

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

4A 153/2017

Arrêt du 29 novembre 2017

Ire Cour de droit civil

Composition  
Mmes les Juges fédérales  
Kiss, Présidente, Klett et Hohl.  
Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure  
X. \_\_\_\_\_,  
représenté par Me Nicolas Capt,  
recourant,

contre

Z. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Laurent Hirsch,  
intimée.

Objet  
courtage d'indication, lien de causalité,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 10 février 2017 (C/702/2013, ACJC/152/2017).

Faits :

A.

A.a. Entre 2005 et 2006, Z. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: la société immobilière ou la venderesse) a décidé de mettre en vente l'immeuble dont elle était propriétaire au boulevard..., à Genève. Elle a fait appel à plusieurs courtiers, dont X. \_\_\_\_\_ (ci-après: le courtier).  
Le courtier, disposé à engager des démarches " en vue de présenter un candidat de qualité pour l'achat de l'immeuble " s'est vu confier, par la société immobilière, un mandat non exclusif le 22 février 2006. Le prix de vente de l'objet s'élevait à 53 millions de francs suisses et la commission de courtage était de 3%.

A.b. Le 7 septembre 2006, le courtier a indiqué à la société immobilière qu'il avait un potentiel acquéreur en la personne de A. \_\_\_\_\_ SA (ci-après: A. \_\_\_\_\_).  
La société immobilière a alors informé le courtier qu'elle limitait son mandat de courtage à la seule société A. \_\_\_\_\_.

Plusieurs discussions ont ensuite eu lieu sur le prix de l'objet, sans qu'un accord ne soit trouvé.  
En janvier 2008, les négociations entre les parties ne portaient plus sur l'achat de l'immeuble, mais sur l'acquisition des actions de la société immobilière (venderesse) qui détenait comme unique bien l'immeuble en question. A. \_\_\_\_\_ a remis au courtier un projet de protocole d'intention - sur lequel ne figurait ni le prix de vente ni aucune signature - portant sur l'acquisition de 100% des actions de la société immobilière.

A. \_\_\_\_\_ a procédé à un examen complet de l'immeuble, qui s'est achevé au cours de l'été 2008.  
Entre 2008 et 2010, le courtier a ensuite demandé à de multiples reprises aux deux parties de lui faire un état de la situation et de lui communiquer si les discussions entre elles avaient repris.  
La société immobilière s'est toutefois déclarée insatisfaite par les prestations du courtier et elle lui a enjoint de ne plus prendre d'initiative dès février 2009. En avril 2009, elle lui a rappelé qu'il n'était plus autorisé à présenter l'immeuble à ses clients.  
Entre janvier et octobre 2010, à sept reprises, le courtier a encore invité A. \_\_\_\_\_ à soumettre une

offre d'achat ferme et définitive à la société immobilière venderesse en lui signalant qu'une offre de 41 millions de francs permettrait d'envisager la conclusion de la vente.

A. \_\_\_\_\_ n'a pas donné suite aux messages du courtier. Pour sa part, la société immobilière, entre septembre 2009 et février 2010, a à nouveau prié celui-ci de s'abstenir de toutes démarches en relation avec l'immeuble.

Par courrier du 16 décembre 2011, la société immobilière a communiqué au courtier que son actionnaire principal ne souhaitait plus lui confier un quelconque mandat et même, plus généralement, traiter avec lui.

A.c. Fin janvier 2012, apprenant que l'immeuble demeurait invendu, B. \_\_\_\_\_, courtière qui avait également été mandatée par la société immobilière entre 2005 et 2006, a préparé une nouvelle plaquette et l'a envoyée à ses clients et contacts.

C. \_\_\_\_\_, également courtier, a alors indiqué à la courtière B. \_\_\_\_\_ qu'il avait trouvé un groupe intéressé par l'immeuble, à savoir le groupe A. \_\_\_\_\_.

B. \_\_\_\_\_ a pris contact avec la société A. \_\_\_\_\_ qui lui a rétorqué qu'elle avait déjà perdu assez de temps avec cet immeuble et qu'elle n'était plus intéressée.

