

## S. 84 / Nr. 18 Obligationenrecht (f)

## BGE 72 II 84

18. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 8 Avril 1946 dans la cause Piguet contre Liquidation officielle de la succession Alfred-Elie Vallette.

Seite: 84

Regeste:

Contrat de courtage.

1. Conclusion du contrat par actes concluants. Contenu d'un tel contrat. Consid. 1.

2. Rapport de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion de l'affaire. Lien psychologique. Consid. 2.

Mäklervertrag.

1. Vertragschluss durch konkludentes Verhalten. Inhalt eines solchen Vertrages. Erw. 1.

2. Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Mäklers und dem Zustandekommen des Geschäftes. Psychologischer Zusammenhang. Erw. 2.

Contratto di mediazione.

1. Conclusione del contratto mediante atti concludenti. Contenuto d'un tale contratto. Consid. 1.

2. Rapporto causale tra l'attività del mediatore e la conclusione del negozio. Nesso psicologico. Consid. 2.

A. - La succession de l'ingénieur Vallette, décédé à Genève en août 1941, comprenait notamment la totalité des actions de la Société immobilière des Avenues de France et de Beaulieu S. A. Cette société était propriétaire de quatre immeubles fortement hypothéqués, sis à Lausanne aux avenues susdites. La solvabilité de la succession apparaissant douteuse, les héritiers demandèrent d'abord le bénéfice d'inventaire. Puis ils cherchèrent à vendre les quatre maisons de Lausanne. A cet effet, ils donnèrent un mandat pour la vente des immeubles au régisseur Barraud à Genève, et un second mandat semblable à la Caisse d'épargne et de crédit à Lausanne, qui s'occupait déjà de la gérance des immeubles.

Au début de l'année 1942, le courtier Louis Piguet est entré en relations avec l'architecte de Mirbach, auquel un membre de l'hoirie Vallette avait parlé des immeubles de Lausanne. A un moment donné, de Mirbach, à la demande de Piguet qui prétendait avoir un amateur, demanda à un autre membre de l'hoirie les conditions de vente des immeubles. Il lui fut répondu qu'il fallait

Seite: 85

traiter sur une base de 910000 fr. «nets de votre commission». De Mirbach communiqua ces conditions à Piguet, en lui proposant une répartition de la commission escomptée.

Par la suite, à la requête des héritiers, l'autorité compétente a ordonné la liquidation officielle de la succession et désigné le notaire Naville aux fonctions d'administrateur. Celui-ci a confirmé les mandats donnés au régisseur Barraud et à la Caisse d'épargne et de crédit.

Piguet a continué à s'occuper de la vente des immeubles et a pris contact à ce sujet avec le notaire Naville. Un jour, il lui a dit qu'il irait à Lausanne pour visiter les immeubles. Me Naville ne s'y est pas opposé, mais n'a pas donné son autorisation.

A fin décembre 1942, Piguet a proposé l'opération à l'entrepreneur Cerottini, à Lausanne, qui lui avait été indiqué par le notaire Zahnd en dite ville. Piguet suggéra la création d'un consortium. Les pourparlers engagés avec Cerottini échouèrent toutefois au début de 1943: Cerottini n'accepta ni la forme de l'opération, ni le prix fixé par Piguet.

En janvier 1943, Cerottini, un client de la Caisse d'épargne et de crédit, demanda un jour au directeur Jan s'il avait un achat d'immeubles à lui proposer. Jan répondit qu'il aurait eu l'affaire de la S. I. des avenues de France et de Beaulieu, mais qu'elle venait d'être conclue avec un sieur Genton. Dans la suite cependant, ce dernier demanda à être dégagé. Jan convoqua alors Cerottini à son bureau et l'informa que les immeubles étaient de nouveau à vendre.

Le 28 janvier 1943, Piguet écrivit au notaire Naville qu'il avait proposé les immeubles à divers amateurs, dont Cerottini, et que, si la succession traitait avec l'un d'entre eux, il aurait droit à la commission d'usage. Me Naville ne répondit pas à cette lettre.

Le 30 janvier 1943, la succession Vallette vendit les immeubles à Cerottini et Garnier pour le prix de 870000 fr.

Seite: 86

La différence entre ce prix et le montant de la première hypothèque étant insuffisante pour

rembourser le capital et les intérêts de l'emprunt hypothécaire en second rang, les hoirs Vallette durent verser de leurs deniers environ 29000 fr. La banque se contenta d'une commission de 5000 fr. Le 23 février 1943, Piguet a réclamé au notaire Naville une commission de 17 900 fr., représentant le 2% de 870000 fr. Me Naville répondit à Piguet, le 3 mars 1943, que la succession ne lui devait rien.

