

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_45/2010

Arrêt du 25 mars 2010
Ire Cour de droit civil

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

Participants à la procédure
X. _____, représenté par
Me Michel Ducrot,
recourant,

contre

H.Y. _____, représenté par
Me Stéphane Riand,
intimé.

Objet
contrat de courtage,

recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II, du 1er décembre 2009.

Faits:

A.

Par contrat du 6 février 2004, H.A. _____, propriétaire de l'hôtel "V. _____" (ci-après: V. _____) à ..., a chargé H.Y. _____, courtier immobilier à ..., de vendre ce bien. La commission de courtage était fixée à 5% du prix de vente, TVA non comprise, pour un montant désiré de 6'000'000 fr. H.Y. _____ bénéficiait d'une clause d'exclusivité, en particulier pour le "pilotage" de la vente.

Par acte authentique du 12 janvier 2005, H.A. _____ a accordé à H.Y. _____ un droit d'emption cessible, valable un an, sur les parcelles où se trouvait V. _____. Le prix mentionné était de 4'000'000 fr. et il était prévu que H.Y. _____ recevrait une commission de 200'000 fr. s'il ne se portait pas lui-même acquéreur.

Par acte authentique du 26 janvier 2005, H.Y. _____ a cédé son droit d'emption à B. _____. Dans cette convention, il obtenait de B. _____, pour l'agence immobilière qu'il exploitait avec son épouse F.Y. _____ ("Le Magazine de W. _____ Sàrl"), le "pilotage" des ventes d'appartements (V. _____ devait être transformé en appartements à vendre) moyennant une commission de 2% sur la totalité des ventes.

Le même jour, H.A. _____ a accordé à B. _____ un droit d'emption cessible portant sur les parcelles concernées, valable un an, pour un prix de 4'000'000 fr., dont 200'000 fr. de commission à verser à H.Y. _____; ce dernier a comparu lors de l'établissement de cet acte pour approuver l'annulation de l'acte du 12 janvier 2005 qui lui avait accordé un droit d'emption semblable.

B. _____ s'est ensuite désintéressé de la promotion et, le 29 décembre 2005, il a renoncé à son droit d'emption.

Le 30 janvier 2006, H.A. _____ a vendu V. _____ à X. _____ pour le prix de 4'000'000 fr. Comparant pour B. _____, H.Y. _____ a confirmé que celui-ci renonçait à son droit d'emption

accordé le 26 janvier 2005.

Le 27 février 2006, H.Y. _____ a perçu sa commission, s'élevant à 215'200 fr. avec la TVA.
X. _____ a ensuite procédé à la vente des appartements du V. _____.

Lorsque, le 28 juillet 2006, l'agence immobilière exploitée par les époux Y. _____ a informé X. _____ qu'elle avait des clients intéressés par un appartement, il lui fut répondu que l'objet n'était plus disponible. Quelque temps plus tard, le 8 août 2006, l'avocat de X. _____ a écrit aux époux Y. _____ pour contester tout lien contractuel entre les parties, ainsi que toute obligation de X. _____; en tant que de besoin, il était mis fin à toute collaboration professionnelle entre les parties pour quelque promotion que ce soit.

Par acte écrit du 20 février 2007, l'agence immobilière "Le Magazine de W. _____ Sàrl" a cédé à H.Y. _____ tous ses droits en relation avec l'opération relative à l'ancien hôtel V. _____.

B.

Par demande du 11 mai 2007, H.Y. _____ a ouvert action contre X. _____ devant le Tribunal cantonal valaisan. Soutenant qu'il était à l'origine de la vente d'un appartement aux époux H.A. _____ et F.A. _____ par acte du 23 juin 2006, il réclame une commission de courtage de 5% soit 52'724 fr. avec intérêts, ainsi qu'une commission pour le "pilotage" de la promotion immobilière de 2%, soit 21'089 fr.60.

Le défendeur s'est opposé à la demande. Subsidièrement, il a conclu à une réduction de la commission en application de l'art. 417 CO au taux usuel de 2%, soit 21'089 fr.60.