La courtière a alors proposé à A. \_\_\_\_\_ de reprendre elle-même les discussions avec l'actionnaire principal de la société immobilière venderesse, avec lequel elle disposait de relations privilégiées.

Finalement, la vente s'est réalisée le 19 septembre 2012 entre la société venderesse et la société D. \_\_\_\_\_ SA, constituée à cet effet par le groupe A. \_\_\_\_\_, pour un montant de 40 millions de francs.

A.d. La société immobilière s'est acquittée de la commission de courtage de 3% du prix de vente, qui a été répartie entre les (nouveaux) courtiers C. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_.

Par courrier du 2 octobre 2012, le (premier) courtier (X. \_\_\_\_\_) a requis le paiement de sa commission (1'200'000 fr.), prétendant y avoir droit du fait que la vente de l'immeuble était finalement intervenue en faveur de la société qu'il avait lui-même présentée pour la première fois à la société venderesse le 7 septembre 2006.

La société immobilière s'est opposée aux prétentions du courtier aux motifs que son mandat avait été révoqué des années avant la vente et que celle-ci s'était réalisée grâce à l'intervention d'un courtier tiers, sans qu'il ne subsiste aucun lien avec l'activité qu'il avait lui-même déployée auparavant.

Le premier courtier a fait notifier un commandement de payer à la société immobilière pour un montant de 1'296'000 fr., intérêts en sus. Celle-ci a fait opposition.

B.

Le 28 mai 2013, le courtier a ouvert action contre la société immobilière, concluant à ce que celle-ci soit condamnée à lui verser la somme de 1'296'000 fr. et il a requis la continuation de la poursuite.

La société défenderesse a conclu au déboutement du demandeur de toutes ses conclusions.

Par jugement du 5 avril 2016, le Tribunal de première instance du canton de Genève a débouté le courtier de sa demande en paiement.

Par arrêt du 10 février 2017, la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel formé par le demandeur et confirmé le jugement entrepris.

C.

Le demandeur exerce un recours en matière civile contre l'arrêt de la Cour de justice au Tribunal fédéral. Il conclut à son annulation et à ce que la défenderesse soit condamnée à lui verser la somme de 1'296'000 fr., intérêts en sus, et il sollicite la mainlevée définitive de l'opposition formée par la défenderesse contre le commandement de payer correspondant. En substance, il invoque une violation de l'art. 413 al. 1 CO.

L'intimée (défenderesse) conclut au rejet du recours.

Le recourant a déposé des observations.

Considérant en droit :

1.1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions en paiement (76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) prise sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF) dans une affaire civile portant sur l'exécution d'un contrat de courtage (art. 413 CO et art. 72 al. 1 LTF), le recours en matière civile est recevable.

1.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1

LTF). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

1.3. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal. Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; 140 III 86 consid. 2; 133 III 545 consid. 2.2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

2.

La question litigieuse est de savoir si le premier courtier (recourant) a droit à une commission pour l'activité qu'il a déployée en rapport avec l'immeuble objet de la vente. Le recourant estime qu'il y a droit, son activité ayant permis de trouver un acquéreur et les nouveaux courtiers n'étant intervenus que quelques mois avant la signature de l'acte de vente. La cour cantonale, et à sa suite la société intimée, sont au contraire d'avis que le premier courtier n'a droit à aucun paiement, son intervention s'étant soldée par un échec, et la vente n'ayant finalement été conclue avec la société acquéreuse (A. \_\_\_\_\_, par la société constituée à cet effet) qu'en raison de l'activité des nouveaux courtiers.

2.1. En vertu de l'art. 412 al. 1 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 (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation).

Selon l'art. 413 al. 1 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.

Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275). Pour prétendre à un salaire, il doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275; 124 III 481 consid. 3a p. 483 et les arrêts cités).

Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu (cf. infra consid. 2.2) et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat (cf. infra consid. 2.3).

2.2. Le contrat que le mandant passe avec le tiers acquéreur doit être conforme à ses attentes. Il convient à cet égard de déterminer l'équivalence économique entre l'affaire escomptée et le résultat obtenu. Dans cette perspective, la nature juridique du contrat principal n'est pas décisive, mais bien sa portée économique (ATF 114 II 357 consid. 3a et les références).

2.3. En ce qui concerne le lien de causalité, il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (sur le constat: TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4989 p. 728).

2.3.1. 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. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (arrêt 4A 213/2017 du 27 octobre 2017 consid. 4), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. A cet égard, il importe peu qu'un autre (nouveau) courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du premier 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 contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt 4A 479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et les arrêts cités).

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 4A 479/2016 déjà cité consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt

4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.2.1).

2.3.2. En matière de courtage d'indication, il incombe au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (arrêt 4C.136/2004 déjà cité consid. 3.2.1 et l'arrêt cité). Ainsi, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts 4A 479/2016 déjà cité consid. 4.1; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2).

En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer: (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89, qui traite explicitement du courtage d'indication; CHRISTIAN MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1992, p. 440 s.).

Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546).

2.4. Recherchant la volonté commune et réelle des parties, la cour cantonale a retenu que, le premier courtier ayant pour mission de présenter un acquéreur potentiel susceptible d'acheter le bien au prix convenu, les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication (arrêt entrepris consid. 2.2 p. 13). Le recourant ne remet pas en question cette constatation et il n'y a donc pas lieu de revenir sur la qualification effectuée par la cour cantonale.

S'agissant de la rémunération éventuelle du premier courtier, il résulte des constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), que la venderesse et l'acquéreuse n'auraient, après l'intervention du demandeur, jamais repris contact si les courtiers B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ n'étaient pas intervenus. Le courtier C.\_\_\_\_\_ a désigné A.\_\_\_\_\_ comme potentielle acquéreuse, " sans aide ni intervention aucune [du demandeur] ", et la courtière B.\_\_\_\_\_ a usé de ses liens privilégiés avec l'actionnaire principal de la société venderesse pour convaincre celle-ci d'entamer à nouveau des discussions et pour mener à terme le projet d'acquisition; la courtière n'a toutefois pas bénéficié de la moindre répercussion positive qui aurait pu résulter du travail accompli par le premier courtier (notamment de l'intérêt que le premier courtier aurait pu susciter auprès des parties); au contraire, il résulte des constatations cantonales que l'expérience de A.\_\_\_\_\_ avec le premier courtier a davantage constitué un obstacle que la courtière B.\_\_\_\_\_ a préalablement dû surmonter (arrêt entrepris p. 15 s.).

Le fait que le demandeur a été le premier à désigner A.\_\_\_\_\_ comme personne intéressée à l'affaire n'emporte pas automatiquement - comme le voudrait le recourant - la reconnaissance d'un lien de causalité. En l'occurrence, force est de constater qu'il y a eu, entre les négociations conduites par le demandeur et celles menées ensuite par la courtière B.\_\_\_\_\_, une véritable rupture et que, pour les deux sociétés (venderesse et acquéreuse) l'occasion (provoquée par le demandeur) de conclure un accord entre elles était définitivement perdue. La seconde prise de contact et la reprise des pourparlers entre les deux sociétés s'expliquent exclusivement par l'intervention des courtiers C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ qui, sans avoir le moindre lien avec le demandeur, ont recommencé le travail à zéro et ont fait connaître à la société venderesse (mandante) l'opportunité de nouvelles démarches auprès de A.\_\_\_\_\_. Les négociations ont en outre été menées sur des bases différentes, notamment en ce qui concerne le prix de vente (finalement fixé à 40 millions de francs), son objet (l'immeuble en tant que tel et plus l'achat des actions de la société immobilière) et l'identité de la société acquéreuse (nouvellement constituée à cet effet).

Cela étant, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 413 al. 1 CO en retenant, sur la base des faits constatés, que le lien de cause à effet entre l'activité du premier courtier (demandeur) et la conclusion du contrat de vente était rompu (question de droit; cf. ATF 84 II 542 consid. 5 p. 549; JEAN-FRANÇOIS POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, p. 562).

2.5. Les divers arguments soulevés par le recourant sont impropres à démontrer le contraire.

Dans une première critique, le recourant soutient que, dans la situation d'espèce, son salaire ne pourrait être exclu que si trois conditions cumulatives étaient réalisées (une activité menée par le courtier qui n'a abouti à aucun résultat, la rupture définitive des pourparlers entre les parties et la

conclusion finale d'une affaire - avec le contractant que le premier courtier avait présenté à son mandant -, sur des bases toutes nouvelles). Pour autant qu'on comprenne son raisonnement, le demandeur ne semble en réalité pas vraiment examiner la réalisation de ces trois conditions (d'ailleurs développées en lien avec le courtage de négociation) pour tirer sa conclusion, mais plutôt tenir un raisonnement partant d'emblée du postulat (erroné) qu'il existe en l'espèce, d'une manière ou d'une autre, un lien entre son activité et la conclusion du contrat de vente. Sa critique ne convainc pas.

C'est en vain que le recourant tire ensuite argument du fait qu'il a été le premier à introduire A. \_\_\_\_\_ auprès de la venderesse (acte de recours p. 6 s.). Cette condition est, comme on l'a vu, nécessaire mais pas suffisante.

Le recourant mentionne de nombreux arrêts de la Cour de céans. Il ne prétend toutefois pas qu'il se justifierait de revenir sur la jurisprudence relative au contrat de courtage, ou plus spécifiquement, sur les règles applicables au salaire du courtier, et il n'y a donc pas lieu de remettre en question les principes rappelés ci-dessus (cf. consid. 2.1 à 2.4). Les arrêts auxquels il se réfère concernent par ailleurs des situations très diverses, qui ne sont pas toujours comparables à celles examinées en l'espèce.

Le recourant soutient que l'abandon des pourparlers ne peut avoir comme conséquence immédiate la rupture du lien de causalité et que, en l'ignorant, la cour cantonale aurait violé le droit (acte de recours p. 12). A nouveau, il tente d'isoler un des critères déterminants lors de l'application de l'art. 413 al. 1 CO pour en tirer argument en faveur de sa thèse. La cour cantonale n'a toutefois pas fondé sa décision sur ce seul critère, mais elle a également tenu compte, à bon droit, de la distinction qu'il s'agit de faire entre, d'une part, la première indication (désignation d'une potentielle acquéreuse) ayant mené à des pourparlers (qui ont ensuite été définitivement rompus) impliquant le demandeur et, d'autre part, les deuxièmes négociations, totalement indépendantes des premières, menées, à l'initiative du courtier C. \_\_\_\_\_, par la courtière B. \_\_\_\_\_. L'argument est donc sans consistance.

Le recourant est d'avis que les négociations menées par la courtière B. \_\_\_\_\_ portaient exclusivement sur les modalités du contrat et, partant, qu'il demeure à l'origine du contact décisif avec la société A. \_\_\_\_\_. A nouveau, il ne fait pas la distinction entre les deux périodes de négociation et, en particulier, il feint d'ignorer que les deuxièmes pourparlers ont été mis en oeuvre à la seule initiative du courtier C. \_\_\_\_\_, qui a pris contact avec la potentielle acquéreuse, sans être influencé d'une quelconque manière par la précédente activité du demandeur.

Quant à l'argument selon lequel le lien de causalité ne pourrait être rompu que si le courtier ne s'était pas conformé aux règles de l'art ou s'il avait violé son devoir de diligence (acte de recours p. 17), il ne trouve aucun appui dans la jurisprudence et il se révèle sans aucune consistance.

Enfin, le recourant pose lui-même la règle selon laquelle il suffirait en principe que le contrat principal voulu par le mandant ait été conclu avec le potentiel acheteur désigné par le courtier d'indication, pour que celui-ci ait droit à son salaire (cf. par exemple acte de recours p. 17). L'affirmation - par ailleurs ambiguë, en tant qu'elle ne contient pas clairement l'exigence du lien de causalité - ne lui est d'aucune aide puisque la situation d'espèce ne relève précisément pas du " principe " qu'il énonce, mais appartient aux " exceptions " dans lesquelles deux négociations se succèdent, avec des courtiers différents.

Le moyen se révèle dès lors infondé.

3.

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté.

Les frais judiciaires, arrêtés à 15'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 15'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 17'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre

civile.

Lausanne, le 29 novembre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget