

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_280/2009

Arrêt du 31 juillet 2009
Ire Cour de droit civil

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

Parties
H.X. _____, représenté par Me Jean-François Ducrest,
recourant,

contre

1. Y. _____, représenté par Me Daniel Guggenheim,
2. Z. _____, représenté par
Me Bruno Mégevand,
intimés.

Objet
contrat de courtage,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 24 avril 2009.

Faits:

A.
A. _____ était propriétaire d'un vaste domaine sur les communes de V. _____ et W. _____ dans le canton de Genève, qu'elle souhaitait vendre. Elle a mandaté à cette fin l'avocat B. _____.

Le courtier professionnel Y. _____, qui exerce son activité à Genève sous la raison C. _____, a fait savoir à B. _____, le 24 mars 2003, qu'il était disposé à proposer la propriété de A. _____ à sa clientèle si, au préalable, il pouvait bénéficier d'un mandat. Le 30 juin 2003, B. _____ a confirmé à Y. _____ que sa cliente ne lui conférait pas de mandat. Le même jour, Y. _____ informa B. _____ qu'il n'était habilité à intervenir que pour autant que les honoraires de courtage usuels en cas de réalisation de l'affaire lui soit confirmés par écrit. Aucune confirmation de ce genre ne lui a été adressée et A. _____ et son mandataire n'ont jamais déclaré à Y. _____ qu'ils acceptaient de lui payer un salaire de courtier.

H.X. _____, quant à lui, souhaitait acquérir un bien immobilier et disposait pour cela d'un large budget. Il a pris contact, par l'entremise de sa fille et du bureau de Z. _____, avec Y. _____, les deux bureaux étant liés entre eux par un accord de collaboration. Y. _____ fit visiter à H.X. _____ plusieurs immeubles, dont celui de A. _____. Le 22 février 2005, Y. _____ et H.X. _____ ont signé une "convention de confidentialité" relative à la propriété de A. _____; cette convention prévoit, à son art. 4, qu'en cas d'achat de la propriété considérée, les honoraires de courtage de 3% calculés selon le prix accepté seraient réglés à la signature du contrat par-devant notaire.

Les pourparlers se sont poursuivis sans désespérer. Le 8 mars 2005, H.X. _____ se déclara prêt à offrir un prix de 32'000'000 fr. et, le 18 mars 2005, B. _____ déclara que cette offre n'était pas suffisante. Le 30 mai 2005, Y. _____ demanda à B. _____ qu'il soit donné à "son client" H.X. _____ la possibilité d'entrer à nouveau en matière avec lui en vue de l'acquisition de la propriété. Finalement, un accord fut trouvé pour un prix de 35'500'000 fr. et, par acte authentique du 21 octobre 2005, A. _____ vendit ses parcelles aux époux H.X. _____ et F.X. _____. Le

contrat de vente conclu entre les parties indique que toute éventuelle commission de courtage sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

Tant la venderesse A. _____ que les acheteurs, H.X. _____ et F.X. _____, ont contesté avoir conclu un contrat de courtage avec Y. _____ ou Z. _____ et leur devoir un quelconque salaire de courtier.

Y. _____ et Z. _____, qui sont liés entre eux par une convention de collaboration du 30 septembre 2004, ont conclu, au sujet de la vente de la propriété A. _____, un accord des 17 et 25 juillet 2006, prévoyant une cession réciproque de créances à l'effet de répartir le salaire de courtier qui leur serait dû à raison de 33/71ème à Z. _____ et 38/71ème à Y. _____. Les courtiers ont arrêté la commission totale qui leur était due sur cette affaire à 1'145'940 francs.

B.

Par acte déposé en conciliation le 27 juillet 2006, Y. _____ et Z. _____ ont ouvert une action en paiement à l'encontre de A. _____, de H.X. _____ et de F.X. _____. Ils ont conclu à ce que les défendeurs soient condamnés à leur verser respectivement 613'320 fr. (38/71ème de 1'145'940 fr.) et 532'620 fr. (33/71ème de 1'145'940 fr.) avec intérêts à 5 % dès le 27 octobre 2005.

Par jugement du 3 avril 2008, le Tribunal de première instance du canton de Genève a débouté Y. _____ et Z. _____ de leur demande et les a condamnés solidairement aux dépens de leurs parties adverses.

Par arrêt du 24 avril 2009, la Chambre civile de la Cour de justice a réformé ce jugement et condamné H.X. _____, avec suite de dépens, à payer à Y. _____ la somme de 613'320 fr. avec intérêts à 5 % dès le 27 octobre 2005 et à Z. _____ la somme de 532'620 fr. avec intérêts à 5 % dès le 27 octobre 2005. En substance, la cour cantonale a admis qu'aucun contrat de courtage n'avait été conclu avec A. _____ et encore moins avec F.X. _____. En revanche, elle a retenu, sur la base de la convention de confidentialité signée le 22 février 2005, qu'un contrat de courtage d'indication avait été conclu entre Y. _____ et H.X. _____ et, dès lors que l'indication de la venderesse avait conduit à la conclusion du contrat de vente, le salaire de courtage convenu était dû au courtier Y. _____, lequel a cédé partiellement sa créance à Z. _____ en vertu d'un contrat passé entre eux.

