

BGer 4A 571/2019 vom 1. Februar 2021

Bundesgericht, 2021-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_571_2019

FR: TF 4A 571/2019 du 1 février 2021

IT: TF 4A 571/2019 del 1 febbraio 2021

Regeste

contrat de vente immobilière; dol | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF). Est réservée la question de la recevabilité des moyens particuliers.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). 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, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. 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 140 III 86 consid. 2 p. 88 s.; 140 III 115 consid. 2 p. 116; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400 s.).

E. 2.2

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 elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5 p. 401). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à

ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). 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). La recourante perd de vue les principes qui précèdent lorsqu'elle procède à un rappel des faits qui s'écarte pour partie de ceux établis par la cour cantonale, sans qu'elle soulève de grief d'arbitraire à leur propos. Le Tribunal fédéral s'en tiendra aux faits qui ressortent de l'arrêt cantonal.

E. 3

Le jugement attaqué tranche deux obligations distinctes (il y a appel en cause; ATF 145 III 506 consid. 2.3 p. 511). La première lie Y. _____ à X. _____ SA (obligation du premier cité de payer au second la somme de 84'240 fr., avec intérêts) : il s'agit de l'obligation principale; elle est fondée sur le contrat de courtage signé entre les parties le 30 octobre 2008. La seconde lie A. _____ SA, appelée en cause, à Y. _____ (obligation de la première nommée de payer au second une somme identique). Elle est fondée sur l'acte authentique du 22 décembre 2011 par lequel Y. _____ a vendu sa part (en copropriété avec Z. _____) du complexe immobilier à A. _____ SA, mais présuppose l'existence de l'obligation principale qui repose sur le contrat de courtage du 30 octobre 2008. Selon le ch. 2.13 de l'acte authentique en question: " toutes éventuelles commissions de courtage qui seraient dues pour la présente transaction immobilière sont à la charge exclusive de l'acquiesseuse ". La cour cantonale a considéré que la commission de courtage de 84'240 fr. dont Y. _____ était redevable envers X. _____ SA était appréhendée par cette clause qui s'analysait comme une reprise de dette interne par l'acquiesseuse, A. _____ SA. Elle a par ailleurs jugé que l'acquiesseuse n'était fondée à exciper ni du dol, ni de l'erreur essentielle pour invalider ladite clause. Le recours s'articule autour de deux axes. Premièrement, la recourante fait valoir que la dette principale est inexistante. Aucun contrat de courtage liant Y. _____ à X. _____ SA ne serait venu à chef. En tout état de cause, ce ne serait pas X. _____ SA qui aurait indiqué l'occasion de conclure le contrat de vente à Y. _____, de sorte qu'elle ne pourrait prétendre à aucune commission à ce titre. Deuxièmement, à supposer que cette dette existât malgré tout, la recourante soutient avoir invalidé la clause 2.13 de l'acte authentique du 22 décembre 2011 pour dol, voire erreur essentielle. Elle n'aurait donc pas repris l'engagement de Y. _____ à l'égard de X. _____ SA lors de l'achat de la part du prénommé.

E. 4.1

L'entrée en matière sur le premier volet de griefs présuppose de déterminer si la recourante peut remettre en cause le jugement de la Cour d'appel civile du 16 décembre 2016. C'est en effet cet arrêt qui a tranché l'existence et le montant de la créance de courtage de X. _____ SA à l'encontre de Y. _____, même s'il a fallu attendre le 7 mars 2019 pour que le juge civil, dans le dispositif de son jugement, condamne Y. _____ à payer à X. _____ SA la somme de 84'240 fr. avec intérêts. Il faut rappeler à cet égard que l'arrêt en question constitue, pour la recourante, une décision préjudicielle, par laquelle la cour cantonale a statué sur une condition nécessaire, mais pas suffisante, de l'admission de la prétention élevée par Y. _____ envers elle, à savoir l'existence - établie dans le procès principal - d'une créance de courtage de X. _____ SA. La recourante avait, à l'époque, déposé un recours immédiat au Tribunal fédéral contre cette décision, possibilité qui lui était ouverte aux conditions de l' art. 93 al. 1 let. b LTF . Sans succès, puisqu'elle n'a pas démontré qu'une décision immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et

