

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 36/2013

Arrêt du 4 juin 2013

Ire Cour de droit civil

Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux Klett, Présidente, Corboz et Kolly.  
Greffier: M. Piaget.

Participants à la procédure

1. A.X. \_\_\_\_\_,
2. B.X. \_\_\_\_\_,
3. C. \_\_\_\_\_,

toutes les trois représentées par Me Véronique Mauron-Demole,  
recourantes,

contre

Y. \_\_\_\_\_ Sàrl, représentée par Me Alain Tripod,  
intimée.

Objet  
mandat,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 23 novembre 2012.

Faits:

A.

A.X. \_\_\_\_\_ et ses deux filles, B.X. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, formant entre elles une hoirie, sont propriétaires de la parcelle n°1, sise chemin ... au Grand-Lancy (Genève), sur laquelle sont érigés une habitation et un garage privé.

Les hoirs ont décidé de vendre ce bien immobilier et de reloger A.X. \_\_\_\_\_ (qui y habite) dans un appartement neuf qui serait financé par le produit de la vente.

Dans ce but, B.X. \_\_\_\_\_ est entrée en contact, en novembre 2008, avec D. \_\_\_\_\_, qu'elle connaissait pour avoir travaillé pour lui et qui réalisait une promotion immobilière à proximité.

Le 12 janvier 2009, l'hoirie X. \_\_\_\_\_ et la société Y. \_\_\_\_\_ Sàrl ont signé un contrat, rédigé sur papier à l'en-tête de la société, qui a la teneur suivante:

” Mesdames A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ et Mme C. \_\_\_\_\_ mandatent exclusivement la société Y. \_\_\_\_\_ Sàrl pour développer un projet de construction sur la parcelle n°1.

Mesdames A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ et Mme C. \_\_\_\_\_ s'engagent à vendre à Y. \_\_\_\_\_ Sàrl le terrain à CHF 1'800'000.- net.

Y. \_\_\_\_\_ Sàrl se charge de déposer l'autorisation de construire, à ses frais, ainsi que de la commercialisation des objets construits sur ladite parcelle.

La présente convention est valable pour une année dès la signature de celle-ci, renouvelable tacitement. ”

Ce document ne mentionne aucun engagement de la société de reloger A.X. \_\_\_\_\_; il n'indique pas non plus que sa validité serait conditionnée au relogement de A.X. \_\_\_\_\_.

Par courrier du 3 février 2009, l'hoirie a confirmé à la société Y. \_\_\_\_\_ Sàrl qu'elle la mandatait pour déposer une autorisation de construire sur leur terrain au Grand-Lancy, ainsi que pour effectuer toutes autres démarches auprès des différents départements de l'Etat.

Le 23 mars 2009, la société a conclu un contrat avec un bureau d'architectes, envisageant la construction de quatre villas contiguës au chemin .... Etant précisé que la société travaillait simultanément sur trois promotions immobilières touchant les parcelles 2, 3 et 4 du chemin ..., elle a également mandaté, notamment pour la promotion au chemin ..., une entreprise générale afin de préparer l'aspect technique des projets, un ingénieur civil et un ingénieur géomètre.

Au mois d'avril 2009, le département compétent a publié la demande formée par l'architecte de démolir la villa et le couvert à voiture qui se trouvaient sur la parcelle de l'hoirie; le 5 août 2009, il a publié la demande d'autorisation de construire quatre villas contiguës sur cette parcelle.

Entre mars et mai 2009, la société a conclu quatre conventions de préservation avec des acquéreurs potentiels des habitations qui devaient être construites dans le cadre de ces promotions.

D. \_\_\_\_\_ avait déclaré à A.X. \_\_\_\_\_ qu'elle pouvait, si elle était intéressée, préserver un des logements que la société envisageait de construire. A.X. \_\_\_\_\_ était intéressée par un appartement à ..., mais, lorsqu'elle s'est renseignée auprès de la mairie, elle a appris que ce projet prenait du retard en raison d'oppositions. Elle s'est alors intéressée à un appartement au chemin ..., mais elle a appris que ces appartements étaient tous réservés par d'autres personnes. Vu l'inquiétude exprimée alors par A.X. \_\_\_\_\_ pour son relogement, l'hoirie a décidé de mettre un terme à la relation contractuelle avec la société Y. \_\_\_\_\_ Sàrl et de ne pas vendre sa parcelle. Par lettre de son conseil du 17 mai 2010, elle en a informé la société, invoquant notamment la nullité de la convention du 12 janvier 2009 parce qu'elle ne respectait pas la forme authentique et le droit du mandat de résilier le mandat.

