

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_270/2008/ech

Arrêt du 1er octobre 2008
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Kolly.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
X. _____,
recourant, représenté par Me Grégoire Rey,

contre

Y. _____,
intimé, représenté par Me Mauro Poggia.

Objet
reprise de dette externe; remise de dette,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 18 avril 2008.

Faits:

A.
X. _____, architecte, était l'un des copropriétaires d'un immeuble, à Genève. Il a établi un projet d'aménagement du sous-sol de ce bâtiment en parking. Afin de réduire les risques de refus des autorisations nécessaires, son idée était d'agir en deux temps: demander tout d'abord une autorisation de construire pour l'excavation du sous-sol et la création d'un dépôt ou de caves, puis, une fois ces travaux terminés, solliciter un changement d'affectation du dépôt en parking.

En avril 1985, X. _____ a obtenu la première autorisation. Les autres copropriétaires ont refusé de prendre en charge le coût des travaux, car ils doutaient que le parking puisse être finalement autorisé. X. _____ a alors décidé de financer lui-même les travaux d'excavation et d'aménagement du sous-sol en dépôt, lesquels se sont déroulés entre 1988 et 1990.

En octobre 1988, X. _____ a vendu un appartement de l'immeuble précité à A. _____, administrateur de fiduciaire.

Par demande du 10 juillet 1990, X. _____ a ouvert action contre les autres copropriétaires, dont A. _____, afin d'obtenir une indemnité pour les travaux exécutés sur le fonds commun. Le 11 juillet 1990, il a établi, à l'attention de A. _____, un document certifiant qu'il avait été obligé de l'assigner en justice pour des raisons purement formelles; il précisait que «conformément à [leurs] accords verbaux», il s'engageait à «ne pas réclamer à A. _____ une quelconque indemnité, sous quelque forme que ce soit, en général et en particulier comme mentionné aux pages 10, 11 et 12» de sa demande. Dans une lettre du 3 septembre 1990 se référant au document du 11 juillet 1990, A. _____ a confirmé à X. _____ qu'il lui cédait, à titre gratuit, un droit de jouissance exclusif sur les surfaces en sous-sol dont il était propriétaire; cette jouissance devait s'exercer jusqu'au jour où, conformément à leurs accords, il pourrait «exercer [son] droit d'achat d'un parking, dans le cas où celui-ci serait autorisé».

Par jugement du 16 décembre 1993, le Tribunal de première instance du canton de Genève a fixé à 600'000 fr. l'indemnité à laquelle X. _____ pouvait prétendre sur la base de l'art. 672 CC. A. _____ a été condamné à payer au demandeur un montant de 147'000 fr. avec intérêts à 5 %

dès le 10 juillet 1990; il pouvait requérir en outre la constitution en sa faveur d'une servitude de passage le long d'un couloir annexé à la propriété de X._____ moyennant paiement d'une indemnité fixée à 3'127 fr.; le tiers des dépens, comprenant une indemnité de procédure de 30'000 fr., a été mis à la charge de A._____. Ce jugement a été exécuté par les copropriétaires assignés en justice, sauf A._____.

Le 1er avril 1999, ce dernier a vendu à Y._____ ses parts de copropriété de l'immeuble, qui portaient sur un appartement et une cave en sous-sol. Dans un chapitre de l'acte notarié intitulé «Engagement de l'acquéreur», Y._____ reconnaît avoir reçu de A._____ copie du jugement du 16 décembre 1993 ainsi que des conventions passées avec X._____ au sujet de la création d'un garage, soit les engagements des 11 juillet et 3 septembre 1990 et les plans du garage. Il est stipulé que, dès que X._____ aura obtenu l'autorisation de transformer les locaux communs en garage, Y._____ s'engage à «acquérir deux places de parking pour voitures au prix de revient, et ce sur la base des justificatifs fournis par X._____, mais pour un montant maximum de 250'000 fr.»; si ce prix est dépassé, A._____ prendra à sa charge le surplus. Au cas où le changement d'affectation ne serait pas réalisé, le contrat prévoit que A._____ relèvera Y._____ de toute demande ou prétention de X._____ concernant le dépôt; dans cette éventualité, Y._____ renoncera par ailleurs à l'usage du dépôt et le laissera à la libre disposition de X._____. Enfin, l'acquéreur s'engageait à ne pas s'opposer à la transformation des locaux communs en parkings, tant devant l'assemblée des copropriétaires que lors de la procédure d'autorisation de construire.