coûteuse. Son recours a dès lors été déclaré irrecevable (arrêt 4A_29/2017 du 1er février 2017 consid. 3). La recourante n'est pas pour autant déchu du droit de recourir contre cette décision préjudicielle, dès lors qu'elle s'en saisit à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision finale (art. 93 al. 3 LTF). Même si elle ne cite pas textuellement cette décision préjudicielle dans les conclusions de son recours, elle le fait dans ses motifs et, par ailleurs, sa conclusion tendant à ce qu'il soit dit que la créance de courtage invoquée par la société X._____ SA à hauteur de 84'240 fr. avec intérêts est inexistante s'avère suffisamment explicite.

E. 4.2

Cela étant, se pose encore la question de sa qualité pour former recours contre l'arrêt du 16 décembre 2016.

E. 4.2.1

Selon l' art. 76 al. 1 LTF , a qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente (let. a) et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (let. b). La recourante a pris part à la procédure en question, certes pas en tant que partie principale, mais en qualité d'appelée en cause (art. 81 CPC), ce qui lui a permis d'accomplir les actes dévolus à un intervenant accessoire dans le procès principal (ATF 142 III 271 consid. 1.1 p. 274). Ses conclusions ont été rejetées devant l'instance inférieure, ce qui est une condition supplémentaire pour qu'elle puisse recourir (art. 76 al. 1 let. b LTF).

E. 4.2.2

Selon l' art. 76 al. 1 CPC , l'intervenant peut accomplir tous les actes de procédure compatibles avec l'état du procès qui sont utiles à la partie principale dont il soutient la cause; il peut notamment faire valoir tous les moyens d'attaque et de défense ainsi qu'interjeter recours. La possibilité de déposer un recours lui est ainsi fondamentalement ouverte. Toutefois, les actes de l'intervenant ne sont pas considérés s'ils contredisent les déterminations de la partie principale (al. 2). A l'instar de l'intervenant accessoire, l'appelé en cause ne peut ainsi déposer de recours lorsque la partie principale se refuse à recourir ou accepte le jugement, en d'autres termes lorsqu'elle manifeste expressément ou de manière concluante sa renonciation à recourir (ATF 138 III 537 consid. 2.2.2 p. 541). Savoir si la partie principale a exprimé une renonciation à recourir dépend de la constellation de faits en cause. La simple circonstance selon laquelle la partie principale ne dépose pas de recours ne signifie pas, à elle seule, qu'il existe une semblable renonciation avec pour conséquence que l'appelée en cause ne peut elle-même pas recourir (ATF 142 III 271 consid. 1.3 et 1.4 p. 277). En l'espèce, Y._____ - partie principale qui disposerait d'une créance récursoire contre la recourante - n'a pas recouru contre le jugement préjudiciel du 16 décembre 2016. Cette circonstance n'est certes pas à elle seule déterminante. Cela étant, il n'y a aucun élément indiquant que Y._____ s'opposerait au recours formé par la recourante ou aurait manifesté, expressément ou par actes concluants, sa renonciation à recourir. Ainsi, le présent recours déposé par A._____ SA est recevable.

E. 5

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir versé dans l'arbitraire en constatant certains faits déterminant l'existence et le montant de la créance de courtage que X._____ SA détiendrait contre Y._____.

E. 5.1

Le statut procédural et les possibilités de l'intervenant accessoire - l'appelé en cause en est un - telles que définies par le CPC, valent dans le cadre du recours au Tribunal fédéral (ATF 142 III 271 consid. 1.2 p. 275). Ceci signifie que les actes de l'intervenant ne sont pas considérés s'ils contredisent les déterminations de la partie principale (art. 76 al. 2 CPC). Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant cette problématique, dès lors qu'en tout état de cause, la recourante échoue à démontrer un quelconque arbitraire dans les constatations de la cour cantonale.

