

Chemin du Château 9  
Case postale  
2900 Porrentruy 1  
t +41 32 420 33 50  
secr.tpi@jura.ch

N/réf. : CIV/01125/2019 - lm/sc

t direct : 032 420 33 56, stephanie.cerf@jura.ch

Porrentruy, le 31 janvier 2023/ako

Juge civile : Lydie Montavon-Terrier  
Greffière : Anne Kohler

**DECISION ET**  
**MOTIFS DE LA DECISION**  
**RENDUE LE 31 JANVIER 2023**

dans la procédure liée entre

**A.**\_\_\_\_\_

- représentée en justice par Me Jean-Marie Allimann, avocat à 2800 Delémont 1,

**partie demanderesse,**

et

**B.**\_\_\_\_\_

- représentée en justice par Me Adrian Schneider, avocat à 1001 Lausanne,

**partie défenderesse;**

**Dénonciation d'instance à :**

**D.**\_\_\_\_\_

- représentée en justice par Me Daniel Zappelli, avocat à 1206 Genève,

**dénoncée,**

## CONSIDERANT

### **I. EN FAIT**

#### **A. Conciliation**

Lors de l'audience du 30 avril 2019, le Juge civil e.r. a constaté l'échec de la conciliation, introduite par demande du 11 septembre 2018 et a délivré à la société A. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse) l'autorisation de procéder.

#### **B. Demande**

La demanderesse a agi en justice contre la société B. \_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse), le 12 juin 2019, concluant à condamner cette dernière à lui payer la somme de CHF 120'624.00, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous suite des frais et dépens.

Elle fonde sa demande sur le contrat de courtage non exclusif, signé par les parties le 19 avril 2017, portant sur les immeubles sis à O. \_\_\_\_\_ (ci-après : les immeubles). Les motifs exposés à l'appui de sa demande sont les suivants :

La demanderesse a rencontré la défenderesse, représentée par Monsieur P. \_\_\_\_\_, grâce à la société Q. \_\_\_\_\_. La défenderesse a alors souhaité lui confier la vente des immeubles. Les parties ont conclu un contrat de courtage le 19 avril 2018 (*recte* : 2017) dans lequel il est prévu, au chiffre 4, que le prix des biens immobiliers s'élevait à CHF 5'750'000.00, commission de courtage de 2% incluse + TVA et reprise de la dette hypothécaire. Au chiffre 7 dudit contrat, il est également prévu que si un contrat de vente est conclu par l'intermédiaire de la demanderesse, cette dernière a droit à une commission de 2% du prix de vente + TVA. En raison de l'intervention de la société Q. \_\_\_\_\_ dans cette affaire, la demanderesse s'est engagée à lui verser la moitié de la commission de courtage si le contrat était effectivement conclu par son intermédiaire. En mai 2017, Monsieur R. \_\_\_\_\_, membre du conseil d'administration de la partie défenderesse, avec signature individuelle, a demandé le dossier pour l'immeuble situé à O. \_\_\_\_\_ à la demanderesse. Une visite de l'immeuble a ensuite été effectuée. Monsieur P. \_\_\_\_\_ et la société Q. \_\_\_\_\_ ont été avertis de l'avancement du dossier. À plusieurs reprises, la demanderesse a conseillé Monsieur R. \_\_\_\_\_ d'adresser le dossier de l'immeuble à son banquier. Une confirmation d'achat de l'immeuble a été transmise à la demanderesse le 14 juillet 2017 par la famille de Monsieur R. \_\_\_\_\_, offre qu'ont reçue la société Q. \_\_\_\_\_ et Monsieur P. \_\_\_\_\_. Comme ce dernier n'a pas réagi, la demanderesse a contacté la société Q. \_\_\_\_\_ pour les prises de mesure. Un nouveau rendez-vous a été fixé au 12 juillet 2017 avec Monsieur P. \_\_\_\_\_, lequel a été relancé le 11 juillet 2017 pour lui rappeler l'offre de la famille R. \_\_\_\_\_. Celui-ci n'est toutefois pas entré en matière. La demanderesse a par la suite appris que les immeubles, objets du contrat de courtage, ont été vendus par la défenderesse, par l'intermédiaire de Monsieur

P. \_\_\_\_\_, au client présenté. Elle a dès lors adressé une facture de CHF 120'624.00 à la défenderesse en date du 27 juin 2018. Cette dernière a fait part de son étonnement, la famille R. \_\_\_\_\_ lui ayant été présentée par Me T. \_\_\_\_\_, ancien administrateur, « début-mi-juillet ». Or, la demanderesse a fourni les premiers renseignements au sujet des immeubles, à Monsieur R. \_\_\_\_\_, en mai déjà et Monsieur P. \_\_\_\_\_ en a été averti. Ainsi, elle a dûment exécuté les obligations qui lui incombaient en vertu du contrat de courtage et la vente est intervenue grâce à ses efforts. Ses prestations n'ont d'ailleurs pas été contestées. Partant, la défenderesse doit respecter les obligations qui lui incombent dans la relation contractuelle (p. 1ss du dossier de la cause).

### C. Réponse

La défenderesse a répondu le 12 septembre 2019, par son mandataire, et a conclu au rejet de la demande du 12 juin 2019, sous suite des frais et dépens.

Elle fait valoir en substance ce qui suit :

Elle conteste être liée par le contrat de courtage non exclusif du 19 avril 2017 au motif que Monsieur P. \_\_\_\_\_ n'avait pas les pouvoirs, par sa signature, de l'engager. En effet, celui-ci a agi prétendument au nom de la défenderesse pour conclure ledit contrat. En réalité, il n'est ni administrateur ni directeur de la société. De plus, la demanderesse ne peut se prévaloir d'aucune communication externe des supposés pouvoirs de Monsieur P. \_\_\_\_\_ et d'une ratification du contrat par la défenderesse. Elle peut encore moins se prévaloir de sa bonne foi ; une simple consultation au Registre du commerce lui aurait permis de se rendre compte de l'absence de pouvoir de Monsieur P. \_\_\_\_\_. En outre, selon le contrat de courtage, la rémunération n'est due à la demanderesse qu'en cas de conclusion d'un contrat de vente portant sur les immeubles, contrat auquel la défenderesse serait partie en qualité de vendeur. Bien que la famille R. \_\_\_\_\_ ait manifesté son intérêt pour l'acquisition des immeubles, aucun contrat de vente immobilière n'a été passé avec la défenderesse d'une part, et la société U. \_\_\_\_\_ ou un membre de la famille R. \_\_\_\_\_, actionnaire de cette holding, d'autre part. C'est en effet par convention de cession d'actions du 3 novembre 2017 que la société D. \_\_\_\_\_ a vendu l'entier du capital-actions de la défenderesse à la société U. \_\_\_\_\_, pour un prix total de CHF 5'750'000.00. Force est dès lors de constater qu'il ne s'agit pas d'un contrat qui entraîne la rémunération demandée par la demanderesse. En outre, la société D. \_\_\_\_\_ a garanti à la défenderesse n'avoir contracté aucun engagement, ni aucun cautionnement quelconque, en dehors des contrats indispensables à l'exploitation des immeubles, ainsi qu'aucun mandat, sous réserve des contrats de gérance, ou passé une commande susceptible d'engendrer une obligation onéreuse pour la défenderesse. De plus, elle a précisé qu'elle payerait toutes les sommes qui seraient réclamées à la défenderesse et qui auraient une cause antérieure à la date d'entrée en jouissance – fixée au 1<sup>er</sup> novembre 2017. Enfin, admettre la conclusion d'un tel contrat reviendrait à faire supporter la commission de courtage à l'acheteur et non au vendeur, conséquence qui, à

la lecture du contrat de cession d'actions du 3 novembre 2017, n'a pas été voulue par les parties (p. 27ss).

#### D. Réplique

La demanderesse a répliqué le 13 novembre 2019 confirmant les conclusions retenues à l'appui de sa demande.

La demanderesse a principalement renvoyé à sa demande, la complétant toutefois par ce qui suit. Monsieur P.\_\_\_\_\_ disposait des pouvoirs pour confier à la demanderesse, pour le compte de la défenderesse, la vente des immeubles. Six mois plus tard, la société D.\_\_\_\_\_ a d'ailleurs été valablement représentée par celui-ci, en vertu d'une procuration sous seing-privé, lors de la conclusion de la cession des actions de la défenderesse le 3 novembre 2017. La demanderesse invoque sa bonne foi à ce sujet ; elle a préparé une plaquette de vente munie de tous les documents remis par P.\_\_\_\_\_ et a procédé à une visite des immeubles pour connaître ces derniers. La défenderesse était parfaitement au courant du mandat qui lui a été confié ainsi que les prestations qu'elles a réalisées. Cette dernière a accompli son mandat conformément au contrat et aux instructions reçues de la défenderesse et a dûment respecté ses obligations de fidélité et de diligence. Partant, la rémunération requise par la demanderesse doit être honorée par la défenderesse (p. 46ss).

