

BGer 4A_153/2017 vom 29. November 2017

Bundesgericht, 2017-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_153_2017

FR: TF 4A_153/2017 du 29 novembre 2017

IT: TF 4A_153/2017 del 29 novembre 2017

Erwägungen

E. 2

La question litigieuse est de savoir si le premier courtier (recourant) a droit à une commission pour l'activité qu'il a déployée en rapport avec l'immeuble objet de la vente. Le recourant estime qu'il y a droit, son activité ayant permis de trouver un acquéreur et les nouveaux courtiers n'étant intervenus que quelques mois avant la signature de l'acte de vente. La cour cantonale, et à sa suite la société intimée, sont au contraire d'avis que le premier courtier n'a droit à aucun paiement, son intervention s'étant soldée par un échec, et la vente n'ayant finalement été conclue avec la société acquéreuse (A. _____, par la société constituée à cet effet) qu'en raison de l'activité des nouveaux courtiers.

E. 2.1

En vertu de l' art. 412 al. 1 CO , le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation).

Selon l' art. 413 al. 1 CO , le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275). Pour prétendre à un salaire, il doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275; 124 III 481 consid. 3a p. 483 et les arrêts cités).

Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu (cf. infra consid. 2.2) et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat (cf. infra consid. 2.3).

E. 2.2

Le contrat que le mandant passe avec le tiers acquéreur doit être conforme à ses attentes. Il convient à cet égard de déterminer l'équivalence économique entre l'affaire escomptée et le résultat obtenu. Dans cette perspective, la nature juridique du contrat principal n'est pas décisive, mais bien sa portée économique (ATF 114 II 357 consid. 3a et les références).

E. 2.3

En ce qui concerne le lien de causalité, il ne s'agit pas d'un lien de causalité naturelle ou de causalité adéquate (sur le constat: TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 4989 p. 728).

E. 2.3.1

Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant. La jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (arrêt 4A_213/2017 du 27 octobre 2017 consid. 4), lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers. A cet égard, il importe peu qu'un autre (nouveau) courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du premier courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le contractant que le premier courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (arrêt 4A_479/2016 du 21 avril 2017 consid. 4.1 et les arrêts cités).

L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (arrêt 4A_479/2016 déjà cité consid. 4.1 et les arrêts cités; arrêt 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.2.1).

E. 2.3.2

En matière de courtage d'indication, il incombe au courtier, s'il entend recevoir une rémunération, d'indiquer à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (arrêt 4C.136/2004 déjà cité consid. 3.2.1 et l'arrêt cité). Ainsi, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (arrêts 4A_479/2016 déjà cité consid. 4.1; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2).

En cas de rupture des pourparlers (menés par le premier courtier indicateur), puis d'une reprise de ceux-ci (par un nouveau courtier, mais entre les mêmes parties et sur la même affaire) et de la conclusion d'un contrat, il faut alors distinguer: (a) si les parties ont repris contact (et les pourparlers) en raison des relations précédemment tissées (et dont le premier courtier était l'instigateur), le lien de causalité entre l'activité déployée par celui-ci et la conclusion du contrat est maintenu; (b) si la reprise des pourparlers entre les parties trouve son origine dans l'intervention ultérieure et indépendante du nouveau courtier, le lien de causalité entre l'activité déployée par le premier courtier et la conclusion du contrat fait alors défaut (cf. ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89, qui traite explicitement du courtage d'indication; CHRISTIAN MARQUIS, *Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier*, 1992, p. 440 s.).

Le temps écoulé entre les derniers efforts du (premier) courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546).

E. 2.4

Recherchant la volonté commune et réelle des parties, la cour cantonale a retenu que, le premier courtier ayant pour mission de présenter un acquéreur potentiel susceptible d'acheter le bien au prix convenu, les parties étaient liées par un contrat de courtage d'indication (arrêt entrepris consid. 2.2 p. 13). Le recourant ne remet pas en question cette constatation et il n'y a donc pas lieu de revenir sur la qualification effectuée par la cour

cantonale.

S'agissant de la rémunération éventuelle du premier courtier, il résulte des constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), que la venderesse et l'acquéreuse n'auraient, après l'intervention du demandeur, jamais repris contact si les courtiers B. _____ et C. _____ n'étaient pas intervenus. Le courtier C. _____ a désigné A. _____ comme potentielle acquéreuse, " sans aide ni intervention aucune [du demandeur] ", et la courtière B. _____ a usé de ses liens privilégiés avec l'actionnaire principal de la société venderesse pour convaincre celle-ci d'entamer à nouveau des discussions et pour mener à terme le projet d'acquisition; la courtière n'a toutefois pas bénéficié de la moindre répercussion positive qui aurait pu résulter du travail accompli par le premier courtier (notamment de l'intérêt que le premier courtier aurait pu susciter auprès des parties); au contraire, il résulte des constatations cantonales que l'expérience de A. _____ avec le premier courtier a davantage constitué un obstacle que la courtière B. _____ a préalablement dû surmonter (arrêt entrepris p. 15 s.).