E. 5.2

La recourante soutient que le contrat de courtage liant Y. _____ et X. _____ SA n'est pas venu à chef. Selon elle, X. _____ SA entendait non seulement réserver la forme écrite, mais conditionner la conclusion du contrat de courtage à la signature tant de Y. _____ que de Z. _____. Cela étant, elle n'indique pas si et à quel endroit ce fait aurait hypothétiquement été régulièrement allégué en procédure. Il ne peut dès lors être entré en matière sur son grief d'arbitraire (cf. supra consid. 2.2).

E. 5.3

La cour cantonale a constaté que, le 29 avril 2008, D. _____ a envoyé un courriel à B. _____, administrateur de X. _____ SA, selon lequel Z. _____ avait exprimé son intérêt à racheter l'ensemble du complexe avec la précision que, s'il renonçait à l'achat du tout, il souhaiterait alors se joindre aux autres copropriétaires pour vendre sa propre part. Selon la recourante, il s'agirait de propos émanant non de Z. _____, mais de G. _____, Président de W. _____. Elle laisse entendre que ces déclarations ne correspondraient pas à la réalité. Toujours selon la recourante, il serait arbitraire de constater que Z. _____ et Y. _____ ont été régulièrement convoqués aux séances organisées sous l'égide de D. _____, puisqu'un témoin aurait précisé qu'il ne se rappelait avoir vu qu'une seule fois Z. _____ aux séances. Cela étant, la question de savoir si Z. _____ est lié par un contrat de courtage n'est pas déterminante, puisqu'il est ici question de la créance de courtage réclamée à Y. _____ seul. Chacun des deux copropriétaires était libre de mandater un courtier, sans que l'autre soit impliqué. Quant à savoir si Y. _____ a été régulièrement convoqué aux séances, ceci n'a pas davantage d'impact sachant qu'il a signé le contrat de courtage le 30 octobre 2008. Pour ce même motif, il n'importe de savoir si un contrat de courtage a été conclu par actes conclusants lors de la séance du 16 octobre 2008 entre X. _____ SA, Z. _____ et Y. _____. En effet, il est en tous cas établi que ce dernier a signé un contrat en bonne et due forme. Dès lors, il n'est pas utile de trancher le grief d'arbitraire soulevé par la recourante en relation avec les faits qui précèdent, puisqu'ils ne sont pas susceptibles d'influer sur le sort de la cause.

E. 5.4

La recourante évoque une contradiction supplémentaire qui entacherait le jugement préjudiciel: ce ne serait pas X. _____ SA qui aurait indiqué l'occasion de conclure le contrat de vente des parts de copropriété de Y. _____ et Z. _____ ; X. _____ SA ne serait à aucun moment intervenue dans la négociation pour le compte de ces derniers. Pour preuve, le témoin F. _____ aurait indiqué que, durant la phase des négociations, " aucun courtier n' (était) intervenu. Les contacts avec Messieurs Z. _____ et Y. _____ étaient directs ". Y. _____ aurait également affirmé, lors de son interrogatoire, qu'il n'avait pas

eu de contact avec B. _____ dans le cadre de la " seconde vente ". La cour cantonale a constaté, tant dans son arrêt du 16 décembre 2016 que, d'ailleurs, dans celui du 17 octobre 2019, que c'est X. _____ SA qui avait, la première, présenté l'acheteur à Y. _____. Elle s'est fondée sur les déclarations de ce dernier, selon lesquelles c'était la demanderesse qui lui avait présenté l'appelée en cause, à qui il avait finalement vendu sa part du complexe: " on nous a présenté A. _____ SA comme seul repreneur possible "; " si on a vendu notre part de copropriété à A. _____ SA, c'est parce qu'on a eu des contacts lors de la première vente ". Ainsi, si l'appelée en cause, Y. _____ et Z. _____ sont à nouveau entrés en contact, cette circonstance était due à leurs relations antérieures dont X. _____ SA était l'instigatrice. Il importe dès lors peu que B. _____ ne soit pas intervenu lors de la négociation de la seconde vente, sachant qu'il ne s'agissait pas exclusivement d'un courtage de négociation, mais que l'indication d'un acheteur suffisait. Le grief d'arbitraire dans la constatation des faits du jugement préjudiciel du 16 décembre 2016 se révélant infondé et aucun autre argument n'étant formulé à son encontre, le recours doit être rejeté en tant qu'il est dirigé contre ce jugement.