Lors de l'assemblée générale du 31 mai 2000, les copropriétaires ont octroyé à X._____ un délai de quinze jours pour accepter le mandat d'architecte qu'ils étaient prêts à lui confier en vue de la transformation des sous-sols en garage. L'architecte a accepté le mandat, tout en réservant les droits qu'il entendait faire valoir pour les travaux «effectués dans le garage». Les copropriétaires lui ont alors fixé un délai au 31 août 2000 pour établir le dossier à l'appui de la requête d'autorisation de construire définitive ainsi qu'un budget. X._____ n'a pas donné suite à cette demande. En revanche, le 4 octobre 2000, il a informé les autres copropriétaires qu'il s'opposerait à tout changement d'affectation jusqu'au remboursement du solde de 135'000 fr. lié aux travaux effectués en vue de la réalisation du garage. Le 25 octobre 2000, les copropriétaires ont refusé d'entrer en matière sur les prétentions de X._____; ils ont décidé par ailleurs de recourir aux services d'un autre mandataire pour les démarches liées à l'obtention de l'autorisation de construire un garage.

Le 30 septembre 2002, X._____ a vendu son lot de copropriété aux époux B._____. Il affirme avoir toutefois conservé ses droits sur les locaux communs situés au sous-sol de l'immeuble.

Par courrier du 20 décembre 2002, l'architecte a réclamé à Y._____ un montant de 301'002 fr., correspondant au capital figurant dans le jugement du 16 décembre 1993 (147'000 fr.), aux intérêts y afférents (91'875 fr.), au coût de la servitude (3'127 fr.), à la participation aux dépens (10'000 fr.) ainsi qu'à une part des frais supplémentaires (49'000 fr.). Sur ce dernier point, X._____ faisait valoir que la somme de 600'000 fr. retenue dans le jugement précité ne concernait que la valeur du dépôt et que, si on incluait le coût réel des travaux, la valeur de l'objet en tant que garage s'élevait à 800'000 fr.; la prétention de 49'000 fr. correspondait ainsi à la différence de 200'000 fr. entre ces deux valeurs, multipliée par la quote-part de 245 millièmes de Y._____. Ce dernier n'a pas réagi à la lettre de X._____.

Par la suite, celui-ci a, par deux fois, fait notifier à Y._____ un commandement de payer la somme de 250'000 fr. plus intérêts; le poursuivi a formé opposition totale.

Le 27 février 2004, Y._____ a donné ses parts de copropriété à son épouse, A.Y._____.

Le 5 janvier 2005, les copropriétaires ont obtenu, par l'intermédiaire de l'architecte C._____, l'autorisation d'aménager un parking dans le sous-sol de l'immeuble. Le coût des travaux s'élevait à 89'739 fr.60; ce montant incluait notamment l'établissement de plans, divers travaux d'aménagement, des travaux d'électricité et de serrurerie, la peinture des sols, murs et plafonds, le traçage et le marquage des cases, la pose de panneaux et les honoraires de l'architecte. Ce montant a été réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs parts, de la répartition des six cases et de leur facilité d'accès. Le calcul se fondait par ailleurs sur le prix total des travaux entrepris par X._____, fixé à 690'000 fr.

B.

Par acte déposé le 16 septembre 2005, X. _____ a assigné Y. _____ en paiement de 250'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 5 janvier 2005 et demandé la levée de l'opposition au second commandement de payer.