C.

Ayant reçu cet arrêt le 29 avril 2009, H.X. _____ a déposé dans un bureau de poste suisse, le 29 mai 2009, un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Invoquant une constatation inexacte et incomplète des faits, ainsi qu'une violation des art. 1, 2, 18 et 412 CO, il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué en tant qu'il le condamne à payer un salaire de courtier et sollicite le rejet de la demande dirigée contre lui avec suite de dépens. Sa requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 26 juin 2009.

Y. _____ et Z. _____ ont présenté des réponses distinctes, émanant de deux avocats différents, concluant chacun au rejet du recours avec suite de 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 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. 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 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 134 III 102 consid. 1.1 p. 105). Par exception à la règle selon laquelle le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), 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 ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF) et toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

1.4 Le Tribunal fédéral est un juge du droit, et non du fait. C'est pourquoi l'art. 105 al. 1 LTF prévoit, comme principe général, qu'il statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente. Cette règle est encore confirmée par l'art. 97 al. 1 LTF qui indique que le recours ne peut pas critiquer les constatations de fait.

Ce principe n'est toutefois pas absolu. Tant l'art. 97 al. 1 que l'art. 105 al. 2 LTF permettent au Tribunal fédéral, aux conditions qui sont énumérées dans ces dispositions, de s'écarter de l'état de fait retenu par la cour cantonale.

Le recourant semble penser que la possibilité de compléter les constatations de fait, prévues par l'art. 105 al. 2 LTF, donne matière à un grief en soi, qu'il peut invoquer de manière indépendante. Il se trompe.

Un état de fait manifestement inexact peut se présenter sous trois formes: une constatation positive (la cour cantonale retient un fait), une constatation négative (la cour cantonale écarte un fait ou le considère comme non prouvé) ou encore sous la forme d'une omission (la cour cantonale ne mentionne pas un fait établi, ce qui a pour effet de donner une vision tronquée de la réalité).

Suivant le cas de figure, la correction d'un état de fait manifestement inexact peut exiger soit une rectification, soit (en cas d'omission) un complètement.

C'est pourquoi l'art. 105 al. 2 LTF indique que le Tribunal fédéral "peut rectifier ou compléter" les constatations cantonales, puisqu'il s'agit des deux formes de correction qu'il faut logiquement prévoir pour faire face à toutes les éventualités.

La formule selon laquelle le Tribunal fédéral "peut rectifier ou compléter" les constatations cantonales ne dit cependant rien des conditions permettant une telle intervention. Les conditions sont introduites dans la phrase par le mot "si". Il n'y a que deux conditions alternatives: soit les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, soit ils ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF. Ces deux conditions se retrouvent d'ailleurs à l'art. 97 al. 1 LTF, qui indique à quelles conditions le recourant peut critiquer les constatations de fait. Ce n'est donc que si l'une de ces deux conditions alternatives est réalisée que le Tribunal fédéral "peut rectifier ou compléter" l'état de fait (Bernard Corboz, in Commentaire de la LTF, 2009, n° 59 ad art. 105 LTF). Pour les critiques émanant d'une partie recourante, l'art. 97 al. 1 LTF ajoute une condition supplémentaire: elle ne peut demander la correction du vice que si cette correction est susceptible d'influer sur le sort de la cause.

La seconde condition alternative, qui parle de faits établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, envisage une violation des règles du droit fédéral sur la preuve et l'administration des preuves. Le recourant n'invoque rien de semblable et on ne discerne pas de violation d'une telle règle.

La première condition, qui parle des faits établis de façon manifestement inexacte, vise en réalité un cas particulier d'arbitraire (ATF 135 II 145 consid. 8.1 p. 153; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130; 134 V 53 consid. 4.3 p. 62). Dans le cas d'espèce, le recourant, se plaignant de la manière dont les preuves ont été appréciées et l'état de fait dressé, voudrait en réalité modifier les constatations cantonales dans l'espoir d'en tirer des déductions juridiques différentes, sans soulever une véritable question de droit. Le recours se caractérise donc en définitive comme un recours pour arbitraire.

Il faut encore observer qu'il ne manque, dans l'arrêt cantonal, aucun fait qui serait nécessaire pour l'application du droit fédéral.

2.