E. 6

La recourante estime qu'elle était en droit d'invalider la clause litigieuse de l'acte authentique de vente du 22 décembre 2011 pour dol, ce que la cour cantonale aurait méconnu dans le jugement du 17 octobre 2019 en se fondant sur des faits contraires aux évidences et en appliquant à mauvais escient le droit fédéral.

E. 6.1

La cour cantonale a écarté la thèse d'un dol pour trois motifs alternatifs et indépendants. Tout d'abord, elle a constaté que, durant la phase des pourparlers contractuels, Y. _____ avait fait part à F. _____ - son interlocuteur de l'époque chez A. _____ SA - de sa crainte de devoir payer une commission de courtage à X. _____ SA. A. _____ SA savait dès lors avant le 22 décembre 2011, date à laquelle l'acte de vente a été instrumenté, que Y. _____ avait de sérieuses raisons de penser qu'il devrait payer une commission de courtage à B. _____ ou à X. _____ SA après une vente à son profit. Elle ne pouvait dès lors avoir été victime d'un dol. Dans un second argument, les juges cantonaux ont considéré qu'en exigeant l'ajout de la clause litigieuse, Y. _____ n'avait pu que laisser comprendre à E. _____ - juriste de formation - qu'il craignait de devoir être débiteur d'une commission de courtage après la vente à A. _____ SA. Cette clause ne pouvait en aucune manière être comprise comme une clause de style, dénuée de toute portée concrète, d'autant que A. _____ SA était un acteur important du marché immobilier et rompue aux affaires. En dernier lieu, le jugement cantonal retient que - même si Y. _____ avait caché à F. _____ qu'il estimait probable qu'il doive payer une commission de courtage à X. _____ SA ou à B. _____ - A. _____ SA n'avait pas apporté la preuve qu'elle n'aurait pas conclu le contrat aux conditions convenues, si elle avait connu cette circonstance. Tout au contraire. Au moment de la transaction, A. _____ SA tenait pour à tout le moins possible - pour ne pas dire probable - qu'elle se trouve, après la signature, tenue de prendre à sa charge une commission de courtage due par Y. _____ ensuite de la vente en cause. En signant malgré tout, elle s'est accommodée de ce risque. Le contrat de vente aurait donc, quoi qu'il en soit, été conclu aux mêmes conditions, de sorte que la recourante ne pouvait exciper du dol.