Le demandeur soutenait que l'accord passé avec A. _____ consistait à libérer ce dernier de sa participation aux travaux d'aménagement du sous-sol aussi longtemps que le dépôt n'était pas converti en garage; le remboursement était ainsi soumis à la condition suspensive de la création autorisée d'un garage souterrain. A la demande de X. _____, A. _____ avait introduit une clause à ce sujet dans le contrat de vente de sa part de copropriété, de sorte que la dette conditionnelle avait été reprise par Y. _____. Comme l'autorisation de construire le garage avait été accordée le 5 janvier 2005, le reprenant devait au demandeur 253'350 fr., correspondant aux montants figurant dans le jugement du 16 décembre 1993 (147'000 fr., 3'127 fr. et 10'000 fr.) augmentés des intérêts à 5 % sur 147'000 fr. du 10 juillet 1990 au 5 janvier 2005; X. _____ limitait toutefois sa prétention à 250'000 fr., montant maximum selon la reprise de dette.

Le défendeur s'est opposé à la demande.

Par jugement du 5 septembre 2007, le Tribunal de première instance du canton de Genève a débouté X. _____ des fins de sa demande.

Statuant le 18 avril 2008 sur appel du demandeur, la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance. D'une part, elle a nié la légitimation passive du défendeur, celui-ci n'ayant plus la qualité de copropriétaire depuis la cession de ses parts à son épouse en février 2004. D'autre part, après avoir interprété les accords de 1990 et le contrat de vente du 1er avril 1999, la cour cantonale est arrivée à la conclusion que A. _____ ne s'était pas engagé, en 1990, à payer à X. _____ les frais d'aménagement du sous-sol en dépôt et que Y. _____ ne pouvait dès lors pas avoir repris une telle dette; l'engagement pris par l'acheteur dans le contrat de vente du 1er avril 1999 se comprend ainsi comme l'obligation de laisser à X. _____ l'usage du dépôt jusqu'à une éventuelle transformation du dépôt en garage et, dans cette hypothèse, de participer aux frais de cette transformation uniquement.

C.

X. _____ interjette un recours en matière civile. Il conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal et au renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Y. _____ propose de déclarer le recours irrecevable ou de le rejeter.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. fixé par l'art. 74 al. 1 let. b LTF, le recours est en principe recevable puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le mémoire de recours doit indiquer les conclusions (art. 42 al. 1 LTF). S'il admet le recours en matière civile, le Tribunal fédéral peut en principe statuer lui-même sur le fond (art. 107 al. 2 LTF). Par conséquent, la partie recourante ne peut se borner à demander l'annulation de la décision attaquée, mais elle doit également, en principe, prendre des conclusions sur le fond du litige; il n'est fait exception à cette règle que lorsque le Tribunal fédéral, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en situation de statuer lui-même sur le fond et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité cantonale (ATF 134 III 379 consid. 1.3 p. 383; 133 III 489 consid. 3.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, le recourant ne prend pas de conclusions au fond, mais demande uniquement l'annulation de l'arrêt attaqué et le renvoi de la cause à la Cour de justice pour nouvelle décision au sens des considérants. Son action tend au paiement d'un capital de 250'000 fr. qui, selon ses propres explications, correspond au montant maximal de la dette reprise par l'intimé dans le contrat de vente du 1er avril 1999; au surplus, la dette reprise serait celle de A. _____ résultant du jugement du 16 décembre 1993, qui a condamné le précité à payer au recourant les montants de 147'000 fr. plus intérêts, 3'127 fr. et 10'000 fr. Dans ces conditions, on ne voit guère comment le

Tribunal fédéral ne serait pas à même de condamner directement l'intimé au versement d'une somme d'argent déterminée s'il entrait dans les vues du recourant à propos de la reprise de dette. Point n'est toutefois besoin d'approfondir la question dès lors que le recours se révèle de toute manière mal fondé, comme les considérants qui suivent vont le démontrer.

1.3 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. En vertu de l'exception ancrée à l'art. 106 al. 2 LTF, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante. Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), cela sans être limité par les moyens du recours ni par le raisonnement de la cour cantonale, ce qui implique qu'il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente (ATF 134 III 102 consid. 1.1 et l'arrêt cité). Toutefois, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 134 III 102 consid. 1.1 p. 104).

