

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_202/2011

Arrêt du 16 juin 2011
Ire Cour de droit civil

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

Participants à la procédure

X. _____, représenté par Me Dominique Lévy,
recourant,

contre

1. Y. _____,
2. Z. _____ SA,
toutes les 2 représentées par Me Serge Fasel,
intimées.

Objet
contrat d'architecte,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 18 février 2011.

Faits:

A.

Active dans le domaine de l'import-export de marchandises de toute nature, la société Z. _____ SA, avec siège à Genève, est propriétaire de la parcelle no ..., feuille 23, de la commune de ... (Genève), d'une surface de 3'247 m².

Y. _____, architecte, est administratrice présidente de cette société et titulaire de la signature collective à deux avec C. _____, administrateur vice-président. Ils sont actionnaires de la société, la première à raison de 70% et le second pour le solde.

Au début de l'année 2006, Y. _____ a informé diverses personnes qu'elle souhaitait vendre ses actions; elle en a également fait part à A. _____, avocat, qui la représentait dans le cadre de diverses affaires depuis une quinzaine d'années. Elle ne l'a toutefois pas mandaté à cette fin.

A. _____ a pris contact avec B. _____, avocat, pour lui indiquer qu'il avait une cliente qui était titulaire des actions d'une société immobilière propriétaire d'un terrain. B. _____, qui n'a pas demandé à A. _____ si le terrain était constructible, a pris des renseignements auprès de X. _____, architecte, sur la possibilité de construire sur la parcelle en question.

X. _____ (ci-après: l'architecte ou le demandeur) a entrepris diverses démarches afin que la vente des actions de Z. _____ SA puisse intervenir avec un projet de construction "clés en mains". Il a en particulier rencontré A. _____, s'est rendu auprès des autorités communales de ... accompagné de B. _____ afin d'obtenir le soutien de la commune, puis a préparé un avant-projet sommaire de définition de la faisabilité.

B. _____ a finalement abandonné le projet en cours d'élaboration, parce qu'il présentait trop d'incertitudes.

La rémunération du demandeur, qui dépendait de la réalisation de l'affaire, se serait concrétisée par l'obtention du mandat d'architecte, les honoraires y relatifs englobant alors ceux de l'avant-projet. A défaut, celui-ci n'était pas facturé à B. _____.

L'architecte a achevé son avant-projet et a pris contact avec d'autres acquéreurs potentiels, parmi lesquels V. _____ Sàrl, par l'intermédiaire de D. _____, promoteur immobilier. Le 16 mai 2007, ce dernier, lors d'une séance tenue à l'étude de A. _____ en présence du demandeur, a communiqué son intérêt d'acquérir les actions de Z. _____ SA, offre qui était conditionnée à l'octroi

d'un permis de construire valable. A. _____ a alors répondu qu'il ne pouvait pas décider seul et qu'il allait en référer à sa cliente. Finalement, l'offre de D. _____ a été déclinée au motif que ses conditions ne convenaient pas à la partie venderesse, sans autres précisions.

Par l'intermédiaire de E. _____, agent immobilier, le demandeur a finalement appris que la parcelle no ... propriété de Z. _____ SA n'était pas constructible, les droits à bâtir ayant déjà été cédés à une autre parcelle. Par courrier du 6 mars 2008, il en a informé A. _____; il s'est plaint de ce qu'il n'en avait jamais été question dans leurs discussions et a relevé que les frais d'étude et de recherche de clients engagés par son bureau étaient importants, et que la vente était à bout touchant avec une société prête à monter son financement.

Le 25 avril 2008, l'architecte a adressé à A. _____ une note d'honoraires, destinée à Z. _____ SA et Y. _____, d'un montant de 40'672 fr.80 TTC, correspondant à 192 heures d'activités en rapport avec le projet.

Le 28 avril 2008, A. _____ a fait part au demandeur de sa surprise au sujet de cette facture, n'ayant été mandaté ni par Z. _____ SA ni par Y. _____ dans le cadre de cette affaire. Il admettait lui avoir indiqué que le terrain était à vendre et affirmait lui avoir précisé qu'il ignorait dans quelle mesure celui-ci était constructible.

En mars 2009, le demandeur a requis la poursuite de Z. _____ SA à concurrence de 45'000 fr. plus intérêts. La poursuivie a fait opposition au commandement de payer. De son côté, Y. _____ a accepté de renoncer à la prescription jusqu'au 30 juin 2009.

B.

Le 8 avril 2009, le demandeur a actionné Y. _____ et Z. _____ SA devant le Tribunal de première instance du canton de Genève en paiement de 40'672 fr.80 plus intérêts à 5% dès le 1er mai 2008.

Les défenderesses ont conclu au rejet de la demande.

Par jugement du 24 juin 2010, le Tribunal de première instance a condamné Y. _____ à verser à sa partie adverse la somme de 12'201 fr.85 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er mai 2008, montant correspondant à l'activité déployée par l'architecte postérieurement à la renonciation de B. _____. L'autorité de première instance a constaté que A. _____ savait que le demandeur avait poursuivi ses démarches, qu'un acquéreur potentiel lui avait été présenté (V. _____ Sàrl), qu'il avait répondu qu'il en référerait à sa cliente (Y. _____), en se montrant très positif. Elle a jugé qu'un contrat avait ainsi été valablement conclu entre le demandeur et Y. _____, à tout le moins que celle-ci avait engagé sa responsabilité précontractuelle.

Par arrêt du 18 février 2011, la Chambre civile de la Cour de justice de Genève a annulé le jugement de première instance, déboutant le demandeur de ses conclusions. En substance, l'autorité cantonale considère qu'avant le 16 mai 2007 l'architecte ne s'est jamais trouvé en situation de pourparlers précontractuels avec Y. _____ et Z. _____ SA. La cour précédente rappelle qu'après la séance du 16 mai 2007, A. _____ a présenté à Y. _____ l'offre de D. _____, qui l'a alors refusée, mettant un terme à toute négociation et excluant des pourparlers entre les parties. L'autorité cantonale conclut que Y. _____ n'a noué aucune relation juridique avec le demandeur et qu'elle n'avait aucune obligation d'informer celui-ci. Enfin, l'autorité précédente précise qu'ensuite l'architecte a poursuivi ses démarches en vue de trouver un acquéreur de la parcelle en cause pour son propre compte.

C.

X. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt cantonal du 18 février 2011. Soutenant que la cour cantonale a écarté à tort toute violation des devoirs précontractuels et qu'elle a en outre transgressé l'art. 156 CO, il conclut à l'annulation de l'arrêt entrepris et à sa réforme en ce sens que Y. _____ (ci-après: l'intimée 1) et Z. _____ SA (ci-après: l'intimée 2) soient condamnées, solidairement entre elles, à lui payer le montant de 40'672 fr.80 plus intérêts à 5% du 1er mai 2008, sous suite de frais et dépens.

Les intimées concluent au rejet du recours sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans son action en paiement (art. 76 al. 1 LTF) et 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 dépasse 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. 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.

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (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 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). 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 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il 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 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5 p. 401; 135 II 145 consid. 8.1 p. 153) - 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 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). 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).

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 recourant reproche à la cour cantonale d'avoir nié toute responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo. Selon lui, la loyauté en affaires exigeait de l'intimée 1 qu'elle révèle l'état inconstructible du terrain (appartenant à l'intimée 2) à son représentant, A. _____, lequel aurait dû en informer le recourant qui n'aurait alors jamais effectué toute son activité et n'aurait éprouvé aucun dommage.

L'argumentation présentée par le recourant présuppose, comme il l'affirme à répétition reprises, que l'avocat de l'intimée 1 a agi, en ce qui concerne l'activité déployée pour la vente de la parcelle en cause, sur instruction et pour le compte des intimées. Le recourant allègue ainsi que l'intimée 1 a sollicité l'avocat pour cette affaire et laisse entendre que celui-ci avait le pouvoir d'entreprendre des démarches dans le cadre de la mise en vente du terrain. Il ne tente donc pas de soutenir qu'il pouvait inférer de bonne foi l'existence d'un pouvoir apparent (cf. art. 33 al. 3 CO), mais sous-entend que le prétendu représentant, mandaté par l'intimée 1, disposait des pouvoirs suffisants en vertu de la volonté des intimées (prétendues représentées) (cf. art. 32 CO). A suivre sa thèse, chacun des actes accomplis par l'avocat dans ce contexte était alors opposable aux intimées, à tout le moins à l'intimée 1.

2.2 La culpa in contrahendo, dont se prévaut le recourant, repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c p. 354). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue (ATF 77 II 135 consid. 2a p. 137). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (arrêt 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1, in JdT 2006 I 163).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b p. 432 confirmé par l'arrêt 4C.373/2002 du 18 mars 2003 consid. 4.1; récemment: arrêt 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 consid. 4.1.1).

La responsabilité précontractuelle présuppose que les partenaires (éventuelles futures parties au contrat) sont entrés en négociations (phase des pourparlers). Autrement dit, il faut au moins qu'une

personne invite une autre à entrer en discussion en vue de conclure un contrat (NICOLAS KUONEN, La responsabilité précontractuelle, thèse Fribourg 2007, n. 746 p. 223 s. et les références; cf. PIERRE WESSNER, Quelques figures libres et imposées du devoir d'information durant la période précontractuelle: user, abuser, méduser, in Mélanges en l'honneur de Pierre Tercier, 2008, p. 515).