E. 6.2

Pour la recourante, cette construction serait chancelante. En guise de fondation, le premier argument reposerait sur un fait établi de manière arbitraire. Y. _____ n'aurait pas fait part à F. _____ de sa crainte de devoir payer une commission de courtage à IR SA durant la phase des pourparlers contractuels. Cette assertion aurait vu le jour pour la première fois lors de l'audience du 27 septembre 2018 et son caractère tardif en dirait long sur la crédibilité qu'il faudrait lui prêter. Elle ne serait documentée par aucune pièce. La cour cantonale a prêté foi aux déclarations de Y. _____ selon lesquelles il avait " soulevé un problème relatif à une commission de courtage durant les négociations ", en ce sens qu'il voulait " savoir combien (les vendeurs) allaient (en) recevoir après la vente compte tenu du fait que A. _____ SA (leur avait) été présentée par B. _____ ". Il a précisé avoir eu à ce propos des entretiens téléphoniques avec F. _____ avant le 22 décembre 2011 et ajouté que son interlocuteur lui avait affirmé " ça, on en fera notre affaire ", voulant " dire par là que A. _____ SA s'occuperait de la question des frais de courtage ". Le Tribunal fédéral ne décèle là aucun arbitraire. Puisqu'elle savait qu'une commission de courtage pouvait être réclamée à la suite de la transaction immobilière, la recourante ne saurait exciper du dol. En cela les conclusions de la cour cantonale ne vacillent guère sur leur assise. Hormis le grief d'arbitraire, qu'il y a lieu d'écarter, la recourante les laisse d'ailleurs intactes. Tout au plus se plaint-elle du fait que la cour cantonale a évoqué que la recourante doit supporter le fardeau de la preuve de son allégation, selon laquelle Y. _____ avait, durant les pourparlers contractuels, caché à F. _____ qu'il estimait probable de devoir payer une commission de courtage à X. _____ SA ou à B. _____. Ceci reviendrait à la charger d'apporter la preuve d'un fait négatif. En réalité, la cour cantonale a établi, en fait, que Y. _____ avait communiqué à F. _____ avant le 22 décembre 2011 qu'il risquait de devoir payer une commission de courtage ensuite de la transaction immobilière. Il n'est dès lors nul besoin de faire appel aux règles sur le fardeau de la preuve et le grief de la recourante est dépourvu de toute portée pratique. Quant au principe de la bonne foi et celui de la loyauté commerciale que la recourante convoque au secours de son argumentaire, ils ne lui sont d'aucune aide puisque, dans les faits, Y. _____ l'a bel et bien informée de sa crainte de devoir payer une commission de courtage ensuite de la vente au profit de la recourante. Ces considérations suffiraient à sceller le sort du présent litige.

E. 6.3

Pour enrayer le second argument de la cour cantonale, la recourante soutient que les vendeurs auraient dû lui donner des informations plus étendues, c'est-à-dire la renseigner spontanément lors de la transaction sur le fait qu'ils pensaient qu'une commission de courtage serait due consécutivement à celle-ci. Ce d'autant que Y. _____ avait déclaré subséquemment, lors de son interrogatoire devant les juges civils, qu'il estimait le risque de devoir payer quelque chose au courtier à une probabilité de 8 sur 10. Ses déclarations en justice selon lesquelles il n'aurait " pas déclaré lors de la signature de l'acte que la créance de courtage pouvait être due à M. B. _____ ou à X. _____ SA parce que (il ne se) souvenait plus du nom de la société de M. B. _____ " n'excuseraient en rien son mutisme. Elle invoque, là encore, le principe de la bonne foi et celui de la loyauté commerciale qui, d'après elle, feraient obligation aux vendeurs de lui livrer le fond de leur pensée. Si la recourante ne conteste pas être expérimentée en affaires, elle estime que Y. _____ ne l'était pas moins. Elle se défend enfin d'avoir été négligente, puisqu'elle a posé la question - lors de la transaction - des motifs qui poussaient les vendeurs à ajouter cette clause supplémentaire, ce à quoi Y. _____ aurait répondu évasivement. Cette argumentation est drapée d'angélisme. Si, à l'occasion d'une vente immobilière, le vendeur

insiste pour insérer une clause que le notaire n'avait pas prévue et qui spécifie que toute éventuelle commission de courtage due pour cette transaction sera à charge exclusive de l'acquéreuse, il faut croire qu'il est mû par un motif précis; il est fort peu probable qu'il s'agisse d'une peur abstraite qu'il cherche ainsi à exorciser. D'autant ici que Y. _____ n'a pas minimisé la portée de cette clause, par exemple en laissant entendre qu'il s'agirait d'une clause de style. Et l'acquéreuse ne l'a pas perçue comme telle puisqu'elle a demandé à Y. _____ quelles étaient ses motivations. C'est à juste titre que la cour cantonale estime qu'elle ne pouvait guère raisonnablement avoir de doute à ce sujet, indépendamment de la réponse évasive éventuellement fournie par ce dernier. Le grief de la recourante ne peut qu'être rejeté.