1.4 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). L'auteur du recours ne peut critiquer les faits que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF; cf aussi art. 105 al. 2 LTF); il faut encore que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la querelle (art. 97 al. 1 LTF). La notion de «manifestement inexacte» évoquée ci-dessus correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale, FF 2001 p. 4135 ch. 4.1.4.2; ATF 133 II 384 consid. 4.2.2). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception à l'art. 105 al. 1 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 133 III 462 consid. 2.4; 133 II 249 consid. 1.4.3). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

1.5 L'arrêt attaqué repose sur deux motivations indépendantes. D'une part, la Chambre civile a nié la légitimation passive de l'intimé. D'autre part, elle a jugé que l'engagement pris par l'intimé le 1er avril 1999 se limitait à participer aux frais de transformation du dépôt en garage et ne consistait donc pas à prendre en charge l'indemnité ayant fait l'objet de la procédure judiciaire achevée le 16 décembre 1993.

Le recourant s'en prend à ces deux motivations indépendantes. Il s'est conformé ainsi à l'obligation, déduite de l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, d'indiquer en quoi chacune d'elles viole le droit (ATF 133 IV 119 consid. 6.3 et les arrêts cités).

2.

Selon le recourant, la cour cantonale est tombée dans l'arbitraire en interprétant, d'une part, ses accords passés en 1990 avec A. _____ et, d'autre part, l'engagement de l'acquéreur contenu dans la vente du 1er avril 1999.

Il ressortirait ainsi clairement du témoignage de A. _____, écarté à tort au profit d'indices sans pertinence, que celui-ci s'était obligé à payer la totalité des frais d'aménagement des sous-sols en parkings, y compris les montants figurant dans le jugement du 16 décembre 1993, si la construction du garage était autorisée. La Chambre civile aurait ainsi dû conclure que A. _____ disposait, au moment où il a cédé sa part de copropriété, d'une dette conditionnelle, qui pouvait être reprise par l'intimé.

Par ailleurs, la cour cantonale aurait interprété de manière arbitraire l'engagement de l'acquéreur inséré dans le contrat de vente du 1er avril 1999. Selon le recourant, l'intimé ne pouvait de bonne foi comprendre cette obligation comme limitée aux frais de transformation du dépôt en garage; il s'est bel et bien engagé à reprendre la dette de A. _____ portant sur les travaux de création du dépôt. Sur ce point, les juges genevois auraient omis de tenir compte des indices suivants: la mention, dans le contrat de vente, du jugement du 16 décembre 1993 dont une copie a été remise à l'acheteur;

l'activité exercée par l'intimé, administrateur de sociétés immobilières; l'absence d'intérêt de A. _____ et du recourant à faire figurer dans le contrat de vente une clause d'une portée aussi limitée que celle admise par la cour cantonale; le fait que les autres copropriétaires, lors de la répartition entre eux des coûts de construction du garage, auraient pris en considération non seulement le coût modique de la seconde étape, mais également le montant de 690'000 fr. assumé par le recourant; le montant de 250'000 fr. limitant l'engagement de l'acquéreur, qui excluait que la reprise de dette ne concerne que les frais de transformation du dépôt en garage, dont on sait qu'ils se sont élevés à moins de 100'000 fr. pour l'ensemble des copropriétaires; l'absence de réaction de l'intimé au courrier du recourant du 20 décembre 2002.

2.1 Le recourant réclame à l'intimé le paiement de la dette, à concurrence de 250'000 fr., mise à la charge de A. _____ par le jugement du 16 décembre 1993, soit essentiellement l'indemnité fondée sur l'art. 672 CC due à l'architecte pour les travaux d'aménagement du sous-sol en dépôt (147'000 fr. plus les intérêts). Selon la thèse défendue par le recourant, cette dette aurait été soumise à la condition suspensive de l'octroi de l'autorisation administrative nécessaire à l'affectation du dépôt en garage à voitures; elle aurait été reprise par l'intimé, avec l'accord du créancier, dans le contrat de vente du 1er avril 1999.