Dans son arrêt du 1er décembre 2009, la cour cantonale a tout d'abord constaté en fait que le demandeur n'était pas parvenu à prouver qu'il avait joué un rôle causal dans la vente de l'appartement aux époux A. _____ (arrêt attaqué p. 6 s. consid. 3.1). En conséquence, il a rejeté la demande portant sur une commission de courtage de 5%. S'agissant de la commission de 2% pour l'activité de "pilotage", la cour cantonale a établi que X. _____ fréquentait régulièrement l'agence immobilière des époux Y. _____ pour s'enquérir de l'évolution des ventes, rappelant parfois la promesse d'une commission de "pilotage". Un des témoins a même explicitement évoqué un taux de 2%. X. _____, rompu aux affaires immobilières, avait pleinement conscience de la situation et savait que H.Y. _____ et son épouse, par le biais de leur société, assuraient la promotion de son projet; loin de s'y opposer (du moins avant la fin de l'été 2006), il les y encourageait en parlant lui-même de commissions (arrêt attaqué consid. 5.3.3. p. 11). La cour cantonale en a déduit que X. _____ avait "repris" l'engagement précédemment contracté par B. _____ et elle a jugé qu'un taux de 2% n'était pas excessif. Elle a donc condamné X. _____ à payer à H.Y. _____ 21'089 fr.60 avec intérêts à 5% dès le 1er mars 2007, statuant par ailleurs sur les frais et dépens.

C.

X. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 1er décembre 2009. Soutenant que la cour cantonale a établi les faits arbitrairement et violé les règles juridiques sur le transfert d'un contrat en admettant que X. _____ avait repris les engagements de B. _____ et que, de surcroît, il n'était pas établi que la commission de "pilotage" soit due sans rapport de causalité, il conclut à l'annulation de la décision attaquée et au rejet de la demande avec suite de frais et dépens.

L'intimé a conclu au rejet du recours dans la mesure où il est recevable avec suite de frais et dépens.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un jugement 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 (déterminée selon les dernières conclusions prises devant l'autorité précédente: art. 51 al. 1 let. a LTF) 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.

Que la cour cantonale ait statué en instance unique n'est certes pas conforme aux exigences de l'art. 75 al. 2 LTF, mais cette disposition n'est actuellement pas en vigueur (art. 130 al. 2 LTF).

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; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104). 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). 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 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Encore faut-il que la rectification demandée soit susceptible d'influer 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, le recourant présente un rappel des faits essentiels, aux pages 2 à 6 de son mémoire, en n'invoquant avec précision aucune circonstance qui permettrait de s'écarter de l'état de fait cantonal (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF); il n'est donc pas possible d'en tenir compte et le raisonnement doit être mené sur la base de l'état de fait contenu dans la décision attaquée.

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 L'intimé n'ayant pas déposé de recours en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), la décision attaquée ne peut plus être modifiée en sa faveur, le recours joint ayant été aboli (Message du 28 février 2001 concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale, FF 2001 ch. 4.1.4.5 p. 4139). Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les critiques qu'il adresse à l'arrêt attaqué, sauf s'il fallait envisager l'admission du recours et que son argumentation permettrait une substitution de motifs (Bernard Corboz, Commentaire de la LTF, n°s 32 et 34 ad art. 102 LTF).

Le Tribunal fédéral étant lié par les conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF), la seule question qui reste litigieuse est de savoir si l'intimé a ou non droit à la commission de "pilotage" de 2% qui a été admise par la cour cantonale.

2.2 Il faut tout d'abord se demander s'il existe un rapport contractuel entre les parties.

Il est constant qu'aucun contrat écrit n'a été signé par le recourant et l'intimé. Il n'apparaît pas non plus qu'un contrat a été conclu entre eux par l'entremise d'un représentant (art. 32 al. 1 CO). L'intimé a tenté de soutenir que diverses personnes intéressées par cette promotion immobilière avaient conclu entre elles une société simple (art. 530 al. 1 CO). Cette argumentation ne lui est cependant d'aucun secours, puisque le seul contrat écrit qu'il ait pu produire pour la commission de "pilotage" est celui du 26 janvier 2005, qui a été signé en son nom personnel par B._____. Celui-ci n'apparaît donc pas comme un représentant du recourant (art. 32 al. 1 CO); même s'il agissait en réalité dans l'intérêt d'une société simple, il faut appliquer l'art. 543 al. 1 CO et retenir que l'associé qui traite avec un tiers pour le compte de la société, mais en son nom personnel, devient seul

créancier ou débiteur de ce tiers. Cette construction juridique ne conduit donc pas à créer un lien contractuel entre le recourant et l'intimé.