E. 6.4

Enfin, pour discréditer le troisième argument dont s'est servie la cour cantonale, la recourante fait valoir que celle-ci fait reposer sur elle la preuve d'un fait négatif, qu'il lui serait impossible d'apporter. En guise de démonstration, elle explique que, si elle s'était véritablement accommodée du risque qu'une commission de courtage soit due, elle aurait tout bonnement versé ce montant et n'aurait pas été impliquée dans la présente procédure. Le premier juge lui aurait d'ailleurs donné raison sur ce point puisqu'il a retenu qu'elle n'aurait probablement pas conclu le contrat aux mêmes conditions. L'argumentation de la recourante tronque un passage déterminant de l'arrêt cantonal: au moment de la transaction, la recourante tenait pour à tout le moins possible - pour ne pas dire probable - qu'elle se trouve, après la signature, tenue de prendre à sa charge une commission de courtage due par Y. _____ ensuite de la vente en cause. Elle s'est donc bien accommodée de ce risque. Savoir pour quelle raison elle n'a pas acquiescé dans le cadre de la présente procédure n'est pas déterminant. C'est dès lors sans arbitraire ni violation du droit fédéral que la cour cantonale a conclu que la recourante ne pouvait exciper du dol pour échapper au ch. 2.13 du contrat de vente immobilière.

E. 7

Dans un ultime baroud, la recourante soutient qu'elle était fondée à invalider la clause litigieuse pour erreur essentielle, ce que la cour cantonale aurait méconnu en violation du droit fédéral.

E. 7.1

La cour cantonale a considéré que la recourante, au moment de signer l'acte du 22 décembre 2011, était parfaitement consciente du fait que Y. _____ avait de sérieuses raisons de penser qu'il devrait payer une commission de courtage du fait de la vente à A. _____ SA, laquelle lui avait été présentée par B. _____, respectivement X. _____ SA. En signant l'acte modifié selon l'exigence de Y. _____, la recourante avait donc exprimé clairement qu'elle acceptait ce risque et s'accommodait de devoir payer une éventuelle commission de courtage. Elle ne se trouvait dès lors pas dans l'erreur au moment de la signature de l'acte.

E. 7.2

Selon l' art. 23 CO , le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Il ressort de l' art. 24 al. 1 ch. 4 CO que l'erreur est essentielle notamment lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat. Pour que ce cas d'erreur essentielle soit réalisé, il faut tout d'abord que le cocontractant puisse se rendre compte, de bonne foi, que l'erreur de l'autre partie porte sur un fait qui était

objectivement de nature à la déterminer à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues; il faut encore, en se plaçant du point de vue de la partie qui était dans l'erreur, que l'on puisse admettre subjectivement que son erreur l'a effectivement déterminée à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 541 s.; 132 III 737 consid. 1.3 p. 741; 129 III 363 consid. 5.3 p. 365). Ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure ressortit au fait; savoir si l'erreur doit être qualifiée d'essentielle au sens de l' art. 24 al. 1 ch. 4 CO est en revanche une question de droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 542; 113 II 25 consid. 1a p. 27).

E. 7.3

En l'espèce, l'on ne discerne pas d'arbitraire dans la constatation des faits ou de violation du droit fédéral dans les considérants qui ont guidé la cour cantonale. Il a déjà été souligné que la recourante avait connaissance du fait que Y._____ s'attendait à devoir payer une commission de courtage (cf. supra consid. 6.2), de sorte que la clause insérée pour parer à cette éventualité dans le contrat de vente immobilière ne laissait guère de doute quant à la volonté de Y._____ de reporter cette dette sur la recourante. Celle-ci ne se trouvait donc pas dans l'erreur à ce sujet.

E. 8

Partant, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. La recourante supportera les frais de procédure fixés à 5'000 fr. et versera à chacune de ses adverses parties une indemnité de dépens de 6'000 fr.

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