Dans un courrier de son conseil du 21 mai 2010, la société a répondu que le mandat était valable à la forme, que la résiliation intervenait en temps inopportun et qu'elle entendait donc obtenir le remboursement des frais qu'elle avait assumés en pure perte.

Par courrier du 2 juillet 2010, l'hoirie a encore déclaré qu'elle invalidait le contrat, en tant que de besoin, pour erreur essentielle, subsidiairement dol.

Selon l'architecte, l'autorisation de construire était sur le point d'être délivrée au moment où l'hoirie a décidé de mettre un terme au contrat.

B.

Après avoir fait notifier en vain trois commandements de payer, la société Y. \_\_\_\_\_ Sàrl a déposé au greffe du Tribunal de première instance de Genève, le 24 août 2010, une demande dirigée contre A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, concluant à ce que ces dernières soient condamnées à lui payer la somme de 711'049 fr.90 avec intérêts à 5% dès le 21 mai 2010 et à ce que la mainlevée définitive soit prononcée à l'égard des oppositions faites aux commandements de payer.

Les défenderesses se sont opposées à la demande en totalité.

Après l'administration des preuves, la société a réduit ses conclusions en paiement à 681'049 fr.90 avec intérêts à 5% dès le 21 mai 2010.

Par jugement du 24 mai 2012, le Tribunal de première instance a débouté la société de toutes ses conclusions, statuant par ailleurs sur les frais et dépens.

La société a appelé de ce jugement, reprenant ses dernières conclusions en paiement. L'hoirie a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Par arrêt du 23 novembre 2012, la Chambre civile de la Cour de justice a annulé le jugement attaqué et condamné A.X. \_\_\_\_\_, B.X. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, solidairement, à payer à Y. \_\_\_\_\_ Sàrl la somme de 225'965 fr.40 avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2010, prononçant la mainlevée de l'opposition à due concurrence et statuant par ailleurs sur les frais et dépens. En substance, la cour cantonale a retenu que le mandat était valable, qu'il avait été résilié en temps inopportun et que les mandantes devaient rembourser les frais d'architecte assumés par la société pour l'obtention du permis de construire.

C.

A.X.\_\_\_\_\_, B.X.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ exercent un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal du 23 novembre 2012. Invoquant une violation des art. 1, 18, 216, 23, 31, 394, 404, 41, 44 CO, elles concluent, sous suite de dépens, à l'annulation de l'arrêt attaqué, au déboutement de leur partie adverse, à l'annulation des commandements de payer, subsidiairement au renvoi de la cause à la cour cantonale.

L'intimée a conclu, sous suite de dépens, au rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

Les recourantes ont répliqué.

La requête d'effet suspensif sollicitée par les recourantes a été admise par ordonnance présidentielle du 19 mars 2013.

Considérant en droit:

1.

1.1. Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions libératoires et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c, 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2. Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Il peut donc être formé pour violation du droit fédéral (ATF 95 let. a LTF).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est 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 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

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 prévue par l'art. 105 al. 2 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 (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits doit motiver son grief d'une manière répondant aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). 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).

En l'espèce, les recourantes ont présenté leur propre état de fait, mais sans se prévaloir avec précision d'une

exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF; on ne voit d'ailleurs pas en quoi la cour cantonale aurait établi les faits de manière arbitraire, de sorte qu'il faut s'en tenir à l'état de fait contenu dans l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 et 2 LTF).

1.4. Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1. Le litige porte principalement sur l'interprétation du contrat conclu par les parties le 12 janvier 2009, dont le contenu a été reproduit ci-dessus (cf. let. A).

2.2. Confronté à l'interprétation d'une disposition contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, 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; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611). Si le juge parvient à établir une volonté réelle et concordante des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 LTF. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une

partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner d'office (art. 106 al. 1 LTF); cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Le principe selon lequel l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective relève du droit (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 612).

2.3. Les parties divergent sur le sens qu'il faut donner au " mandat " donné par l'hoirie à la société " pour développer un projet de construction sur la parcelle n°1 ". Aucun élément de fait n'a été établi permettant de dégager une réelle intention commune des parties. Il faut donc procéder à une interprétation selon le principe de la confiance, en considérant le but de la convention dans son ensemble.

L'hoirie s'est engagée à vendre à la société le terrain pour le prix de 1'800'000 fr. net. On observera - ce que personne ne semble avoir fait jusqu'alors - que la société ne s'engage pas à l'acheter. Seule l'hoirie s'engage à vendre, cet engagement étant valable une année dès la signature, renouvelable tacitement. On ne se trouve donc ni en présence d'une vente (art. 184 al. 1 CO), ni en présence d'un précontrat (art. 22 al. 1 CO). Il s'agit d'un engagement unilatéral assimilable à l'octroi d'un droit d'emption. Quoi qu'il en soit, cet engagement est nul puisque, portant sur une chose immobilière, il ne revêt pas la forme authentique requise par la loi (art. 216 al. 1 et 2 CO).

De l'absence d'engagement de la société, on déduit cependant un point important pour la compréhension du contrat. La société ne voulait pas acheter le terrain pour le prix convenu avant d'être certaine que la promotion aboutisse. Ce sont les fonds que devaient verser les acquéreurs des futurs logements qui permettraient à la société de financer l'acquisition de la parcelle. On ne peut donc pas suivre les recourantes lorsqu'elles soutiennent qu'elles n'avaient aucun intérêt à la promotion immobilière, puisqu'il apparaît clairement que celle-ci était la condition pour qu'elles puissent vendre leur terrain à l'intimée pour le prix de 1'800'000 fr.

Dès lors qu'aucun contrat de vente n'était encore conclu entre les parties, il est évident que les recourantes restaient propriétaires de la parcelle. Il était donc nécessaire que les recourantes donnent mandat à la société de les représenter auprès des autorités, faute de quoi l'intimée ne pouvait valablement entreprendre les démarches nécessaires pour obtenir l'autorisation de démolir et l'autorisation de construire qui devait, dans l'esprit des

parties, valoriser la parcelle. Les parties ont donc bien conclu un mandat de représentation (art. 394 al. 1 CO). La conclusion d'un mandat n'est soumise à aucune exigence de forme (art. 11 al. 1 CO; arrêt 4A 45/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.2 et les auteurs cités). On observera que ce mandat est accordé à titre exclusif pour la durée d'une année, ce qui signifie que les recourantes s'interdisaient, pendant ce délai, de charger un autre promoteur de démarches analogues.

Que l'engagement des recourantes de vendre leur parcelle soit nul pour vice de forme - ce qui est favorable aux recourantes - n'implique nullement que ce mandat soit nul également, puisque les deux parties conservent un intérêt, indépendamment de cette nullité, à ce que la promotion se réalise, les recourantes ayant en vue de vendre leur terrain pour le prix de 1'800'000 fr. Il n'y a donc aucune trace d'une violation de l'art. 20 al. 2 CO sur les nullités partielles.

2.4. Les recourantes ont également manifesté la volonté d'invalider le mandat pour cause d'erreur essentielle (art. 24 CO) ou de dol (art. 28 CO).

Aucun fait constitutif d'une tromperie n'ayant été constaté, l'hypothèse d'un dol doit être d'emblée écartée, le Tribunal fédéral étant lié par les constatations cantonales (art. 105 al. 1 LTF).

On ne voit pas non plus en quoi pourrait résider l'erreur des recourantes. Elles savaient en effet qu'elles restaient propriétaires de leur parcelle et qu'elles chargeaient la société intimée d'entreprendre les démarches nécessaires auprès des autorités en vue d'obtenir l'autorisation de construire qui devait valoriser le terrain et permettre son achat pour le prix de 1'800'000 fr. Pour qu'un contrat soit invalidé pour cause d'erreur essentielle, il faut que l'erreur existe au moment de la conclusion (art. 23 CO). Qu'elles n'aient pas connu, au moment de résilier, la règle de l'art. 404 al. 2 CO est sans pertinence pour statuer sur la validité du mandat.

2.5. Selon l'art. 404 al. 1 CO, le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps. Cependant, l'art. 404 al. 2 CO prévoit que la partie qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause.