#### E. Duplique

Le 6 janvier 2020, la défenderesse a confirmé les conclusions retenues dans sa réponse.

Elle a réitéré ses arguments développés à l'appui de son mémoire du 12 septembre 2019. Monsieur R.\_\_\_\_\_ n'a pas été administrateur de la défenderesse avant l'acquisition du capital-actions de cette dernière par la société U.\_\_\_\_\_. De plus, il n'a pas eu connaissance de l'existence du contrat de courtage non exclusif du 19 avril 2017, bien qu'il ait eu des contacts avec la demanderesse au sujet de la vente des immeubles. La demanderesse ne peut se prévaloir de la bonne foi quant à la représentation de Monsieur P.\_\_\_\_\_ dans la mesure où il n'y a eu aucune communication de ses pouvoirs par la défenderesse. En l'absence d'une telle communication, la demanderesse aurait dû se renseigner auprès du Registre du commerce. Le contrat de courtage n'a en sus pas été ratifié par la suite par la défenderesse. Enfin, la cession d'actions de la défenderesse par la société D.\_\_\_\_\_ ne saurait être jugée équivalente à un contrat de vente immobilière tel que visé par le contrat de courtage. Il est d'ailleurs économiquement différent en deux points : les parties engagées sont différentes et les obligations prévues sont plus larges. Il ne s'agit pas d'un simple transfert de propriété d'immeubles. La défenderesse est d'ailleurs restée propriétaire de ces derniers. Il n'y a dès lors aucun lien de causalité entre l'activité de la demanderesse et le résultat de celle-ci (p. 64ss).

F. Dénonciation d'instance

Par courrier du 6 janvier 2020, la défenderesse a dénoncé l'instance à la société D.\_\_\_\_\_ (p. 72). Le 27 janvier 2020, cette société a déclaré vouloir intervenir dans la procédure en faveur de la défenderesse (p. 76).

G. Détermination de la dénoncée

La société D.\_\_\_\_\_ (ci-après : a dénoncée) s'est déterminée dans la présente procédure le 2 mars 2020 et a retenu les conclusions suivantes :

A la forme

1. Déclarer recevable la présente détermination.

Au fond

*Principalement*

2. Débouter la demanderesse de toutes ses conclusions ;
3. Condamner la demanderesse en tous les frais et dépens ;
4. Débouter la demanderesse et tout autre opposant de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions.

*Subsidiairement*

5. Acheminer la dénoncée à prouver par toute voie de droit les faits allégués dans la présente écriture.

Elle fait valoir les arguments suivants :

Monsieur P.\_\_\_\_\_ n'a jamais eu les pouvoirs de représenter la défenderesse. D'ailleurs, il s'est adressé à la demanderesse par l'adresse courriel d'une autre société. À cet égard, la demanderesse ne saurait s'appuyer sur une éventuelle correspondance, n'ayant reçu aucune réponse à ses courriels. Monsieur P.\_\_\_\_\_ n'a en outre pas disposé de pouvoirs pour représenter la dénoncée. Concernant la signature de la convention de cession d'actions de la défenderesse du 3 novembre 2017, il a été au bénéfice d'une procuration qui était limitée à cet acte, à l'exclusion de tout autre pouvoir. Tel n'a pas été le cas pour la conclusion du contrat de courtage du 19 avril 2017. La demanderesse n'a ainsi pas vérifié si Monsieur P.\_\_\_\_\_ pouvait engager la défenderesse alors qu'une simple recherche internet lui aurait permis d'être informée à ce sujet. Cette vérification s'imposait à elle dans la mesure où elle est rompue aux affaires. Sa bonne foi ne saurait être protégée. Enfin, elle n'a pas non plus demandé à la défenderesse de ratifier le contrat. Ainsi, aucun contrat n'a été valablement conclu entre les parties et partant, aucune commission de courtage n'est due (p. 85ss).

- H. Prise de position sur les déterminations de la dénoncée
- H.1 La défenderesse s'est déclarée satisfaite des déterminations de la dénoncée par courrier du 26 mars 2020 (p. 96).
- H.2 La demanderesse a pris position sur celles-ci par mémoire du 28 avril 2020, dans lequel elle a complété ses conclusions afin qu'elles tendent à débouter la dénoncée de toutes ses conclusions.

Elle fait valoir en substance ce qui suit :

Monsieur P.\_\_\_\_\_ s'est présenté en tant que représentant officiel de la défenderesse et dûment autorisé par cette dernière, laissant ainsi entendre qu'il pouvait agir pour celle-ci. Il a d'ailleurs transmis tous les documents nécessaires à la vente des immeubles à la demanderesse. Le fait que la demanderesse n'a pas vérifié le Registre du commerce ne permet pas d'exclure qu'elle était de bonne foi. La demanderesse rappelle qu'elle a elle-même fait visiter l'immeuble à Monsieur R.\_\_\_\_\_ (p. 105ss).

- I. Audience du 18 mars 2021
- I.1 Lors de l'audience d'instruction du 18 mars 2021, les parties, par l'intermédiaire de leur mandataire, ont confirmé leurs conclusions (p. 145).

La demanderesse, représentée par Madame V.\_\_\_\_\_, associée et gérante avec signature individuelle, la défenderesse, représentée par Monsieur W.\_\_\_\_\_, père de Monsieur R.\_\_\_\_\_, et la dénoncée d'instance, représentée par Monsieur P.\_\_\_\_\_, ont été entendues (p. 147ss ; p. 152ss ; p. 157ss).

- I.2 Ont également été entendus en qualité de témoin Monsieur X.\_\_\_\_\_ et Monsieur Y.\_\_\_\_\_ (p. 162s. ; p. 164s.).

- J. Administration des preuves

- J.1 Suite à l'audience d'instruction, une ordonnance de preuve a été rendue le 23 mars 2021 (p. 166s.).
- J.2 Après avoir été libéré de son secret professionnel, Me Z.\_\_\_\_\_, notaire, a indiqué, dans son courrier du 25 janvier 2022, n'avoir instrumentalisé aucun acte authentique de transfert de propriété lié aux immeubles ni même un acte authentique lié au transfert d'actions, précisant que tel était également le cas des dernières mutations liées à un transfert de propriété des 28 novembre 2008 et 3 décembre 2008 (p. 247).
- J.3 Par ordonnance du 22 juin 2022, le dossier pénal E.\_\_\_\_\_ a été édité (p. 268).

Il ressort dudit dossier que le 11 juin 2022, la demanderesse a déposé plainte pénale à l'encontre de Monsieur P.\_\_\_\_\_. Cette dénonciation fait suite à l'audience d'instruction du 18 mars 2021, diligentée dans la présente affaire, et porte sur le fait que Monsieur P.\_\_\_\_\_ a signé le contrat de courtage litigieux, en prétendant représenter la défenderesse, alors qu'il ne disposait d'aucun pouvoir.

J.4 Monsieur C.\_\_\_\_\_ a versé son témoignage écrit au dossier en date du 12 septembre 2022 (p. 297).

J.5 Par ordonnance du 10 novembre 2022, les dernières réquisitions de preuve sollicitées par les parties ont été rejetées (p. 306ss).

K. Audience du 29 juin 2022

K.1 Les parties et la dénoncée d'instance ont été citées à comparaître à comparaître à l'audience du 29 juin 2022, de même que le témoin, Monsieur C.\_\_\_\_\_ (p. 254ss).

Cette audience a été annulée par courrier du 29 juin 2022 (p. 277 ; v. également p. 275s.).

K.2 Par ordonnance du 12 juillet 2022, le défaut de Monsieur R.\_\_\_\_\_, représentant de la défenderesse, a été constaté (p. 291s.).

L. Plaidoiries écrites

L.1 La demanderesse et la défenderesse ont déposé leurs plaidoiries écrites en date du 9 décembre 2022 (p. 310ss ; p. 321ss).

L.2 La dénoncée d'instance, elle, les a versées au dossier le 16 décembre 2022 (p. 336ss).

M. Eléments chronologiques essentiels pour traiter de la cause

Les immeubles sis à O.\_\_\_\_\_ appartiennent à la défenderesse depuis le 3 décembre 2008, respectivement le 28 novembre 2008 (PJ N°104 et 105 de la défenderesse). Le capital-actions de la défenderesse (1'000 actions à CHF 100.00) a été détenu par la dénoncée jusqu'au 31 octobre 2017 et depuis, l'est par la société U.\_\_\_\_\_ (PJ N°101 de la défenderesse).

N. Pour le surplus, il sera revenu en cas de besoin sur les points essentiels de la procédure et sur les arguments développés par les parties, notamment à l'appui de leurs plaidoiries, dans la partie en droit.

## II. EN DROIT

### 1. Recevabilité

Partant, saisi d'une demande en paiement de plus de CHF 30'000.00, la Juge de céans est compétente pour traiter de la présente action en procédure ordinaire (art. 4, 17, 18 et 219ss CPC et art. 6 al. 1 LiCPC). La demande ayant été déposée dans le délai légal de l'art. 209 al. 3 CPC, elle est recevable et il convient d'entrer en matière.

### 2. Validité du témoignage écrit

2.1. Dans la présente procédure, la dénoncée d'instance a contesté, à plusieurs reprises, la validité du témoignage écrit du 12 septembre 2022 de Monsieur C. \_\_\_\_\_ au motif qu'une telle manière de procéder est contraire aux dispositions du CPC. Elle a ainsi demandé que ce témoignage soit écarté du dossier (p. 288, 303, 342).

2.2. Le témoin est un tiers qui est invité à rapporter au tribunal des faits qu'il a personnellement constatés, ce qui le différencie de l'expert qui dépose sur la base de ses connaissances techniques (CP CPC-VOUILLOZ, Bâle 2021, N°1 ad art. 169 ; ci-après : CP CPC-VOUILLOZ). Le témoignage porte sur des faits directement perçus et seul le témoignage direct est admis ; celui par ouï-dire n'a pas de force probante. Le tiers témoin a l'obligation de collaborer à l'administration des preuves (sous réserve des art. 165 et 166 CPC) ; il doit faire une déposition conforme à la vérité (CP CPC-VOUILLOZ, N°8-10 ad art. 169). Le témoignage est évalué par le tribunal et son contenu analysé. Il est en outre apprécié avec les autres preuves. Le défaut supposé de crédibilité ne supprime pas la capacité de témoigner (CP CPC-VOUILLOZ, N°13 ad art. 169).

La déposition écrite d'un témoin doit être distinguée du renseignement écrit (art. 190 CPC), lequel doit être requis par le Tribunal. L'auteur d'une déposition écrite n'est pas soumis à une obligation de vérité procédurale ; il n'a pas à craindre d'éventuelles sanctions judiciaires. La déposition écrite d'un témoin n'apparaît souvent pas spontanée ; elle est parfois discutée à l'avance avec une partie. Bien que constituant un titre, sa valeur probante est modeste tant que son contenu n'a pas été confirmé par d'autres moyens de preuve (CP CPC-VOUILLOZ, N°17 ad art. 169).

2.3. À titre liminaire, on relèvera que seule la dénoncée d'instance a critiqué le témoignage du 12 septembre 2022 de Monsieur C. \_\_\_\_\_ ; aucune des parties à la procédure n'a fait de remarque dans ce sens bien que la juge civile ait d'abord proposé aux parties cette manière de procéder (p. 275ss), proposition qui a été expressément acceptée par les parties principales (p. 281s. et p. 284s.).

Au vu des principes doctrinaux précédemment énoncés, force est d'admettre que le témoignage écrit – requis par un tribunal comme en l'espèce – est une forme de preuve admise par le CPC bien que sa force probante soit plus modérée qu'un témoignage oral. De surcroît, dans la mesure où les parties principales ont expressément accepté cette

manière de procéder et compte tenu de fait que Monsieur C.\_\_\_\_\_ a été expressément rendu attentif à son obligation de répondre conformément à la vérité (p. 293), le témoignage de Monsieur C.\_\_\_\_\_ est recevable en procédure. Il sied de surcroît de préciser, comme on le verra ci-dessous, que ce témoignage n'a pas été de nature à modifier le raisonnement du tribunal de céans sur le fond de l'affaire. Monsieur C.\_\_\_\_\_ n'est dès lors pas un témoin déterminant dans la présente cause.

Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, ce témoignage est admissible et aucun grief recevable ne permet de l'écartier du dossier.

3. Représentation de la défenderesse par Monsieur P.\_\_\_\_\_

La défenderesse conteste principalement être liée par le contrat de courtage du 19 avril 2017 au motif que Monsieur P.\_\_\_\_\_ n'avait pas les pouvoirs pour engager la société lors de la signature dudit contrat.

3.1. En premier lieu, la SA est représentée à l'égard des tiers par ses organes conformément à l'art. 718 CO.

L'acte de l'organe est directement attribué à la personne morale comme son acte propre. Autrement dit, les organes ne sont pas des représentants au sens des art. 32ss CO, mais lorsqu'ils agissent, c'est la société elle-même qui agit. Il en va de même de l'art. 722 CO, en vertu duquel les actes illicites des organes sont ceux de la personne morale elle-même (ATF 146 III 37, consid. 5.1, 5.1.1 et 5.1.1.1 et les références citées).

3.2. En deuxième lieu, la SA peut être représentée à l'égard des tiers par des fondés de procuration et d'autres mandataires commerciaux (art. 721 CO), nommés par le conseil d'administration. Ils n'ont pas la qualité d'organes et représentent la SA en vertu de leurs pouvoirs de représentation spécifiques (art. 458 et 462 CO) (ATF 146 III 37, consid. 5.2).

3.3. En troisième lieu, peuvent représenter la SA, les personnes qui ont la qualité de représentants civils au sens des art. 32ss CO. Ces règles générales sur la représentation s'appliquent en effet en l'absence de dispositions spéciales (art. 40 CO) (ATF 146 III 37, consid. 5.3 et les références citées).

3.3.1. Selon le système légal, lorsque le représentant qui conclut le contrat manifeste agir au nom du représenté, le représenté (i.e. la SA) est lié dans trois cas de figure : (1) lorsque le représenté avait conféré les pouvoirs nécessaires au représentant dans leurs rapports internes (procuration interne ; art. 32 al. 1 CO ; les rapports internes lient le représenté et le représentant) ; (2) en l'absence de pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque le tiers pouvait déduire l'existence de tels pouvoirs du fait du comportement du représenté dans leurs rapports externes (procuration apparente ; art. 33 al. 3 CO, les rapports externes lient le représenté au tiers) ; et (3) en l'absence de

pouvoirs internes conférés au représentant par le représenté, lorsque celui-ci a ratifié le contrat (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37, consid. 7.1 et les références citées).

- 3.3.2. Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher si le représentant avait des pouvoirs de représentation internes (art. 32 al. 1 CO), dont l'octroi peut être soit exprès, soit tacite (procuration interne par tolérance ou procuration interne apparente) (ATF 146 III 37, consid. 7.1.1 et les références citées).

Aux termes de l'art. 32 al. 1 CO, les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli. Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la charge du représenté (ATF 126 III 59, consid. 1b et les références citées).

Le représenté est lié par un acte accompli en son nom à la condition que le représentant dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet. Les pouvoirs peuvent notamment reposer sur la volonté du représenté (CR CO I-CHAPPUIS, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021, N°18 ad art. 32 CO ; ci-après : CR CO I-CHAPPUIS).

En ce qui concerne la preuve, le tiers qui se prétend directement lié au représenté doit prouver que le représentant disposait des pouvoirs nécessaires. À défaut de tels pouvoirs, il peut notamment faire état de la communication des pouvoirs que lui aurait faite le représenté, sa bonne foi étant présumée (art. 33 al. 3 CO) (CR CO I-CHAPPUIS, N°19 ad art. 32 CO).

- 3.3.3. Ce n'est que si le juge arrive à la conclusion que le représentant a agi sans pouvoirs de représentation internes, qu'il devra, dans un second temps, rechercher si la SA (i.e. la représentée) est contractuellement liée, soit parce que le tiers de bonne foi doit être protégé dans la communication qui lui a été faite par la SA de l'existence de pouvoirs (art. 33 al. 3 CO), soit parce que la SA a ratifié l'acte du représentant (art. 38 al. 1 CO) (ATF 146 III 37, consid. 7.1.2 et les références citées).

L'art. 33 al. 3 CO règle le cas de la procuration externe apparente. Selon cette disposition, si les pouvoirs ont été portés par le représenté à la connaissance d'un tiers, leur étendue est déterminée envers ce dernier par les termes de la communication qui lui a été faite. Le tiers est protégé, dans la mesure où le représenté se trouve engagé envers lui, bien que les pouvoirs ne couvraient pas l'acte accompli. Cette protection est cependant subordonnée à deux conditions, à savoir une communication des pouvoirs par le représenté au tiers et la bonne foi de ce dernier (ATF 131 III 511, consid. 3.2 et les références citées).

La communication peut intervenir de manière expresse ou par actes concludants. Elle prend la forme concludante lorsque la volonté de faire connaître les pouvoirs peut être

déduite du comportement du représenté, conformément au principe de confiance. Il n'est pas nécessaire que le représenté ait conscience de faire une telle communication. Celle-ci peut consister en un comportement passif du représenté, pour autant que le tiers puisse se fonder sur des circonstances objectives suffisantes lui permettant d'admettre l'existence des pouvoirs. Le comportement du représentant ne saurait être déterminant à lui seul (CR CO I-CHAPPUIS, N°22 ad art. 33 CO). L'imputation d'une manifestation de volonté sur la base d'actes concluants ne doit pas être admise trop facilement.

Ainsi, la portée de la communication doit être examinée avant tout selon le principe de la confiance. L'idée est que celui qui laisse créer l'apparence d'un pouvoir de représentation se trouve lié par les actes accomplis en son nom (ATF 131 III 511, consid. 3.2.1 et les références citées).

Sur le plan juridique, seule la bonne foi du tiers permet de pallier le défaut du pouvoir de représentation. La bonne foi est présumée, conformément à l'art. 3 al. 1 CC, ce qui signifie que ce n'est pas la bonne, mais la mauvaise foi qui doit être prouvée. Ainsi, la partie qui a la charge de cette preuve peut soit détruire la présomption de bonne foi en démontrant que la partie adverse connaissait le vice juridique et, par conséquent, qu'elle était de mauvaise foi, soit admettre cette présomption, mais établir, en conformité de l'art. 3 al. 2 CC, que l'autre partie ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi, parce que celle-ci n'est pas compatible avec l'attention que les circonstances permettaient d'exiger d'elle. Il appartient au juge d'apprécier, dans chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, la mesure de l'attention qui peut être exigée du tiers. Selon la jurisprudence rendue en matière commerciale, en cas de simple dépassement des pouvoirs de représentation, seuls des doutes sérieux sur les réels pouvoirs du représentant peuvent conduire à nier la bonne foi du tiers contractant ; en cas d'abus, des doutes d'une intensité relativement faible suffisent. Ainsi, lorsque le représentant abuse de ses pouvoirs, l'art. 3 al. 2 CC doit s'appliquer sans restriction. Les exigences quant à l'attention requise du tiers s'en trouvent ainsi augmentées ; une négligence même légère peut déjà faire perdre le droit d'invoquer la bonne foi, en particulier lorsque le tiers conclut l'affaire en ne prêtant pas attention à des indices objectifs d'abus, laissant entrevoir que le représentant agit contre les intérêts du représenté. Cette approche stricte de la bonne foi du tiers dans les cas d'abus du pouvoir de représentation en matière commerciale est critiquée par une partie de la doctrine parce qu'elle impose au tiers une attention plus élevée en raison de faits qui lui échappent complètement (ATF 131 III 511, consid. 3.2.2 et les références citées ; voir également ATF 119 II 23, consid. 3).

L'abus de pouvoirs du représentant doit être traité selon les mêmes principes. Le représentant abuse de son pouvoir lorsqu'il agit de manière apparemment conforme à celui-ci, mais dans son propre intérêt et au détriment du représenté ; ces deux derniers éléments permettent de distinguer l'abus de l'excès ou dépassement de pouvoirs. La jurisprudence ajoute, inutilement, deux éléments à cette définition ; le représentant doit être intervenu de façon délictuelle et sans intention d'agir pour le compte du représenté. Etant donné que le représentant ne peut pas se croire autorisé à agir d'une telle manière,

l'acte accompli n'est pas couvert par les pouvoirs. L'effet de représentation ne se produit que si le tiers peut se prévaloir d'une disposition protectrice de la bonne foi (art. 33 al. 3 CO notamment). Selon la jurisprudence (critiquée), la bonne foi du tiers est appréciée de manière différenciée selon que le représentant a simplement excédé ses pouvoirs ou en a véritablement abusé (CR CO I-CHAPPUIS, N°31 ad art. 33 CO ; voir également ATF 131 III 511, consid. 3.1).

- 3.3.4. L'art. 38 CO prévoit toutefois que lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (al. 1). Ainsi, l'autre partie a le droit d'exiger que le représenté déclare, dans un délai convenable, s'il ratifie ou non le contrat ; elle cesse d'être liée, faute de ratification dans ce délai (al. 2)

Enfin, selon l'art. 39 al. 1 CO, si la ratification est refusée expressément ou tacitement, celui qui a pris la qualité de représentant peut être actionné en réparation du préjudice résultant de l'invalidité du contrat, à moins qu'il ne prouve que l'autre partie a connu ou dû connaître l'absence de pouvoirs.

Les art. 38 et 39 CO sont consacrés à la représentation sans pouvoir ; ils prévoient que celle-ci ne déploie aucun effet obligatoire pour le représenté, et donnent à ce dernier le choix de ratifier l'acte accompli sans pouvoir (art. 38 CO) ou de refuser la ratification (art. 39 CO) (CR CO I-CHAPPUIS, N°1 ad art. 38 CO).

En l'absence de ratification, aucun rapport contractuel n'est créé, ni entre le représenté et le tiers, ni entre le représentant et le tiers. Celui-ci peut, le cas échéant, réclamer la réparation de son dommage au représenté en vertu de l'art. 36 al. 2 CO ou au représentant en vertu de l'art. 39 CO (CR CO I-CHAPPUIS, N°9 ad art. 38 CO).

- 3.4. Il ressort du dossier de la cause qu'en 2017, Monsieur P. \_\_\_\_\_ ne figurait pas dans l'extrait du Registre du commerce de la défenderesse (PJ N°4 de la demanderesse ; p. 152). Il n'était dès lors ni organe de cette dernière au sens de l'art. 718 CO ni fondé de pouvoir en vertu de l'art. 721 CO, ce qu'il a d'ailleurs confirmé en audience (p. 157, 158).

Ainsi, c'est le régime légal des art. 32ss CO qui doit être examiné en l'espèce.

- 3.5. Se pose dès lors en premier lieu la question de savoir si Monsieur P. \_\_\_\_\_ a reçu des pouvoirs de représentation internes de la part de la défenderesse (art. 32 CO).

Au sujet du rôle de Monsieur P. \_\_\_\_\_ dans l'organisation de la défenderesse tel qu'il a été présenté dans la présente procédure, il y a lieu de relever ce qui suit :

Tant la demanderesse que Messieurs X. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, représentants de la société Q. \_\_\_\_\_, ont toujours considéré que Monsieur P. \_\_\_\_\_ représentait la défenderesse en 2017 (PJ N°2, 5, 6, 7 de la demanderesse ; p. 147-149, 162, 164). S'agissant de la demanderesse, elle s'est fiée à la société Q. \_\_\_\_\_ qui lui a présenté

Monsieur P. \_\_\_\_\_ comme le décideur de la défenderesse (p. 147), ce qui est d'ailleurs corroboré par la correspondance du 24 mars 2017. Dans cette dernière, la société Q. \_\_\_\_\_ a confirmé à la demanderesse que « son client », soit Monsieur P. \_\_\_\_\_, allait lui confier la vente des immeubles, la défenderesse étant précisé entre parenthèse juste après (PJ N°5 de la demanderesse). La demanderesse semble ensuite avoir été confortée dans son impression par la conclusion du contrat de courtage du 19 avril 2017, estimant – certes à juste titre – qu'un contrat ne se signe pas à la légère (PJ N°2 de la demanderesse ; p. 149). On relèvera encore que pour Monsieur W. \_\_\_\_\_, Monsieur P. \_\_\_\_\_ s'est présenté comme le propriétaire et le vendeur de la défenderesse (p. 152). Enfin, selon Monsieur C. \_\_\_\_\_, Monsieur P. \_\_\_\_\_ s'est présenté comme le décideur lorsqu'il a été questionné sur ses contacts avec la défenderesse (p. 297). Dans ces circonstances, il apparaît que Monsieur P. \_\_\_\_\_ s'est présenté comme le représentant de la défenderesse et a manifesté sa volonté d'agir pour le nom de cette société.

Cela étant, Monsieur P. \_\_\_\_\_ a expliqué avoir uniquement été mandaté oralement par la dénoncée, ancien actionnaire de la défenderesse, « dans l'achat de la société et dans l'achat des immeubles ainsi que dans la gestion courante des immeubles », sans qu'il s'agisse d'un mandat onéreux (p. 157, 158). Force est dès lors d'admettre que son rôle correspondait plutôt à un gérant immobilier, voir un courtier en immobilier, qu'à la tête pensante de la défenderesse. Cette conclusion s'impose d'autant plus que Monsieur P. \_\_\_\_\_ semble avoir bénéficié d'un tel mandat en faveur de la dénoncée d'instance et que lorsque cette dernière et la société U. \_\_\_\_\_ ont conclu la convention de cession des actions de la défenderesse en novembre 2017, Monsieur P. \_\_\_\_\_ a été mis au bénéfice d'une procuration, laquelle est d'ailleurs expressément mentionnée dans ladite convention (PJ N°101 de la défenderesse ; p. 157).

De plus, Monsieur P. \_\_\_\_\_ a été catégorique au sujet de son pouvoir de représenter la défenderesse ; il n'en avait pas et ce, tant pour conclure le contrat de courtage du 19 avril 2017 que pour conclure des contrats de vente (p. 157, 158). Bien évidemment, on doit s'étonner que Monsieur P. \_\_\_\_\_ ait signé le contrat de courtage « sans aucun pouvoir », considérant qu'il ne s'agissait que d'une « formalité administrative » afin de rassurer la demanderesse (p. 158). De tels agissements, aussi blâmables soient-ils, n'ont toutefois pas à être discutés dans la présente procédure. Seule importe la question de déterminer si Monsieur P. \_\_\_\_\_ a disposé d'un pouvoir de représentation pour conclure le contrat de courtage du 19 avril 2017 et tel n'est manifestement pas le cas.

À noter que suite à l'audience d'instruction du 18 mars 2021, la demanderesse a déposé une plainte pénale à l'encontre de ce dernier pour ses agissements (p. 268 ; consid. J.3).

On relèvera encore que Monsieur P. \_\_\_\_\_ a signé le contrat de courtage du 19 avril 2017 avec la mention « P/P ». Lors de son interpellation, Monsieur P. \_\_\_\_\_ a indiqué n'être au bénéfice d'aucune procuration de la part de la défenderesse (p. 159). Cette dernière, quant à elle, n'a pas porté attention à cette mention et n'a pas sollicité la

procuration relative à ladite mention (p. 153 et 159). De surcroît, rien au dossier ne permet de conclure que Monsieur P. \_\_\_\_\_ aurait agi, en bénéficiant d'une procuration, pour engager la demanderesse lors de la conclusion du contrat de courtage du 19 avril 2017 et ce, même si les déclarations de Monsieur P. \_\_\_\_\_ au sujet de l'existence de cette procuration sont tout sauf claires tant il s'est contredit (p. 158, 159). Au demeurant, dans la présente procédure, la demanderesse n'a en sus pas allégué que Monsieur P. \_\_\_\_\_ aurait effectivement été au bénéfice d'un tel document.

Partant, l'administration des preuves ne permet pas de retenir que la défenderesse a conféré à Monsieur P. \_\_\_\_\_ des pouvoirs de représentation interne, ce même par actes concluants, pour l'engager lors de la conclusion du contrat de courtage du 19 avril 2017.

3.6. Ainsi, il convient de rechercher si la défenderesse est tout de même liée par le contrat de courtage litigieux, comme l'argumente la demanderesse (art. 33 al. 3 CO). Pour soutenir sa position, cette dernière a argué sa bonne foi dans la mesure où Monsieur P. \_\_\_\_\_ s'est comporté comme s'il pouvait engager la société.

3.6.1. À titre liminaire, on relèvera que Monsieur P. \_\_\_\_\_ ne doit pas être assimilé à la défenderesse. En effet, comme il l'a indiqué, en 2017, il n'avait aucun lien avec la défenderesse, n'étant pas actionnaire, membre du conseil d'administration ou employé de cette dernière (p. 157, 158).

3.6.2. Dans la présente procédure, la demanderesse a admis ne pas avoir eu d'autres contacts avec des membres de la défenderesse, considérant que Monsieur P. \_\_\_\_\_ en était son représentant (p. 148). Lors de son interpellation le 18 mars 2021, elle a admis, en particulier, ne pas voir transmis le contrat à la défenderesse et est toujours passée par Monsieur P. \_\_\_\_\_ (p. 149).

A cela s'ajoute que Monsieur P. \_\_\_\_\_ a expressément indiqué que la défenderesse n'était pas au courant de la signature du contrat de courtage, ce qui a été confirmé par Monsieur W. \_\_\_\_\_ (p. 152, 158). Cette affirmation est également corroborée par l'absence de la défenderesse ou d'un de ses membres dans le cadre des échanges précontractuels et contractuels (p. ex. PJ N°28 de la demanderesse), voire même dans le cadre d'un éventuel achat des immeubles. L'ensemble des échanges ont en effet lieu entre la demanderesse et Monsieur P. \_\_\_\_\_ ou d'autres sociétés ; la correspondance produite démontre que la demanderesse ne s'est jamais adressée à la défenderesse et que son interlocuteur était soit Monsieur P. \_\_\_\_\_, soit sa société AC. \_\_\_\_\_ (PJ N°6-9, 16 18, 24-26 de la demanderesse ; p. 158). La facture d'honoraires de la demanderesse elle-même est adressée « pour adresse, société AD. \_\_\_\_\_ » (PJ N°19 de la demanderesse). Or, cette agence est une société liée à Monsieur P. \_\_\_\_\_ mais n'a aucun rapport direct avec la défenderesse (p. 158).

Par ailleurs, en 2017, Monsieur R. \_\_\_\_\_ est intervenu auprès de la demanderesse mais comme éventuel intéressé pour l'acquisition des immeubles uniquement ; il est devenu administrateur de la défenderesse seulement dès le 5 janvier 2018 après la cession des actions (PJ N°104 et 106 de la défenderesse). L'audition de Monsieur R. \_\_\_\_\_ n'a pas été possible en procédure (p. 270 à 292) ; quant à celle de l'ancien administrateur de la défenderesse, Monsieur T. \_\_\_\_\_, cette dernière n'a pas été requise par les parties. De surcroît, il résulte de la convention de cession (art. 3 ; PJ N° 101 de la défenderesse) que la défenderesse a garanti qu'elle n'avait donné aucun mandat autre que ceux concernant la gérance des immeubles sociaux ni passé de commande susceptible d'engendrer une obligation onéreuse pour la défenderesse. Partant, aucun élément du dossier n'atteste de pouvoirs de représentation conférés par la défenderesse à Monsieur P. \_\_\_\_\_ s'agissant du contrat de courtage du 19 avril 2017. Bien plus, l'administration des preuves dans le cadre de cette procédure ne permet pas de retenir que la défenderesse avait connaissance du contrat de courtage litigieux signé par Monsieur P. \_\_\_\_\_.

Force est dès lors d'admettre que la défenderesse n'a jamais communiqué ou fait croire, de par son comportement, à la demanderesse l'existence des pouvoirs de Monsieur P. \_\_\_\_\_ pour conclure le contrat de courtage litigieux en l'espèce, et ce même pas actes concluants.

Partant, pour ces motifs, la bonne foi de la demanderesse ne saurait être protégée au sens de l'art. 33 al. 3 CO.

- 3.6.3. En outre, le comportement de Monsieur P. \_\_\_\_\_ et les circonstances objectives du cas d'espèce ne permettent pas de suppléer ce défaut de communication par la défenderesse.

En effet, certains éléments du dossier tendent à démontrer que la demanderesse aurait dû s'interroger sur la capacité de Monsieur P. \_\_\_\_\_ à agir au nom de la défenderesse.

Tout d'abord, elle a admis ne pas avoir consulté le Registre du commerce pour savoir qui était compétent pour engager la défenderesse alors qu'en général, elle procède toujours dans ce sens (PJ N°4 de la demanderesse ; p. 148, 151). Or, une simple consultation lui aurait permis de lui mettre la « puce à l'oreille » sur la problématique de la représentation de la défenderesse. Au lieu de cela, elle s'est uniquement fondée sur les informations que lui avait transmises la société Q. \_\_\_\_\_, sans se poser de question à ce sujet (PJ N°5 de la demanderesse ; PV d'audience du 18 mars 2021, p. 149). En outre, elle avait connaissance que Monsieur P. \_\_\_\_\_ est un homme d'affaires et intervient pour le compte de plusieurs sociétés (p. 148, 151). Forte de cette information, elle aurait dû chercher à éclaircir les rapports entre Monsieur P. \_\_\_\_\_ et la défenderesse, ce d'autant plus qu'elle s'est adressée à lui sur son adresse e-mail P. \_\_\_\_\_@AC. \_\_\_\_\_ .ch (notamment PJ N°6 de la demanderesse ; p. 148). En effet, la société AC. \_\_\_\_\_ était une société active, en 2017, notamment dans la

gérance d'immeuble et le courtage immobilier (cette société est désormais radiée), de sorte que son activité ne permet pas de déduire d'emblée qu'elle pouvait engager une autre société. À ce sujet, on rappellera que la demanderesse a envoyé sa facture du 27 juin 2018 à la défenderesse, par l'intermédiaire d'une autre société, soit la société AD.\_\_\_\_\_, elle-même active notamment dans la gérance immobilière et le courtage immobilier (PJ N°19 de la demanderesse). Ces éléments auraient dû la convaincre de vérifier les inscriptions au Registre du commerce. Ainsi, il apparaît que la demanderesse a confondu son partenaire contractuel et a considéré qu'il s'agissait de Monsieur P.\_\_\_\_\_. Cette conclusion s'impose à la lecture des courriels des 5 et 6 avril 2017 échangés par la demanderesse et Monsieur P.\_\_\_\_\_ dans lesquels ce dernier a transmis le prix de vente des immeubles ; l'objet des courriels est « B.\_\_\_\_\_ » (PJ N°7 de la demanderesse) alors que c'est à cette société que la demande aurait dû être adressée.

La demanderesse a en effet pu être confortée dans sa confusion lorsque Monsieur P.\_\_\_\_\_ lui a transmis le prix de vente des immeubles ainsi que de nombreux documents lui permettant d'établir des dossiers relatifs aux immeubles de la défenderesse (PJ N°6, 7, 29 et 30 de la demanderesse). Cela étant, si celui-ci était mandaté pour s'occuper des immeubles de la défenderesse, il est fort probable qu'il ait été en possession de tels documents pour d'autres affaires, comme le serait d'ailleurs un courtier ou un gérant, sans que ce dernier ne puisse engager la société pour qui il œuvre. La demanderesse a d'ailleurs elle-même obtenu de tels documents pour s'occuper de la vente des immeubles, sans pour autant pouvoir engager la société.

On ajoutera encore que lorsque la demanderesse a soumis le contrat de courtage à Monsieur P.\_\_\_\_\_ pour signature, elle a inséré la mention « B.\_\_\_\_\_ (...) par l'intermédiaire de Monsieur P.\_\_\_\_\_ (...) qui confirme être autorisé à conclure toutes les démarches en vue d'une vente immobilière » dans le contrat de courtage. Malgré cette mention, elle ne s'est pas informée s'il l'était effectivement (PJ N°2 de la demanderesse ; p. 149). La demanderesse a d'ailleurs expliqué qu'il s'agit d'une clause-type des contrats qu'elle fait signer à ses clients (p. 149). Son défaut d'attention est si important qu'elle a indiqué ne pas avoir été attentive à la signature apposée par Monsieur P.\_\_\_\_\_ sur le contrat alors que celui-ci a fait précéder sa signature d'une mention « P/P ». A nouveau, à la lecture de cette dernière, la demanderesse aurait dû – à tout le moins – demander à Monsieur P.\_\_\_\_\_ la procuration qui lui permettait de signer le contrat de courtage du 19 avril 2017 (p. 149, 159). Elle ne l'a toutefois pas fait. Elle a d'ailleurs avoué avoir fait preuve de négligence à cet égard, se retranchant derrière la confiance ressentie par le simple fait que Monsieur P.\_\_\_\_\_ est un homme d'affaire influent (p. 148, 151).

Il sied encore d'ajouter qu'il est certes troublant que Monsieur P.\_\_\_\_\_ ait participé, en tant que représentant de la dénoncée, à la cession des actions du 3 novembre 2017, ce d'autant plus que ladite cession intervient quelques mois après la conclusion du contrat de courtage litigieux (PJ N°101 de la défenderesse). Le malaise ressenti est d'autant plus grand qu'à cette occasion, Monsieur P.\_\_\_\_\_, est désormais dûment autorisé à

représenter la société détenant la défenderesse, elle-même propriétaire des immeubles. Quand bien même les circonstances de ce second accord interpellent, cet élément ne saurait renverser les conclusions précédemment retenues ; aucun pouvoir de représentation tant interne qu'externe n'est établi en procédure quant au contrat de courtage du 19 avril 2017 (PJ N°2 demanderesse).

Enfin, on ne saurait parvenir à une autre conclusion quant à la protection de la bonne foi de la demanderesse même si l'on devait admettre un abus de pouvoir de Monsieur P.\_\_\_\_\_, question qui peut être laissée ouverte en l'espèce. En effet, au vu des éléments qui viennent d'être exposés, la négligence de la demanderesse ne peut être qualifiée de légère.

- 3.7. Par conséquent, une représentation de la défenderesse par Monsieur P.\_\_\_\_\_ ne saurait être admise tant sur la base de l'art. 32 CO que sur celle de l'art. 33 al. 3 CO.
- 3.8. On soulignera encore que la défenderesse n'a manifestement pas ratifié le contrat de courtage au sens de l'art. 38 CO au vu de sa position dans la présente procédure.

Pour ce motif, la demanderesse pourrait se retourner contre Monsieur P.\_\_\_\_\_ en vertu de l'art. 39 CO. Or, les questions liées à l'éventuel dommage causé par ce dernier en raison de la signature du contrat de courtage du 19 avril 2017 sortent du cadre de la présente procédure, Monsieur P.\_\_\_\_\_ n'étant d'ailleurs pas partie à celle-ci.

4. Compte tenu des considérations qui précèdent, la demande doit être rejetée.

Elle l'aurait toutefois également été pour les motifs suivants.

5. Contrat de courtage non exclusif

- 5.1. Aux termes de l'art. 412 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, soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (al. 1). D'une manière générale, les règles du mandat sont applicables au courtage (al. 2).
- 5.2. Le courtage doit présenter deux éléments essentiels : il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le contrat de courtage est nécessairement un mandat à titre onéreux. Il ressort de la jurisprudence que selon la définition de l'art. 412 al. 1 CO, un contrat de courtage se forme lorsqu'une personne, le courtier, se charge contre rémunération d'indiquer à une autre personne, le mandant, l'occasion de conclure un contrat ou de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat. Le contrat de courtage n'est parfait que dès le moment où le mandant et le courtier ont conclu un accord de principe aux termes duquel le premier paiera un salaire au second si l'affaire envisagée aboutit en raison de l'indication donnée, ou de la négociation conduite, par le courtier. L'accord de

principe peut reposer sur des déclarations expresses ou des actes concluants. Il suffit que les parties aient stipulé que le courtier n'interviendra que contre rémunération (arrêt TC JU CC 42/2017 du 18 avril 2018, consid. 4.1 et les références citées).

L'activité du courtier peut consister soit à trouver un partenaire avec qui le mandant pourra conclure un contrat (courtage d'indication), soit (en plus) à conduire la négociation avec un tiers pour le compte du mandant (courtage de négociation). La doctrine et la jurisprudence distinguent encore un troisième type de courtage, le courtage de présentation, l'activité du courtier consistant à amener un tiers à entrer en relation avec le mandant en vue de négocier un contrat. Ces distinctions n'ont guère de portée propre puisque la réglementation est la même ; ce n'est que l'étendue du mandat qui est définie par le contrat (arrêt TC VD HC/2018/736 du 28 août 2018, consid. 4.2.2 et les références citées : MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 430 ; AMMANN, Der Mäklervertrag, Basler Kommentar, 6<sup>e</sup> éd., 2015, N°1 ad art. 412 CO ; CACI 21 novembre 2011/364, consid. 4).

- 5.3. L'art. 413 CO prévoit que 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 (al. 1) ou lorsque le contrat a été conclu sous condition suspensive, le salaire n'est dû qu'après l'accomplissement de la condition (al. 2). De plus, s'il a été convenu que les dépenses du courtier lui seraient remboursées, elles lui sont dues lors même que l'affaire n'a pas abouti (al. 3).

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 la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant ; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique 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 est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011, consid. 2.1).

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 (arrêt TF 4A\_337/2011 du 15 novembre 2011, consid. 2.1).

Contrairement au courtier indicateur, le courtier négociateur exerce l'essentiel de son activité auprès de l'amateur avec qui il doit entrer en contact. La doctrine distingue habituellement quatre phases dans l'activité du courtier négociateur : 1) recherche d'un amateur, 2) communication de l'occasion de conclure à l'amateur, 3) travail de négociation auprès de l'amateur, 4) communication au mandant que l'amateur est prêt à conclure. Toute artificielle qu'elle puisse paraître, cette classification est très utile pour étudier en détail l'activité du courtier négociateur. D'ailleurs, la naissance du droit au salaire n'est pas subordonnée à la condition que chacune de ces activités ait été exercée par le courtier. En effet, il n'est pas nécessaire que le courtier soit intervenu à chacun des stades, mais il suffit qu'à un moment de son activité, il ait provoqué un des motifs qui a déterminé le tiers à conclure. La question de l'étendue de l'activité du courtier négociateur est étroitement liée à celle du lien de causalité. Il n'est donc pas possible de poser une règle stricte sur l'étendue que cette activité doit avoir : nul besoin que le courtier participe aux négociations jusqu'à la conclusion formelle du contrat, il suffit normalement qu'il participe à celles-ci jusqu'au moment où la conclusion du contrat principal est prévisible (MARQUIS, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, 1993, p. 426 et 427s.).

- 5.4. Pour la naissance de droit au salaire, le contrat négocié ou indiqué par le courtier doit être équivalent au contrat pour lequel le courtier a été mandaté. La question de l'équivalence entre le contrat désiré par le mandant et le contrat effectivement conclu peut être l'une des plus épineuses en pratique. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrat principal doit être économiquement équivalent au contrat désiré par le mandant. L'identité juridique entre le contrat à négocier et celui effectivement mené à chef n'est pas nécessaire. Pour qu'il y ait équivalence économique, il faut que le résultat escompté soit atteint. Le but économique poursuivi par le mandat doit être reconnaissable pour le courtier. La question de savoir si le but économique poursuivi était reconnaissable doit être déterminée selon les règles de la bonne foi au regard de l'ensemble des circonstances et des usages commerciaux. Si le mandat conféré au courtier est général, sans que des conditions précises aient été posées par le mandant, il convient dans le doute d'admettre l'équivalence. Des différences de peu d'importance ne portent pas préjudice au courtier. Ainsi, une différence sans importance du prix conclu par rapport au prix minimal formulé à titre indicatif par le mandant ne prive pas le courtier de son salaire. La situation est différente si les termes du mandat conféré au courtier sont précis. En effet, si le courtier devait reconnaître que les exigences posées par le mandant étaient essentielles et constituaient une condition au versement du salaire – et non seulement des souhaits exprimés par le mandat – l'équivalence économique du contrat conclu sera plus difficile à admettre. Dans ce cas, si l'une des conditions n'est pas réalisée, le courtier n'a pas droit à son salaire, et ce, même dans l'hypothèse où la différence est minime et, partant, négligeable (CR CO I-RAYROUX, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2012, N°17 et 18 ad art. 413 CO ; ci-après : CR CO I-RAYROUX).

- 5.5. Le Tribunal fédéral s'est prononcé dans plusieurs cas sur le critère de l'équivalence économique (cf. not. ATF 114 II 357, JdT 1989 I 177 ; arrêt TF 4A\_153/2017 du 29 novembre 2017 ; arrêt TF 4C.93/2006 du 14 juillet 2006).
- 5.6. Au cas d'espèce, le contrat de courtage du 19 avril 2017 prévoit que le mandant charge le courtier de rechercher des acheteurs pour les immeubles (art. 3). Le prix de ce bien est CHF 5'750'000.00, commission de courtage de 2% incluse + TVA et sans reprise de dette hypothécaire (art. 4), les frais contractuels (notaire, registre foncier, droit de mutation) étant à la charge de l'acheteur (art. 5).

Les engagements du courtier sont listés à l'article 6 dudit contrat. Ainsi, le courtier s'engage à :

- confectionner un dossier de vente conformément au chiffre 15 ci-après (6.1) ;
- mettre à disposition un fichier d'adresse de clients potentiels (6.2) ;
- organiser des visiter et filtrer les potentiels « curieux » (pas de visite « surprise ») (6.3) ;
- favoriser le traitement de la procédure visant à l'obtention du prêt hypothécaire lié à l'acquisition (6.4) ;
- réunir les documents liés à la déclaration d'impôt sur le gain immobilier (6.5) ;
- assurer le contact avec le notaire instrumentalisant pour l'élaboration des actes authentiques de transfert de la propriété (6.6).

Sous le chiffre IV concernant la rémunération du courtier, il est indiqué que si un contrat de vente est conclu par l'intermédiaire du courtier, ce dernier a droit à une commission de 2% du prix de vente, plus TVA de 8% sur le montant de la commission (art. 7), les frais de commercialisation (annonces, frais de voyage, téléphone, ports, photocopies) étant à la charge du courtier (art. 8). En outre, selon l'article 9.1, la commission est payable à la signature du contrat de vente notarié.

Dans les dispositions finales, la clause 11 prévoit que si le mandat écarte un acheteur solvable présenté par le courtier et répondant aux conditions requises, il doit verser au courtier une commission de 2% du prix de vente minimal indiqué (art. 11). Il est également prévu que, sous le chiffre IV et ce en plus du remboursement des frais, si le mandat a des acheteurs intéressés qui s'adressent directement à lui et qui demande l'aide du courtier pour remettre les différents documents nécessaires à la vente ou effectuer les visites, dans ce cas la commission de courtage est due entièrement (art. 12). En outre, cette dernière est due, même après l'extinction du mandat, si l'acheteur est une personne qui a été présentée par le courtier (art. 13).

- 5.7. Il ressort de la jurisprudence que, saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en

compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat - en particulier le comportement ultérieur des parties -, en tant que ces éléments permettent de découvrir la volonté des parties. La recherche de la volonté réelle des parties, qualifiée d'interprétation subjective, repose sur l'appréciation des preuves (arrêt TF 4A\_283/2017 du 17 octobre 2017, consid. 4.2.1).

- 5.8. *In casu*, la défenderesse ne conteste pas la qualification du contrat avancé par la demanderesse, à savoir un contrat de courtage non exclusif conclu pour les immeubles sis à O.\_\_\_\_\_ (PJ N°2 de la demanderesse).

On relèvera à cet égard que le texte du contrat comporte une contradiction. En effet, l'entête du contrat mentionne « Contrat non exclusif » alors que l'art. 14 du contrat prévoit que « le courtier confirme que le présent contrat de courtage est exclusif ». Cependant, la demanderesse a admis que cet article comprenait une erreur (p. 150).

De plus, il apparaît que le rôle de la demanderesse – tel qu'il est défini par le contrat de courtage du 19 avril 2017 – est celui d'un courtier négociateur. En effet, il ressort dudit contrat que la demanderesse devait, en sus d'indiquer des amateurs pour l'achat des immeubles, organiser des visites (art. 6.3 ; PJ N°8 et 9 de la demanderesse), participer à la procédure d'octroi du prêt hypothécaire relatif à l'acquisition des immeubles (art. 6.4 ; PJ N°14 et 15 de la demanderesse), préparer la déclaration pour le gain immobilier ainsi qu'entrer en contact avec le notaire chargé du transfert de la propriété (art. 6.6). Ces tâches sont bien plus étendues que la simple indication d'un potentiel acheteur.

- 5.9. Le principal argument de la défenderesse relatif audit contrat de courtage pour faire échouer l'action de la demanderesse relève de l'interprétation du contrat de courtage, à savoir que celui-ci ne déploie pas ses effets dans la mesure où il n'y a pas eu de contrat de vente portant sur les immeubles mais un acte de cession d'actions (PJ N°101 de la défenderesse). Partant, il conteste principalement l'équivalence économique desdits contrats.

En l'espèce, le but du contrat de courtage, soit le transfert de la propriété des immeubles, a été atteint par la cession des actions de la défenderesse conclue le 3 novembre 2017, par le biais de la convention entre la dénoncée – holding qui détient les actions de la défenderesse – et la société U.\_\_\_\_\_. Cette conclusion s'impose dans la mesure où la défenderesse ne semble pas avoir d'activité ; dans ses actifs, ne figurent que les immeubles et dans ses passifs, que les dettes hypothécaires y relatives (PJ N°101 de la défenderesse). Ainsi, à première vue, il semble que vendre les actions de la société équivaut à vendre les immeubles de cette dernière. En outre, le prix de vente de la cession des actions, conclue pour un montant de CHF 5'725'000.00, est peu ou prou équivalent au prix de vente des immeubles indiqué par Monsieur P.\_\_\_\_\_ à la demanderesse, soit CHF 5'750'000.00 (PJ N°7 de la demanderesse ; PJ N°101 de la défenderesse). A

noter que les questions qui ont motivé la conclusion de la cession d'actions, au lieu de la vente des immeubles, ne sont pas pertinentes en l'espèce.

On ne saurait toutefois admettre que ces deux contrats sont équivalents économiquement. En effet, les cocontractants de la cession des actions ne sont pas identiques à ceux projetés par le contrat de courtage. La défenderesse n'est pas partie au contrat ; elle en est l'objet. Elle est en outre restée propriétaire des immeubles (PJ N°104 et 105 de la défenderesse). C'est la dénoncée d'instance, soit Monsieur P.\_\_\_\_\_, qui a conclu la cession d'actions pour le compte de la dénoncée et qui a par ailleurs perçu le prix en contrepartie. Cet élément est essentiel pour examiner le principe d'équivalence. De même, à l'instar de la défenderesse, on doit admettre que si la commission était due, elle devrait être versée par un tiers au contrat de courtage, à savoir la société U.\_\_\_\_\_. De plus, la volonté des parties a effectivement été d'acheter la société et non les immeubles pour des motifs qui leur sont propres et inconnus dans la présente procédure. Ainsi, tant Monsieur W.\_\_\_\_\_ que Monsieur P.\_\_\_\_\_ ont expliqué que le but de la cession d'actions était l'achat du capital-actions (p. 154, 160). Il n'est dès lors pas établi, dans la présente cause, que la vente immobilière se serait effectivement conclue si les parties ne s'étaient pas accordées sur la cession des actions de la défenderesse.

On relèvera encore que selon la demanderesse elle-même, la vente des immeubles et la cession d'actions sont deux contrats différents, bien qu'elle n'ait pas pu en expliquer les différences (p. 150). De plus, il ressort du courriel du 10 juillet 2017 adressé par la demanderesse à Monsieur P.\_\_\_\_\_ que la vente de la SA a été envisagée, ce que les mentions manuscrites sur la page 1 du contrat de courtage tendent en sus à confirmer (PJ N°19 de la demanderesse ; p. 150). La demanderesse n'étant toutefois pas une « spécialiste » des SA, cette solution semble avoir été abandonnée jusqu'à la proposition de Monsieur R.\_\_\_\_\_ (PJ N°15 de la demanderesse). Pour ce motif, la demanderesse s'est limitée à faire signer à Monsieur P.\_\_\_\_\_ un contrat de courtage qui ne prévoyait pas une cession des actions de la défenderesse. La lettre dudit contrat est d'ailleurs claire à cet égard : les objets sur lesquels portent le contrat sont les immeubles (art. 3.1) et non la défenderesse elle-même ou les actions de cette dernière (PJ N°2 de la demanderesse). A cela s'ajoute que lorsque la proposition d'achat de la SA a été formulée par la famille R.\_\_\_\_\_, la demanderesse a estimé que les modalités de la vente de la SA étaient différentes par rapport à celles de la vente des immeubles et a demandé à Monsieur P.\_\_\_\_\_ de lui transmettre les modalités d'un tel contrat, en les expliquant par écrit, sa commission devant être incluse (PJ N°18 de la demanderesse). Il s'agit dès lors bel et bien d'un contrat distinct. Ainsi, le contrat de courtage a été conclu en vue de vendre les immeubles de la défenderesse, et non les actions de cette dernière, contrairement à ce que prétend la demanderesse, par son mandataire.

Enfin, il convient de souligner que le contrat de courtage du 19 avril 2017 n'est pas exclusif. Dans ces circonstances, la demanderesse ne s'est pas assurée une commission puisque d'autres intermédiaires pouvaient être sollicités (CR CO I-RAYROUX, N°39 ad

art. 412 CO), lesquels auraient pu être plus spécialisés dans les transactions ayant pour objet les actions d'une SA.

Par conséquent, la vente des immeubles telle que projetée dans le contrat de courtage du 19 avril 2017 et la cession d'actions qui a été conclue entre la dénoncée et la société U. \_\_\_\_\_ le 3 novembre 2017 sont deux contrats différents et ne peuvent être qualifiés d'économiquement équivalents.

## 6. Frais et dépens

6.1. Au vu de l'issue de la cause, il se justifie de mettre à charge de la demanderesse l'entier des frais judiciaires, celle-ci succombant entièrement dans ses conclusions (art. 106 al. 1 CPC).

### 6.2.

6.2.1. Pour les mêmes motifs, il convient de condamner la demanderesse à payer les frais de représentation de la défenderesse.

S'agissant de la note d'honoraires du mandataire de la défenderesse, cette dernière n'est pas conforme à l'Ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat (RSJU 188.61 ; ci-après, l'Ordonnance) dans la mesure où elle n'indique non seulement pas le tarif horaire appliqué pour les opérations effectuées et facture des frais forfaitaires non prévus dans ladite Ordonnance. Toutefois, la note déposée entre dans la fourchette de l'art. 8 de l'Ordonnance (valeur litigieuse). En effet, selon cette disposition, pour une valeur litigieuse comprise entre CHF 100'000.00 à 300'000.00, les honoraires peuvent être compris dans une fourchette de CHF 7'700.00 à 34'300.00. Partant, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et de la nature de la cause, de même que du temps consacré par le mandataire à cette affaire notamment, la présente note peut être admise en l'état.

6.2.2. Dans la présente procédure, la dénoncée d'instance n'a fait qu'appuyer la position de la défenderesse, ne s'étant aucunement substituée à cette dernière. Dès lors, son intervention doit être assimilée à celle d'un intervenant accessoire (CP CPC-DEMIERE, Bâle 2020, N°6ss ad art. 79 CPC) et pour ce motif, la dénoncée d'instance n'a pas droit à une indemnité de dépens (CP CPC-STOUDMANN, Bâle 2020, N°23 ad art. 106 CPC). En effet, l'intervenant accessoire n'a pas droit à des dépens, sauf dans le cas où il ne forme pas une communauté d'intérêts avec la partie qu'il soutient (arrêt TF 4A\_480/2014 du 5 novembre 2015, RSPC 2016 114 ; également ATF 130 III 571, consid. 6, duquel il ressort que le Tribunal fédéral n'accorde en général pas de dépens à la partie intervenante, sauf pour des motifs d'équité ; références citées in : BOHNET, CPC annoté, Neuchâtel 2022, N°16 ad art. 106 CPC).

Partant, la solution adoptée ci-dessus s'impose d'autant plus que la présente procédure a été introduite en raison du comportement de Monsieur P. \_\_\_\_\_. À cet égard, il est renvoyé au consid. 3.8 des présents motifs. Partant, il ne se justifie pas de faire supporter

à la demanderesse d'éventuels dépens de la dénoncée d'instance, également pour des motifs d'équité (art. 107 al. 1 let. f CPC).

***Par ces motifs***

**LA JUGE CIVILE DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE**

**rejette**

la demande du 12 juin 2019 ;

**met**

les frais de la procédure, fixés à CHF 8'000.00 et prélevés sur l'avance effectuée, à la charge de la demanderesse ;

**condamne**

la demanderesse à payer à la défenderesse une indemnité de dépens de CHF 17'890.00 (débours et TVA compris) ;

**déboute**

les parties du surplus éventuel de leurs conclusions ;

**informe**

les parties que la présente décision peut faire l'objet d'un appel dans un délai de 30 jours, dès la notification de sa motivation écrite. L'appel, écrit et motivé, doit être adressé à la Cour civile du Tribunal cantonal, Le Château, 2900 Porrentruy (la décision attaquée sera jointe).

Porrentruy, le 31 janvier 2023

Anne Kohler  
Greffière

Lydie Montavon-Terrier  
Juge civile

**A notifier aux parties et à la dénoncée, par leur mandataire.**