2.1 L'interdiction de l'arbitraire, figurant à l'art. 9 Cst., est un grief d'ordre constitutionnel, de sorte que

le Tribunal fédéral ne peut l'examiner que dans la mesure où il a été invoqué et suffisamment motivé (art. 106 al. 2 LTF). Même dans le cas particulier de l'inexactitude manifeste au sens de l'art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, il a été jugé que cette exigence s'appliquait (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254 s.). Quant à la possibilité pour le Tribunal fédéral de corriger d'office des constatations manifestement inexactes (prévues par l'art. 105 al. 2 LTF), elle ne trouve application que lorsque le Tribunal fédéral, en examinant les griefs soulevés, constate une inexactitude qui lui saute d'emblée aux yeux (ATF 133 IV 286 consid. 6.2 p. 288), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence, l'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral n'annulera la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 135 V 2 consid. 1.3 p. 4 s.; 134 I 263 consid. 3.1 p. 265 s.).

S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

2.2 Que le salaire du courtier, dans d'autres ventes conclues entre d'autres personnes, ait été pris en charge par le vendeur, est un fait sans pertinence que la cour cantonale pouvait donc laisser de côté sans arbitraire et qui n'est pas propre à influencer l'issue du litige (art. 97 al. 1 LTF). La particularité du cas d'espèce est précisément que le recourant, en signant la convention du 22 février 2005, s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire déterminable si la vente aboutissait au sujet de la propriété qu'il lui avait fait visiter.

Que le recourant ait connu d'autres cas où c'était le vendeur qui avait conclu un contrat de courtage ne change évidemment rien au fait qu'en l'espèce, c'est l'acheteur qui a signé la convention du 22 février 2005 avec le courtier.

Il ne ressort d'ailleurs pas de la version des faits présentée par le recourant que la venderesse ou le courtier lui aurait donné l'assurance qu'il existait un contrat de courtage entre eux; le recourant n'avait donc pas de raison sérieuse de le penser.

Si le recourant a signé la convention du 22 février 2005 sans la lire, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même. Les circonstances d'une tromperie n'ont pas été établies et le recourant ne démontre pas l'arbitraire sur ce point. La cour cantonale a envisagé l'hypothèse que cette convention ne corresponde pas à la volonté réelle du recourant, mais elle a retenu, sur la base de la théorie de la confiance, qu'il était lié par sa signature, telle qu'elle pouvait être comprise de bonne foi. Il s'agit là d'une question de droit et on ne voit pas trace d'arbitraire dans l'établissement des faits.

Que les négociations ont été momentanément interrompues après la première offre jugée insuffisante ne change rien au fait que le recourant n'aurait jamais su que cette propriété était à vendre sans l'intervention du courtier et que c'est bien grâce à cette indication initiale que la négociation a abouti, de sorte que le rôle causal joué par le courtier a été retenu sans arbitraire.

Que le vendeur et l'acheteur se rejettent l'obligation de payer un salaire au courtier, voire qu'ils prétendent tous deux ne rien devoir au courtier, est une situation assez classique en matière de contrat de courtage. La jurisprudence a relevé qu'il incombait au courtier, en tant que professionnel, d'apporter la clarification nécessaire et d'établir un engagement de lui verser une commission (arrêt 4C.66/1992 du 29 septembre 1992 consid. 2a, publié in SJ 1993 p. 189 ss). En l'occurrence, le courtier a apporté la clarification nécessaire en faisant signer au recourant, dans la convention du 22 février 2005, l'engagement de payer une commission de 3%.

Que le courtier ait essayé, à un certain moment, de s'en prendre à la venderesse (ou qu'il ait préféré s'en prendre à elle) ne permet pas de déduire une volonté de libérer le recourant de son engagement pris en signant la convention du 22 février 2005. Il apparaît au contraire que le courtier, se heurtant à des fins de non-recevoir, s'efforçait par toutes les voies imaginables de recouvrer son salaire. Cela ne permet en rien de déduire que la convention du 22 février 2005 était simulée ou que le recourant a

été libéré conventionnellement.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir arbitrairement constaté les circonstances dans lesquelles, à l'origine, le contact a été noué entre lui-même et le courtier. A supposer que ces constatations soient fausses, on ne voit pas en quoi cela pourrait influencer sur le sort de la décision (art. 97 al. 1 LTF). En effet, cela ne change rien au fait que le recourant a signé avec le courtier, le 22 février 2005, une convention prévoyant l'obligation de rémunérer le courtier.

Il est possible que le courtier aurait préféré conclure le contrat de courtage avec la venderesse et qu'il l'ait dit au recourant. On ne voit cependant pas en quoi cela pourrait influencer le sort du litige (art. 97 al. 1 LTF). En effet, le recourant s'est engagé à rémunérer le courtier par la convention du 22 février 2005 à un moment où il n'avait reçu aucune assurance sérieuse qu'un contrat de courtage serait conclu avec la venderesse et viendrait le libérer.