La reprise de dette externe, forme juridique invoquée par le recourant à l'appui de sa prétention, est le contrat passé entre le reprenant et le créancier (art. 176 al. 1 CO) qui a pour effet de libérer l'ancien débiteur et de rendre le reprenant nouveau débiteur de la dette (reprise privative). Elle est généralement précédée d'une reprise de dette interne, contrat par lequel le reprenant promet au débiteur de reprendre sa dette (art. 175 al. 1 CO; ATF 121 III 256 consid. 3b p. 258). La conclusion d'une reprise de dette externe peut résulter de la communication de la reprise de dette interne au créancier par le reprenant ou, avec l'autorisation de celui-ci, par le débiteur, suivie du consentement tacite du créancier (art. 176 al. 2 et 3 CO).

Toute dette peut être reprise, qu'elle soit actuelle ou future, pure et simple ou conditionnelle (Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 9e éd., tome II, n. 3569, p. 273; Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 898). Mais la dette demeure la même; seul le débiteur change (ATF 121 III 256 consid. 3b p. 258; Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, op. cit., n. 3596 et 3597, p. 278; Thomas Probst, Commentaire romand, n. 11 ad art. 176 CO; Engel, op. cit., p. 899). Le principe de l'identité de la dette a pour conséquence que le reprenant peut faire valoir les exceptions découlant du rapport juridique entre l'ancien débiteur et le créancier pour autant qu'elles concernent la dette reprise (art. 179 al. 1 CO). Les exceptions s'entendent au sens large et comprennent les objections, soit les faits démontrant que la dette n'existait pas ou plus au moment de la reprise; ainsi, le reprenant peut notamment invoquer l'extinction de la dette pour cause d'exécution, de compensation ou de remise conventionnelle (Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, op. cit., n. 3608, p. 279; Rudolf Tschäni, Basler Kommentar, 4e éd., n. 4 ad art. 179 CO; Probst, op. cit., n. 4 ad art. 179 CO; Eugen Bücher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2e éd., n. 4 ad art. 179 CO, p. 585).

2.2 En l'espèce, le recourant soutient que son consentement à la reprise de dette externe était acquis dans la mesure où il avait lui-même demandé à A. _____ de faire figurer la clause litigieuse dans le contrat de vente du 1er avril 1999. L'arrêt attaqué ne contient aucune constatation sur ce point, ni sur un éventuel accord de l'intimé à la reprise de dette externe, par communication de la reprise de dette interne au créancier. Peu importe néanmoins dès lors que, en toute hypothèse, la dette soi-disant reprise par l'intimé n'existait pas au moment de la conclusion du contrat de vente du 1er avril 1999, comme on va le voir ci-après.

Selon le recourant, la dette reprise est celle du jugement du 16 décembre 1993, que les parties, soit A. _____ et lui-même, auraient soumise à la condition suspensive de l'octroi de l'autorisation de transformer le dépôt en garage. En d'autres termes, la thèse du recourant consiste à prétendre qu'il aurait accepté de surseoir à l'exécution du jugement susmentionné jusqu'à ce que l'autorisation d'affecter les locaux à des fins de parking soit accordée.

En soi, le caractère conditionnel de la dette ne fait pas obstacle à sa reprise (cf. consid. 2.1 ci-dessus). Encore faut-il que la dette ne soit pas éteinte au moment de la prétendue reprise. Or, si A. _____ a été condamné à payer plusieurs montants dans le jugement du 16 décembre 1993, il n'en demeure pas moins que le recourant lui avait fait savoir, préalablement, qu'il ne lui réclamerait pas ces montants, ce que le défendeur avait accepté. Pour tout destinataire de bonne foi, la lettre du recourant du 11 juillet 1990 ne peut se comprendre en effet que comme la renonciation définitive du