Il faut cependant rappeler que la conclusion d'un contrat de mandat (art. 394 CO) ou de courtage (art. 412 CO) n'est soumise à aucune exigence de forme (art. 11 al. 1 CO; pour le mandat: Rolf H. Weber, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n° 9 ad art. 395 CO; Franz Werro, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 12 ad art. 395 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4e éd. Zurich 2009 n° 5049; Pierre Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., Berne 2000, p. 480; pour le courtage: ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 et les références citées). Le contrat peut donc être conclu oralement ou même par actes concludants (art. 1 al. 2 CO; ATF 123 III 53 consid. 5a p. 59; 113 II 522 consid. 5c p. 527).

Lorsqu'un contrat a été conclu de manière informelle, il peut être difficile d'apporter la preuve de l'accord des volontés, mais cela n'est toutefois pas impossible.

2.3 Il s'agit alors exclusivement d'un problème d'appréciation des preuves et d'établissement des faits.

Il faut rappeler à ce sujet que le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF).

La cour cantonale a constaté que le recourant a acquis l'immeuble par acte du 30 janvier 2006 (arrêt attaqué p. 4 in fine) et qu'il a ensuite procédé à la vente des appartements (arrêt attaqué p. 5 in initio). Elle a retenu également que le recourant a fréquenté régulièrement l'agence immobilière de l'intimé pour s'enquérir de l'évolution des ventes, rappelant parfois la promesse d'une commission de "pilotage". Un des témoins a explicitement évoqué le taux de 2%. Le recourant savait que l'agence immobilière assurait la promotion du projet et il l'encourageait en parlant des commissions (arrêt attaqué consid. 5.3.3 p. 11).

Sur toutes ces constatations de fait, le recourant n'invoque ni l'arbitraire, ni la violation du droit, de sorte qu'il faut s'en tenir, en l'absence de tout grief motivé, aux constatations cantonales (cf. ATF 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). On ne voit en tout cas pas que l'une de ces constatations soit manifestement - à savoir d'une manière qui saute aux yeux - fautive, et justifie une rectification d'office (art. 105 al. 2 LTF).

Il résulte des constatations cantonales que le recourant a acquis seul l'hôtel V. _____ et qu'il a ensuite entrepris de vendre les appartements. S'il se rendait régulièrement à l'agence immobilière pour s'enquérir de l'évolution des ventes, c'est bien qu'il savait que l'agence immobilière s'occupait de cette promotion immobilière. Il a été retenu qu'il encourageait l'agence en rappelant qu'elle recevrait une commission de "pilotage" et le chiffre de 2% a été articulé. On doit donc en déduire que le recourant attendait bien une prestation de l'agence immobilière qui, à ce stade de l'opération, n'était plus que dans son seul intérêt et qu'il était disposé, en contrepartie, à payer une commission de 2%. C'est précisément ce que réclame l'intimé. En retenant dans ces circonstances qu'il a été prouvé à satisfaction de droit qu'un accord est intervenu entre les parties portant sur une prestation (le "pilotage" des ventes) à fournir par l'agence immobilière et sur une contre-prestation (une commission de 2%) à payer par le recourant, on ne saurait dès lors dire que la cour cantonale a apprécié les preuves de manière arbitraire.