La cour cantonale a constaté qu'il n'avait été prouvé aucune manifestation de volonté émanant de la venderesse ou de ses représentants dont on pourrait inférer la volonté de conclure un contrat de courtage avec les demandeurs; l'argumentation du recourant est totalement impropre à démontrer l'arbitraire des constatations sur lesquelles repose cette déduction.

Que le recourant ait tenté sa chance des deux côtés en cours de procédure ne change rien au sens et à la portée de la convention signée le 22 février 2005.

Que le courtier ait parlé au recourant d'un contrat "en cours de formation" avec la venderesse ne fait que confirmer que ce contrat n'était pas encore conclu. La déclaration ne pouvait pas être comprise autrement et n'est donc pas de nature à modifier l'issue du litige.

2.3 Dès lors que le recourant, dans une présentation assez décousue et répétitive, n'est pas parvenu à prouver l'arbitraire dans l'établissement des faits, le raisonnement juridique doit être mené sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

L'argumentation juridique du recourant, qui repose sur un autre état de fait, se trouve ainsi dépourvue de ses fondements.

Le recourant ne conteste pas qu'il souhaitait acquérir un bien immobilier, qu'il savait que le courtier agissait à titre professionnel et que celui-ci lui a fait visiter un certain nombre de propriétés à vendre. Il ne pouvait pas imaginer que les services de ce professionnel étaient gratuits et la question de la rémunération du courtier devait nécessairement lui venir à l'esprit. Lorsque le courtier lui a demandé de signer la convention du 22 février 2005, il ne pouvait pas sérieusement s'imaginer, en homme rompu aux affaires, qu'on lui demandait, de manière absurde, de signer un document nul ou sans valeur juridique; dans la mesure où il soutient le contraire, il n'est pas crédible. S'il a signé sans lire, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même, les circonstances d'une tromperie n'étant pas établies. De cette brève convention, il ressort que le recourant reconnaît avoir eu connaissance de la mise en vente de cette propriété par le courtier et que celui-ci recevra une commission de 3% si la vente est conclue. La convention signée par les deux parties le 22 février 2005 fait donc ressortir tous les éléments essentiels d'un courtage d'indication et on ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait violé les art. 1, 2 et 412 CO en admettant que le document établissait l'existence d'un tel contrat.

On ne discerne pas non plus de violation de l'art. 18 CO, qui régit l'interprétation des manifestations de volonté. A supposer que le recourant ait signé, sans la lire, la convention du 22 février 2005 et que celle-ci ne corresponde pas à sa volonté réelle, il faudrait alors constater que les volontés réelles des parties étaient divergentes et, dans un tel cas, il faut procéder à une interprétation selon la théorie de la confiance; le recourant est tenu par sa manifestation de volonté telle qu'elle pouvait être comprise par son destinataire, même si elle ne correspond pas à sa volonté réelle (ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 s.). En signant le document, le recourant a clairement montré qu'il acceptait les clauses que celui-ci contenait. Dans cette convention, le recourant reconnaissait avoir reçu l'indication que l'immeuble était à vendre, c'est-à-dire la prestation d'un courtier d'indication; il admettait aussi qu'un salaire de 3% était dû au courtier si la vente venait à chef. Dès lors qu'il reconnaissait avoir reçu la prestation du courtier d'indication, il était logique que ce soit lui qui en paie la contre-prestation, même si cela ne ressort pas expressément du texte de la convention. On ne voit d'ailleurs pas pourquoi il

aurait dû signer une clause concernant le salaire du courtier s'il n'entendait prendre aucun engagement à ce sujet. En liant la reconnaissance d'avoir reçu la prestation à l'engagement d'en

payer le prix, la cour cantonale n'a en aucune manière violé les règles du droit fédéral sur l'interprétation des manifestations de volonté. Il est certes possible qu'il ait espéré, tout comme le courtier, que la venderesse signerait également un contrat de courtage et qu'elle se chargerait en définitive de payer le courtier; cependant, cette espérance ne s'étant pas réalisée, le recourant, dont l'engagement n'était pas soumis à une condition, reste entièrement tenu. On comprend d'ailleurs des propres explications du recourant que l'idée du courtier était bien d'avoir au moins un débiteur si aucun contrat de courtage ne venait à chef avec la venderesse.

Le rôle causal joué par l'indication donnée par le courtier a été dûment établi. Le montant de la commission n'est pas discuté devant le Tribunal fédéral et il n'y a pas lieu d'y revenir. En conséquence, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en condamnant le recourant à payer le salaire du courtier, que les intimés se sont répartis par un accord entre eux. Le recours doit donc être rejeté.

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 fixés à 12'000 fr. sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimé Y. _____ une indemnité de 14'000 fr. à titre de dépens et à l'intimé Z. _____ une indemnité de 14'000 fr. à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 31 juillet 2009

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

Klett Crittin