, soit qu'il le lui annonce. C'est amsi qu'il n'exécuterait pas complètement ses obligations si, ayant trouvé un amateur, il négligeait l'affaire ou adressait l'amateur au mandant sans prévenir ce dernier. Si, en pareil cas, l'affaire est conclue par le mandant dans l'ignorance de l'activité du courtier, celui-ci répond

BGE 84 II 521 S. 528

du dommage subi par le mandant du fait, par exemple, qu'il n'a pas tenu compte, dans la fixation des conditions de l'affaire, du salaire dû au courtier.

3. En l'espèce, Ravussin avait indiqué l'occasion de conclure à la Fondation. Mais il avait reçu un refus net. En effet, l'affaire avait été examinée par un organe qui avait pris une décision au cours d'une séance et qui savait de quoi il s'agissait, puisque la Fondation avait déjà acheté un immeuble dans le même bloc. La réponse ne

laissait donc place à aucun doute. En outre, Ravussin connaissait les organes de la Fondation et n'avait aucune raison de penser qu'ils aborderaient directement Zbinden. Dans ces conditions, il n'avait pas l'obligation de communiquer son offre à son mandant, pour qui elle paraissait sans intérêt, l'échec semblant définitif. On ne devrait apprécier différemment le comportement du courtier que s'il s'était engagé à informer son mandant de ses démarches ou s'il lui avait spontanément signalé toutes ses offres, sauf celle qu'il avait envoyée à la Fondation. Mais aucune de ces conditions n'est remplie. Il est vrai que Ravussin a avisé son mandant des offres envoyées à trois personnes. On ignore cependant quel accueil celles-ci avaient fait à l'intervention du courtier, qui pouvait avoir des raisons spéciales de renseigner son mandant dans ces cas. Au surplus, Zbinden ne pouvait admettre que Ravussin s'était borné à ces trois démarches et lui avait donné ainsi la liste complète des personnes auxquelles l'immeuble avait été offert. L'intimé soutient cependant qu'il n'avait aucune raison de penser que Ravussin avait envoyé une offre à la Fondation. Cela importe peu. Si, comme il le prétend, il a été victime d'une réticence de sa cocontractante, c'est à celle-ci qu'il doit s'en prendre. Mais le recourant a droit en principe à son salaire, puisqu'il a exécuté toutes ses obligations et que l'indication qu'il a donnée a abouti à la conclusion du contrat envisagé.

4. (Le recourant a droit au salaire convenu, c'est

à-dire 10 000 fr., et à l'intérêt moratoire dès le 3 août 1955.)

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
Le recours est admis, le jugement attaqué est annulé et l'intimé est condamné à payer au recourant le montant de 10 000 fr. avec intérêt à 5% dès le 3 août 1955.