B. - Par exploit du 23 mai 1943, Piguet a assigné la liquidation officielle de la succession Vallette en paiement de la somme susdite. Il prétend, d'une part, que la succession lui a donné un mandat pour la vente, d'autre part, que ses démarches auprès de Cerottini ont déterminé celui-ci à se porter acheteur.

Les juridictions genevoises ont rejeté la demande, la Cour de justice, par arrêt du 1er février 1946.

C. - Contre cet arrêt, Piguet recourt en réforme au Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions.

Considérant en droit:

1.- La première condition pour que le demandeur Piguet puisse prétendre à une commission est qu'il ait reçu mandat de s'entremettre dans la vente des immeubles dépendant de la succession Vallette, tout au moins d'indiquer à celle-ci un amateur avec lequel la vente aurait par la suite été conclue aux conditions fixées par la venderesse.

a) Le Tribunal fédéral nie que la succession Vallette ait donné un mandat de courtage à de Mirbach, mandat que celui-ci aurait transmis à Piguet.

b) Le tribunal constate que le notaire Naville n'a donné aucun mandat exprès à Piguet et que c'est à ses risques et périls que celui-ci a continué ses démarches. Au sujet

Seite: 87

du fait que le notaire a consenti à ce que Piguet aille visiter les immeubles avec un amateur, l'arrêt s'exprime ainsi:

Il est exact que le contrat de courtage peut résulter d'actes concluants, même après que le courtier a essuyé un refus ou que son mandat antérieur a pris fin. C'est ainsi que, lorsque le courtier, après l'expiration du délai fixé dans le contrat ou après la révocation du mandat, poursuit ses démarches au su du mandant qui le laisse faire, celui-ci doit payer la commission s'il finit par conclure l'affaire avec l'amateur indiqué (RO 57 II 191). Mais encore faut-il que l'attitude du courtier soit suffisamment nette pour que l'absence d'opposition de la part du «mandant» puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage. Cela suppose que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit assez caractérisée pour constituer une offre de services. Etant donnée l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche ou déclaration d'un courtier ne saurait d'emblée être considéré comme une acceptation. En décider autrement, serait permettre à des agents peu scrupuleux d'obtenir par surprise des mandats de courtage.

En sa qualité de notaire, Me Naville devait connaître les usages du commerce des immeubles et les pratiques de certains courtiers. A cet égard, il aurait pu peut-être adopter vis-à-vis de Piguet une attitude plus nette et se montrer plus réservé. Mais, en définitive, il n'avait pas de raisons d'interdire au demandeur de se rendre sur place avec un amateur pour visiter les immeubles Vallette, dans lesquels il était d'ailleurs facile de pénétrer, s'agissant de maisons locatives. Là devait se borner, au su du notaire Naville, l'activité de Piguet. On n'en peut déduire que, pour l'avoir tolérée, le liquidateur ait tacitement chargé le demandeur de procurer à la succession un acheteur.

Au demeurant, voudrait-on admettre le contraire, qu'il

Seite: 88

resterait à déterminer le contenu du contrat conclu. Le demandeur estime que le notaire Naville a «fait revivre» le contrat prétendument passé avec de Mirbach. Logiquement, ce seraient donc les anciennes conditions qui s'appliqueraient: prix de vente minimum de 910000 fr., commission consistant dans un supplément de prix obtenu par le courtier. Or le demandeur se trouverait n'avoir pas rempli les conditions du contrat ainsi renouvelé et ne pourrait par conséquent rien réclamer.

Si l'on voulait considérer la convention tacitement conclue comme un contrat nouveau, son contenu serait par trop indéterminé. Il faudrait faire des suppositions basées sur l'usage des affaires. A cet égard, il apparaît exclu que l'hoirie Vallette, alors qu'elle était aux prises avec des difficultés financières, eût jamais consenti à payer une commission de 2% même pour le cas où les immeubles seraient vendus moins de 910000 fr., voire 870000 fr. seulement. Les parties ne sauraient davantage avoir voulu que le courtier, qui n'avait reçu communication d'aucunes conditions de vente précises, dût encaisser des milliers de francs uniquement parce qu'il a causé un jour avec un amateur qui a commencé par refuser, mais qui, plus tard, d'une façon tout à fait indépendante, a été amené par un tiers à conclure la vente (v. consid. 2).