2.4 Le recourant sème la confusion en parlant d'un transfert de contrat.

La cour cantonale a constaté que B. _____ s'est désintéressé de la promotion et qu'il a renoncé à son droit d'emption par acte du 29 décembre 2005 (arrêt attaqué p. 4 in fine). Le recourant, en invoquant l'arbitraire dans les constatations de fait, voudrait ajouter des compléments pour bien montrer, sur la base des déclarations de B. _____, que celui-ci s'était désintéressé de l'opération et qu'il n'avait donc aucune volonté, ni aucun intérêt à transférer quoi que ce soit. Il n'y a effectivement aucun transfert de contrat et il est donc sans pertinence de rechercher si les conditions formelles d'un tel transfert seraient ou non réunies.

Simplement, le projet de promotion immobilière (acquérir l'hôtel V. _____, en faire des appartements et les vendre) n'a pas été abandonné, mais il a été "repris" par le recourant qui, dans l'ordre chronologique, a joué ultérieurement le rôle que B. _____ envisageait préalablement de

jouer. Cela n'enlève rien au fait que les parties ont conclu - comme cela ressort de l'état de fait déterminant - un nouveau contrat ayant un objet plus ou moins identique au précédent, le recourant chargeant l'agence immobilière d'assurer le "pilotage" de l'opération, moyennant une commission de 2%. Ce contrat est distinct, mais il a succédé, dans l'ordre chronologique, à celui conclu avec B. _____.

2.5 La cour cantonale s'est montrée peu explicite sur le contenu de l'activité de "pilotage". On observe cependant que l'intimé avait déjà prévu, dans le premier contrat conclu avec le vendeur de l'hôtel, une clause d'exclusivité visant en particulier le "pilotage". Le contrat conclu avec B. _____ distingue soigneusement la commission de vente (5%) et la rémunération pour le "pilotage" (2%). Le recourant, lorsqu'il fréquentait l'agence immobilière, rappelait parfois la promesse d'une commission de "pilotage". On doit donc en déduire raisonnablement que, pour les professionnels de l'immobilier, le "pilotage" de la promotion se distingue de la vente des appartements. D'après ce que l'on comprend, la commission de "pilotage" est destinée à rémunérer une activité qui se situe en amont d'une vente particulière et qui a pour objet de faire connaître la promotion immobilière et la faculté d'acquérir des appartements. Dès lors que cette rémunération ne dépend pas de la conclusion d'une vente en particulier, la cour cantonale n'a pas violé les règles du droit fédéral sur l'interprétation des clauses contractuelles en admettant que cette rémunération n'exigeait pas que le courtier ait joué un rôle causal dans la conclusion d'une vente

particulière (sur l'interprétation des clauses contractuelles: cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.; 132 III 268 consid. 2.3.2 p. 274 s., 626 consid. 3.1 p. 632).

Comme il s'agit de rémunérer, en fonction des ventes effectivement réalisées, une activité déployée en amont sans exiger un rapport de causalité avec une vente particulière, on peut se demander si ce contrat, par son objet, ne constitue pas un mandat (art. 394 CO), plutôt qu'un courtage (art. 412 CO) (sur la distinction entre ces deux contrats: arrêt 4C.328/2006 du 16 octobre 2007 consid. 3.2; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 s.). Il n'est toutefois pas nécessaire d'approfondir cette question en l'espèce.

2.6 Que l'intimé ait déjà reçu une commission de plus de 200'000 fr. ne change rien à la question, puisqu'il s'agissait alors de le désintéresser pour son activité liée à la vente de l'hôtel, celle-ci devant être distinguée de la vente des appartements.

Le recourant ne prétend plus que la rémunération est excessive au sens de l'art. 417 CO et il n'y a pas lieu d'y revenir.

Enfin, on ne saurait parler, comme le fait le recourant, d'un engagement d'une durée excessive (art. 27 al. 2 CC), puisque le mandat est révocable en tout temps (art. 404 al. 1 CO), de même que le courtage (François Rayroux, Commentaire romand, CO I, 2003, n° 19 ad art. 412 CO; Caterina Ammann, Basler Kommentar, OR I, 4e éd. 2007, n° 6 ad art. 412 CO; Tercier/Favre, op. cit., n° 5667; Engel, op. cit., p. 533).

La décision attaquée ne viole donc pas le droit fédéral.

3.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie 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 à l'intimé une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, Cour civile II.

Lausanne, le 25 mars 2010

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

Klett Piaget