Pour qu'il y ait lieu à indemnisation dans le cas d'une résiliation par le mandant, il faut, d'une part, que le mandataire n'ait fourni à son cocontractant aucun motif sérieux de résilier et, d'autre part, que l'expiration du contrat cause un dommage au mandataire en raison du moment où elle intervient et des dispositions prises par ce dernier pour l'exécution de son mandat (ATF 110 II 380 consid. 3b p. 383; arrêt 4C.78/2007 du 9 janvier 2008 consid. 5.4). La résiliation intervient sans motif sérieux si l'on ne discerne pas de circonstances qui soient de nature, d'un point de vue objectif, à rendre insupportable la continuation du contrat, en particulier à rompre le rapport de confiance avec le cocontractant (cf. ATF 134 II 297 consid. 5.2 p. 306 s.). Quant au dommage fondant le droit à une indemnisation, il doit consister dans des frais assumés en vain par l'autre partie en vue de la continuation du contrat, à l'exclusion d'un gain manqué (ATF 110 II 380 consid. 4b p. 386).

Il ressort des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que l'intimée menait cette promotion avec diligence, que l'autorisation de construire était sur le point d'être obtenue et que rien ne permettait de penser que l'opération n'allait pas aboutir au moment où les recourantes ont brusquement mis fin aux relations contractuelles. Comme il avait été prévu dans le contrat que la société faisait à ses frais les démarches pour l'autorisation de construire, les recourantes ne pouvaient pas ignorer que des dépenses avaient été faites par l'intimée en vue de cette promotion. On observera que la résiliation n'est pas intervenue pour l'échéance annuelle prévue au contrat; cette échéance semble d'ailleurs plutôt avoir été conçue pour limiter dans le temps l'engagement de vendre et la garantie d'exclusivité.

Les recourantes font valoir qu'elles craignaient que l'une d'entre elles ne soit pas relogée. Elles n'ont cependant pas prouvé que l'intimée se serait engagée envers elles à assurer ce relogement. Elles n'ont pas non plus établi en avoir fait une condition pour la continuation du mandat. Ce point n'est pas mentionné dans le contrat du 12 janvier 2009. Les recourantes ne peuvent donc pas raisonner aujourd'hui comme si une condition avait été convenue entre les parties. Les motifs de cette résiliation restent en partie incompréhensibles. Il semble qu'il s'agisse d'une simple inquiétude, les recourantes n'ayant pas essuyé un véritable refus de la part de l'intimée. On ne saisit d'ailleurs pas pourquoi le logement de remplacement devait nécessairement être fourni par celle-ci. Si la promotion aboutissait et si les recourantes encaissaient en conséquence la somme de 1'800'000 fr., on ne voit pas pourquoi il était impossible d'acquérir sur le marché un logement pour ce prix. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en constatant que le contrat avait été révoqué en temps inopportun au sens de l'art. 404 al. 2 CO.

La cour cantonale a déduit du contrat que l'intimée ne pouvait obtenir, en application de l'art. 404 al. 2 CO, que le remboursement de ses frais d'architecte pour les activités allant jusqu'à l'obtention du permis de construire, à l'exclusion de toute autre prétention. Il s'agit effectivement des frais engagés en pure perte par l'intimée. Dès lors que cette dernière n'a pas recouru, il n'y a pas lieu de réexaminer la décision d'écarter les autres postes du dommage invoqué.

La cour cantonale a déterminé avec précision les honoraires d'architecte qui devaient être remboursés. Cette question - qui relève largement des faits - n'est pas discutée devant le Tribunal fédéral et il n'y a pas lieu d'y revenir.

Aucune faute de l'intimée n'ayant été établie, il n'y a pas lieu de procéder à une réduction de l'indemnité en application de l'art. 44 CO, à supposer que cette disposition soit applicable dans le cas de l'art. 404 al. 2 CO.

Les recourantes font valoir que l'intimée n'a pas payé les frais d'architecte, de sorte que c'est à tort que la cour cantonale aurait comptabilisé un intérêt moratoire déjà à la date d'exigibilité de la facture établie par l'architecte. L'argument tombe à faux. L'autorité précédente a retenu que la somme restait due à l'architecte (arrêt attaqué p. 10) et on doit admettre que la dette porte effectivement intérêt au taux légal dès cette date, de sorte que la décision cantonale ne prête pas le flanc à la critique.

3.

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

Les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des recourantes qui succombent (art. 66 al. 1 et 5, 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourantes.

3.

Les recourantes, débitrices solidaires, verseront à l'intimée une indemnité de 7'000 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 4 juin 2013

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

La Présidente: Klett

Le Greffier: Piaget