c) Par identité de motifs, on ne peut voir la conclusion d'un accord tacite ou la confirmation d'un

accord antérieur dans le fait que le notaire Naville n'a pas répondu à la lettre du demandeur, du 28 janvier 1943. L'administrateur de la succession eût sans doute agi sagement en contestant toute obligation ou en formulant des réserves, alors surtout que les pourparlers entre le directeur Jan et Cerottini touchaient à leur fin. Mais la lettre était conçue en termes très généraux; elle n'appelait pas une protestation immédiate. Lorsque, quatre semaines plus tard, le demandeur a fait valoir une créance déterminée, le notaire n'a pas manqué de répondre nettement que la succession ne devait rien.

Seite: 89

2.- S'il fallait admettre que les parties ont conclu un contrat de courtage, l'action n'en devrait pas moins être rejetée parce qu'il n'y a pas de rapport de causalité entre l'activité du demandeur et le contrat de vente passé entre Cerottini et le directeur Jan le 30 janvier 1943.

Le courtier a droit à son salaire lorsque l'activité qu'il a déployée aboutit à la conclusion du contrat. Si l'on admet, dans l'intérêt du recourant, qu'il avait pour seule mission d'indiquer à son mandant un amateur (Nachweismäkler), il lui incombe de prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant en fait à l'affaire, la personne qui a par la suite acheté (Cerottini), et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (OSER-SCHÖNENBERGER, note 23 à l'art. 413 CO). A cet égard toutefois, il n'est pas nécessaire que la décision de l'amateur soit due exclusivement ou principalement à l'intervention du courtier. Il suffit que celui-ci ait fait naître chez le tiers une des raisons qui l'ont engagé à conclure (RO 57 II 194). La jurisprudence se contente ainsi d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, décision qui peut subsister malgré la rupture des pourparlers (RO 62 II 343 /344, 69 II 108).

Le recourant reproche à tort à la Cour cantonale d'avoir en l'espèce méconnu les principes rappelés. Certes, en décembre 1942 et jusqu'aux premiers jours de janvier 1943, Piguet a été en rapports avec l'entrepreneur Cerottini. Mais, d'abord, il n'est pas établi qu'avant sa lettre du 28 janvier 1943 au notaire Naville, le demandeur ait jamais communiqué à la défenderesse le nom de Cerottini. En second lieu, si l'affaire a en définitive été conclue avec ce dernier, les démarches précédemment entreprises par le demandeur n'y sont pour rien. Ces démarches n'avaient pas abouti. Cerottini s'était finalement désintéressé de l'affaire, trouvant le prix trop élevé et n'agréant peut-être pas la forme du consortium proposé par Piguet. Les pourparlers furent rompus; le

Seite: 90

demandeur lui-même les tint pour tels et il ne prétend pas être revenu à la charge au cours du mois de janvier. C'est dans des circonstances tout à fait indépendantes que Cerottini est entré en relations avec la défenderesse, savoir par l'intermédiaire de la Caisse d'épargne et de crédit, dont il était client et à laquelle il s'était adressé pour savoir si elle avait des affaires immobilières à proposer. Le directeur Jan lui parla une première fois des immeubles de la succession Vallette comme d'une occasion manquée, ceux-ci ayant été vendus à Genton. Ce dernier s'étant retiré, Jan proposa alors de son chef le marché à Cerottini. Dans ces conditions, on ne peut attribuer d'importance décisive au fait que, à la suite des démarches entreprises par le demandeur, Cerottini n'avait peut-être pas perdu de vue les immeubles en question et a ainsi considéré plus attentivement l'occasion offerte. C'est sur l'initiative et grâce aux démarches d'un autre courtier que l'affaire a été reprise, et cela sur de tout autres bases, puisqu'elle a en définitive été conclue à un prix de 40000 fr. inférieur à celui proposé par le demandeur. En pareil cas, le lien psychologique entre l'activité du premier courtier et la conclusion du contrat fait défaut (cf. OSER-SCHÖNENBERGER, note 24 in fine à l'art. 413, et jurisprudence citée). La présente espèce est sans analogie avec le précédent invoqué par le recourant, arrêt Papierfabrik Biberist RO 69 II 106, où les pourparlers du courtier avec l'acheteur n'avaient jamais tout à fait échoué, et où, si l'affaire avait abouti, ce n'était pas grâce à l'intervention ultérieure et indépendante d'un autre courtier mandaté, ni sur d'autres bases que celles primitivement envisagées.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué