

BGer 4A 609/2015 vom 6. Juni 2016

Bundesgericht, 2016-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_609_2015

FR: TF 4A 609/2015 du 6 juin 2016

IT: TF 4A 609/2015 del 6 giugno 2016

Regeste

culpa in contrahendo; auxiliaire | Droit des obligations (en général)

Erwägungen

E. 1.1

Déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est exercé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF ; art. 115 LTF). Il est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF ; art. 117 LTF) prononcé par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF ; art. 114 LTF).

E. 1.2

L'arrêt attaqué a été rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). La cause n'atteint pas la valeur litigieuse de 30'000 fr. exigée dans les affaires ne relevant ni du droit du travail, ni du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le recours en matière civile n'est dès lors recevable que si la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a CPC). Les recourants prétendent que tel est le cas en l'espèce et développent une argumentation à ce sujet (cf. art. 42 al. 2 2^eème phrase LTF; ATF 140 III 501 consid. 1.3 p. 503; 139 III 209 consid. 1.2 p. 210). Selon la jurisprudence, la contestation soulève une question juridique de principe lorsqu'il est nécessaire, pour résoudre le cas d'espèce, de trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de manière pressante un éclaircissement de la part du Tribunal fédéral, en tant qu'autorité judiciaire suprême chargée de dégager une interprétation uniforme du droit fédéral (ATF 141 III 159 consid. 1.2 p. 161; 140 III 391 consid. 1.3 p. 394, 501 consid. 1.3 p. 503; 139 III 209 consid. 1.2 p. 210 et les arrêts cités). Les recourants demandent au Tribunal fédéral de préciser, pour la sécurité du droit, que "le principe de la commission d'une culpa in contrahendo par un représentant ou un auxiliaire" s'applique dans le cas du courtier immobilier. Comme les recourants le relèvent eux-mêmes, la jurisprudence en matière de culpa in contrahendo a admis qu'une personne juridique répond selon l' art. 101 CO de l'auxiliaire dont elle s'est servie lors des pourparlers contractuels (ATF 108 II 419 consid. 5 p. 421 s.; arrêt 4C.394/2006 du 24 avril 2007 consid. 4.3.3; arrêt 4A_70/2007 du 22 mai 2007 consid. 5.2.3). Le principe a donc déjà été posé. Savoir si cet auxiliaire peut être un courtier immobilier mis en oeuvre par le vendeur relève de l'application du principe dans un cas particulier. Il en va de même du point de savoir si, le cas échéant, l'acte en cause de l'auxiliaire constitue un fait générateur de la responsabilité précontractuelle de la personne recherchée. Il s'ensuit qu'il n'y a, dans le cas présenté par les recourants, aucune insécurité juridique à lever. Faute de question juridique de principe à trancher, le recours en matière civile est irrecevable.

E. 1.3

Partant, il convient d'entrer en matière sur le recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

E. 2

Le recours constitutionnel peut être formé pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Le Tribunal fédéral n'examine l'éventuelle violation de droits fondamentaux que si le grief a été invoqué et motivé par la partie recourante conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , applicable par renvoi de l' art. 117 LTF . L'auteur du recours doit indiquer quel droit constitutionnel aurait été violé et montrer, par une argumentation circonstanciée, en quoi consiste la violation. Ainsi, dans un recours pour arbitraire fondé sur l' art. 9 Cst. , la partie recourante ne peut critiquer la décision attaquée comme elle le ferait dans un recours en matière civile, lors de l'examen duquel l'autorité de recours revoit librement l'application du droit matériel; elle doit au contraire préciser en quoi la décision serait arbitraire (cf. ATF 134 I 263 consid. 3.1 p. 265 s.; 133 II 396 consid. 3.1 p. 399 s. et les arrêts cités).

E. 2.1

Invoquant l' art. 9 Cst. , les recourants font valoir que la motivation de la cour cantonale est entachée d'arbitraire. Premièrement, l'autorité précédente aurait jugé de manière insoutenable qu'ils n'avaient pas établi que les conditions de la responsabilité précontractuelle de l'intimée étaient remplies; or, il serait démontré en particulier que la courtière exclusive de l'intimée leur a affirmé que l'affaire était close et bouclée après le versement de 20'000 fr. en mains du notaire, ce qui était inexact puisque des négociations se sont ensuite poursuivies avec des tiers et qu'elles ont abouti. En second lieu, les recourants sont d'avis que, contrairement à ce que la cour cantonale a admis de manière arbitraire, ils n'avaient pas à conclure un contrat spécifique pour la prise en charge des frais litigieux par l'intimée, dès lors qu'ils pouvaient à bon droit considérer la vente immobilière pour certaine en se fiant aux propos de la courtière exclusive de la venderesse.

E. 2.2

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si sa décision apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 140 III 16 consid. 2.1 p. 18 s., 157 consid. 2.1 p. 168; 139 III 334 consid. 3.2.5 p. 339; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.).

E. 2.3

La cour cantonale n'a pas examiné si, dans le cas concret, le comportement de la courtière pouvait engager la responsabilité précontractuelle de l'intimée, comme les recourants le soutenaient. Elle s'est limitée à rappeler, de manière générale, que la partie qui engageait des frais avant la conclusion du contrat le faisait à ses risques et périls. Et elle a ajouté que, s'ils entendaient limiter ce risque, les recourants auraient dû passer avec l'intimée un accord mettant à la charge de celle-ci les frais en cause pour le cas où la vente ne serait pas conclue ou, à tout le moins, obtenir des assurances suffisantes de la part de l'intimée quant à sa volonté de conclure la vente. Ce faisant, l'autorité cantonale a admis implicitement que de

telles assurances ne pouvaient pas être fournies par la courtière. Il n'y a là rien d'arbitraire. En cas de rupture des pourparlers, le comportement contraire à la bonne foi, susceptible d'entraîner une responsabilité pour culpa in contrahendo, consiste à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (ATF 140 III 200 consid. 5.2 p. 203 et les références). En l'espèce, la courtière négociatrice était chargée par l'intimée de mener les pourparlers contractuels. Dans ce cadre-là, elle a formulé une contre-offre à 950'000 fr., acceptée par les recourants; elle a ensuite transmis la proposition à l'intimée. Sans pouvoirs spéciaux, le courtier négociateur n'a en effet pas le pouvoir de conclure la vente, comme pourrait le faire un représentant autorisé. Dans son courriel du 6 août 2012, la courtière a informé les recourants qu'elle transmettait la proposition à 950'000 fr. à l'intimée et, dans le même temps, elle les a invités à lui faire parvenir rapidement le justificatif du versement effectué en mains de leur propre notaire, afin de "pouvoir bloquer et clore ce dossier". Ces derniers termes, émis dans ce contexte, ne sauraient manifestement être compris comme la garantie que la vente serait conclue, la décision d'accepter ou non l'offre à 950'000 fr. appartenant à l'intimée et la courtière ne pouvant donner aucune assurance à ce sujet. En écartant les prétentions des recourants fondées sur une responsabilité précontractuelle de l'intimée, les juges précédents ne sont pas parvenus à un résultat arbitraire, de sorte que le recours constitutionnel sera rejeté.

E. 3

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Ils n'auront pas à verser de dépens à l'intimée, qui ne s'est déterminée ni sur la requête d'effet suspensif, ni sur le recours.

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