2.3 Il ressort des constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), que les parties au litige n'ont pas eu de contact entre elles. Le recourant ne s'est donc jamais trouvé, directement avec les intimées, en situation de pourparlers. Il n'en va pas différemment suite à la séance du 16 mai 2007, au cours de laquelle A._____ a présenté à l'intimée 1 l'offre de D._____ (avec lequel le recourant avait pris contact). L'intimée 1 - par l'intermédiaire de l'avocat - a refusé l'offre qui lui était soumise, ce qui a exclu le déroulement ultérieur de pourparlers entre les parties.

Par contre, il résulte des faits établis par l'autorité précédente que le recourant a eu divers contacts, au sujet de la vente de l'immeuble, avec A._____, avocat qui a représenté l'intimée 1 dans le cadre de diverses affaires durant une quinzaine d'années.

On ne saurait cependant induire de ces seuls contacts avec l'avocat que le recourant est entré en négociation avec les intimées (et en particulier l'intimée 1). Encore faudrait-il que A._____ ait effectivement représenté les intimées pour la vente de la parcelle. En d'autres termes, les discussions entre l'avocat et le recourant - qui seraient susceptibles de générer une responsabilité fondée sur la culpa in contrahendo - ne peuvent être opposées aux intimées (cf. art. 32 al. 1 CO) que si l'avocat les a menées en tant que représentant de celles-ci, soit s'il disposait du pouvoir de représentation et avait la volonté d'agir comme tel (ATF 126 III 59 consid. 1b p. 64 et les références). Déterminer l'existence d'un pouvoir de représentation et savoir quelle était l'intention de l'avocat au moment des discussions avec le recourant sont des questions de fait, et non de droit (arrêt 4A_87/2011 du 16 mai 2011 consid. 3.2 et la référence).

A cet égard, il résulte des faits retenus par la cour précédente que l'intimée 1 n'a pas mandaté A._____ dans le contexte de la vente de la parcelle (arrêt entrepris, p. 3); l'intimée 1 a simplement informé son conseil habituel, comme diverses autres personnes, qu'elle avait l'intention de vendre sa participation dans la société propriétaire de l'immeuble (intimée 2). A._____ ne disposait donc d'aucun pouvoir de représentation lui permettant de faire, au nom de l'intimée 1 (ni d'ailleurs au nom de l'intimée 2), des démarches (notamment mandater un architecte) en vue de vendre la parcelle en cause.

Au regard des réquisits posés aux art. 105 al. 2 et 106 al. 2 LTF, il incombait au recourant d'indiquer, de manière circonstanciée, en quoi la cour cantonale aurait établi les faits ou apprécié les preuves de manière arbitraire (art. 9 Cst.) en niant l'existence d'un rapport de représentation. Dans une motivation redondante, le recourant ne tient pas compte de ces exigences strictes, mais se limite à affirmer que l'avocat a agi sur instruction et pour le compte des intimées, ce qui ne correspond pas à l'état de fait établi par la cour cantonale, qui lie la Cour de céans (art. 105 al. 1 LTF); ou il se borne à soutenir qu'il "apparaissait évident" que le mandataire représentait l'intimée 1 dans le cadre de la vente du terrain appartenant à l'intimée 2 "depuis le début de l'opération" et que, en écartant tout rapport de représentation, la cour cantonale a "purement et simplement occulté les faits de la cause". Le Tribunal fédéral ne saurait ainsi entrer en matière.

Il faut dès lors retenir, sur la base des constatations cantonales, l'absence de tout rapport de représentation entre les intimées et A._____. Le recourant, malgré les contacts qu'il a eu avec ce dernier, ne pouvait nouer aucune relation juridique avec les intimées. En particulier, il ne s'est jamais trouvé en situation de pourparlers précontractuels avec elles, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir d'aucune responsabilité à ce titre de leur part.

Cela étant, l'argument selon lequel le recourant aurait renoncé à son activité s'il avait su que les droits à bâtir de la parcelle détenue par la société à vendre avaient été cédés est sans pertinence. Il n'en demeure pas moins qu'il ne saurait reprocher aux intimées, avec qui il n'a entrepris aucune négociation, de ne pas lui avoir communiqué cette information.

Le grief est infondé.

2.4 Quant au moyen tiré de la violation de l'art. 156 CO (empêchement frauduleux d'une condition), il se révèle sans consistance. En l'absence de toute relation d'affaires entre les parties (même par l'intermédiaire de l'avocat), on voit mal comment celles-ci auraient pu convenir entre elles d'un engagement déterminé et, à fortiori, d'une quelconque condition.

3.

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

Les frais judiciaires et les dépens 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 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera aux intimées, créancières solidaires, une indemnité de 2'500 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 16 juin 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Klett Piaget