Le fait que le demandeur a été le premier à désigner A. _____ comme personne intéressée à l'affaire n'emporte pas automatiquement - comme le voudrait le recourant - la reconnaissance d'un lien de causalité. En l'occurrence, force est de constater qu'il y a eu, entre les négociations conduites par le demandeur et celles menées ensuite par la courtière B. _____, une véritable rupture et que, pour les deux sociétés (venderesse et acquéreuse) l'occasion (provoquée par le demandeur) de conclure un accord entre elles était définitivement perdue. La seconde prise de contact et la reprise des pourparlers entre les deux sociétés s'expliquent exclusivement par l'intervention des courtiers C. _____ et B. _____ qui, sans avoir le moindre lien avec le demandeur, ont recommencé le travail à zéro et ont fait connaître à la société venderesse (mandante) l'opportunité de nouvelles démarches auprès de A. _____. Les négociations ont en outre été menées sur des bases différentes, notamment en ce qui concerne le prix de vente (finalement fixé à 40 millions de francs), son objet (l'immeuble en tant que tel et plus l'achat des actions de la société immobilière) et l'identité de la société acquéreuse (nouvellement constituée à cet effet).

Cela étant, on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 413 al. 1 CO en retenant, sur la base des faits constatés, que le lien de cause à effet entre l'activité du premier courtier (demandeur) et la conclusion du contrat de vente était rompu (question de droit; cf. ATF 84 II 542 consid. 5 p. 549; JEAN-FRANÇOIS POUDRET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, p. 562).

E. 2.5

Les divers arguments soulevés par le recourant sont impropres à démontrer le contraire.

Dans une première critique, le recourant soutient que, dans la situation d'espèce, son salaire ne pourrait être exclu que si trois conditions cumulatives étaient réalisées (une activité menée par le courtier qui n'a abouti à aucun résultat, la rupture définitive des pourparlers entre les parties et la conclusion finale d'une affaire - avec le contractant que le premier courtier avait présenté à son mandant -, sur des bases toutes nouvelles). Pour autant qu'on comprenne son raisonnement, le demandeur ne semble en réalité pas vraiment examiner la réalisation de ces trois conditions (d'ailleurs développées en lien avec le courtage de négociation) pour tirer sa conclusion, mais plutôt tenir un raisonnement partant d'emblée du postulat (erroné) qu'il existe en l'espèce, d'une manière ou d'une autre, un lien entre son activité et la conclusion du contrat de vente. Sa critique ne convainc pas.

C'est en vain que le recourant tire ensuite argument du fait qu'il a été le premier à introduire A. _____ auprès de la venderesse (acte de recours p. 6 s.). Cette condition est, comme on l'a vu, nécessaire mais pas suffisante.

Le recourant mentionne de nombreux arrêts de la Cour de céans. Il ne prétend toutefois pas qu'il se justifierait de revenir sur la jurisprudence relative au contrat de courtage, ou plus spécifiquement, sur les règles applicables au salaire du courtier, et il n'y a donc pas lieu de remettre en question les principes rappelés ci-dessus (cf. consid. 2.1 à 2.4). Les arrêts auxquels il se réfère concernent par ailleurs des situations très diverses, qui ne sont pas toujours comparables à celles examinées en l'espèce.

Le recourant soutient que l'abandon des pourparlers ne peut avoir comme conséquence immédiate la rupture du lien de causalité et que, en l'ignorant, la cour cantonale aurait violé le droit (acte de recours p. 12). A nouveau, il tente d'isoler un des critères déterminants lors de l'application de l' art. 413 al. 1 CO pour en tirer argument en faveur de sa thèse. La cour cantonale n'a toutefois pas fondé sa décision sur ce seul critère, mais elle a également tenu compte, à bon droit, de la distinction qu'il s'agit de faire entre, d'une part, la première indication (désignation d'une potentielle acquéreuse) ayant mené à des pourparlers (qui ont ensuite été définitivement rompus) impliquant le demandeur et, d'autre part, les deuxièmes négociations, totalement indépendantes des premières, menées, à l'initiative du courtier C. _____, par la courtière B. _____. L'argument est donc sans consistance.

Le recourant est d'avis que les négociations menées par la courtière B. _____ portaient exclusivement sur les modalités du contrat et, partant, qu'il demeure à l'origine du contact décisif avec la société A. _____. A nouveau, il ne fait pas la distinction entre les deux périodes de négociation et, en particulier, il feint d'ignorer que les deuxièmes pourparlers ont été mis en oeuvre à la seule initiative du courtier C. _____, qui a pris contact avec la potentielle acquéreuse, sans être influencé d'une quelconque manière par la précédente activité du demandeur.

Quant à l'argument selon lequel le lien de causalité ne pourrait être rompu que si le courtier ne s'était pas conformé aux règles de l'art ou s'il avait violé son devoir de diligence (acte de recours p. 17), il ne trouve aucun appui dans la jurisprudence et il se révèle sans aucune consistance.

Enfin, le recourant pose lui-même la règle selon laquelle il suffirait en principe que le contrat principal voulu par le mandant ait été conclu avec le potentiel acheteur désigné par le courtier d'indication, pour que celui-ci ait droit à son salaire (cf. par exemple acte de recours p. 17). L'affirmation - par ailleurs ambiguë, en tant qu'elle ne contient pas clairement l'exigence du lien de causalité - ne lui est d'aucune aide puisque la situation d'espèce ne relève précisément pas du " principe " qu'il énonce, mais appartient aux " exceptions " dans lesquelles deux négociations se succèdent, avec des courtiers différents.

Le moyen se révèle dès lors infondé.

E. 3

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

Les frais judiciaires, arrêtés à 15'000 fr., sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.