créancier à toute prétention faisant l'objet de la procédure judiciaire alors en cours. La manifestation de volonté du recourant ne comporte aucune condition ni réserve; le déclarant précise même expressément que «ce sont des raisons purement formelles qui [l']ont obligé à citer à comparaître Monsieur A. _____ devant le Tribunal de Première Instance de la République et du Canton de Genève, dans le cadre de l'affaire des parkings souterrains de la copropriété». Dans sa lettre au recourant du 3 septembre 1990, A. _____ se réfère au courrier du 11 juillet 1990 et, ce faisant, a accepté l'engagement du recourant. Il cède en outre gratuitement à ce dernier un droit de jouissance sur la partie du sous-sol dont il est copropriétaire jusqu'au moment où il pourra «exercer [son] droit d'achat d'un parking» si celui-ci est autorisé; mise en rapport avec la formulation claire et inconditionnelle de la déclaration de volonté du recourant du 11 juillet 1990, cette référence au droit d'achat d'un parking, dont l'exercice met uniquement fin à un droit de jouissance, ne peut pas se concevoir comme un engagement de A. _____ de payer, sous condition, les frais liés à l'excavation du sous-sol et à la création du dépôt.

A cet égard, il convient de préciser que, contrairement à ce que le recourant prétend, le témoignage de A. _____ plusieurs années après les faits n'est pas déterminant en l'espèce. Il s'agit en effet de rechercher comment, à l'époque, les déclarations des parties pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné les manifestations de volonté, à l'exclusion des événements postérieurs (interprétation dite objective). A cet égard, le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67 et les arrêts cités). Dans ce cadre-là, les déclarations actuelles de A. _____, qui reflètent sa compréhension subjective des faits, n'ont pas à être prises en compte et la cour cantonale pouvait, sans arbitraire, en faire abstraction.

Cela étant, interprété conformément au principe de la confiance, l'échange de correspondance des 11 juillet et 3 septembre 1990 apparaît comme un contrat par lequel les parties ont d'ores et déjà convenu d'éteindre la dette faisant l'objet de la procédure judiciaire qui s'achèvera le 16 décembre 1993, en tant qu'elle concerne A. _____. Un tel accord est une remise conventionnelle de dette au sens de l'art. 115 CO (cf. ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4 p. 593; Denis Piotet, Commentaire romand, n. 2 ad art. 115 CO; Engel, op. cit., p. 761). C'est le lieu de préciser qu'il est possible de stipuler une remise de dette par avance, soit avant même que la créance ait pris naissance (cf. ATF 117 II 68 consid. 3b p. 71; Engel, op. cit., p. 763). Il s'ensuit, a fortiori, que le recourant pouvait d'ores et déjà, au début du procès contre les autres copropriétaires, renoncer à sa créance contre l'un de ceux-ci.

Force est ainsi de conclure qu'en 1999, à l'époque de la signature de la vente entre l'intimé et A. _____, ce dernier n'était pas débiteur envers le recourant des montants figurant dans le jugement du 16 décembre 1993. Par conséquent, l'intimé n'a pu, dans le contrat du 1er juillet 1999, reprendre une dette qui était déjà éteinte. L'objection tenant à l'inexistence de la dette est fondée.

Comme la dette prétendument reprise n'existe pas, il n'y a pas lieu de procéder à l'interprétation de l'engagement de l'acquéreur figurant dans le contrat de vente du 1er avril 1999, en particulier au regard de la limite de 250'000 fr. fixée dans cette clause. En tous les cas, cet engagement est dénué d'effet juridique à l'égard du recourant, qui ne peut se prévaloir d'une reprise de dette.

Sur le vu de ce qui précède, les moyens soulevés dans le recours en rapport avec l'interprétation des déclarations des parties et de A. _____ se révèlent mal fondés.

3.

Comme le recourant ne dispose, en tout état de cause, d'aucune prétention envers l'intimé fondée sur le contrat de vente du 1er avril 1999, l'arrêt attaqué peut être confirmé sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'autre motivation commandant, selon la cour cantonale, de rejeter la demande, soit le défaut de qualité pour défendre de l'intimé.

Le recours sera dès lors rejeté.

4.

Comme il succombe, le recourant prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

4.1

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Une indemnité de 7'000 fr., à payer à l'intimé à titre de dépens, est mise à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 1er octobre 2008

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière:

Corboz Godat Zimmermann