

BGer 4A_673/2010 vom 3. März 2011

Bundesgericht, 2011-03-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_673_2010

FR: TF 4A_673/2010 du 3 mars 2011

IT: TF 4A_673/2010 del 3 marzo 2011

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie demanderesse qui a entièrement succombé dans ses conclusions en paiement et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), 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. de l' art. 74 al. 1 let. b LTF , le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

Le jugement attaqué étant antérieur au 1er janvier 2011, les modifications de la LTF entrées en vigueur à cette date ne sont pas applicables à la présente procédure de recours (cf. art. 132 al. 1 LTF). Partant, il n'importe que la cour cantonale, comme instance cantonale unique, n'ait pas statué sur recours, contrairement aux exigences de l' art. 75 al. 2 LTF .

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). 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), il n'examine en principe que les griefs invoqués et 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).

Par exception à la règle selon laquelle le Tribunal fédéral 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 ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 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 constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire telle que l'entend l' art. 9 Cst. (ATF 136 II 304 consid. 2.4; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - 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 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est 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).

E. 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).

E. 2

Dans le jugement déféré, la cour cantonale a relevé liminairement que les parties ont qualifié à juste titre les relations juridiques qu'elles ont nouées le 4 février 2004 de contrat de courtage au sens de l' art. 412 CO . Elle a ensuite recherché, en interprétant l'accord précité, si, comme le prétendait le demandeur, les plaideurs ont conclu un contrat de courtage d'indication, ce qui justifierait le paiement de la commission dès l'instant où celui-ci affirme avoir trouvé le partenaire contractuel du défendeur, ou s'il fallait plutôt admettre la passation d'un contrat de courtage de négociation, ainsi que le soutenait le défendeur, en sorte qu'aucune commission ne serait due au courtier puisque son intervention n'aurait pas influé sur la conclusion du contrat principal de vente immobilière.

Se fondant sur des éléments qualifiés d'extrinsèques, décrits comme les circonstances ayant entouré la passation de l'accord, les pourparlers entre les parties et le comportement adopté par celles-ci lors de la conclusion de la convention et ultérieurement, les magistrats valaisans ont jugé que les plaideurs avaient eu la commune et réelle intention de convenir d'un contrat de courtage de négociation. Ils en ont inféré que le droit du demandeur à sa commission était notamment conditionné à ce que ce dernier parvienne à mettre son mandant (i.e. le défendeur) en relation avec les propriétaires de la parcelle n° 7 et à ce que cette rencontre ait déterminé les propriétaires à vendre leur bien-fonds.

Compte tenu que le demandeur n'est jamais parvenu à introduire le défendeur auprès des propriétaires, que son intervention auprès du colonel W. _____ n'a pas eu d'influence sur la passation de la vente et que le courtier n'a pas prouvé que la commission était due indépendamment du résultat de son activité, l'autorité cantonale a admis que les prétentions du demandeur devaient être rejetées dans leur intégralité.

E. 3

Dans une argumentation quelque peu confuse, le recourant part tout d'abord de l'hypothèse consacrée par les juges cantonaux, à savoir la conclusion par les parties d'un contrat de courtage de négociation. Il fait valoir que la cour cantonale a violé l' art. 413 al. 1 CO pour avoir admis que le droit à la commission dépendait nécessairement de la mise en contact du défendeur avec les propriétaires d'alors de la parcelle. Il prétend que le courtier peut parfaitement exercer une activité de négociateur sans que le mandant et le tiers amateur ne soient en relation directe. Le demandeur affirme ainsi avoir accompli entre la conclusion du contrat le 4 février 2004 et la fin du mois de mars 2004, époque où l'intimé a mis en oeuvre le colonel W. _____, une part importante de l'activité qui était attendue de lui. Selon le recourant, il serait arbitraire de retenir qu'il n'a pas joué de rôle dans la décision des propriétaires de conclure avec l'intimé, alors qu'il a développé une activité de négociation

pendant la durée de son mandat et que cette activité a incité l'amateur à conclure ultérieurement. A son sens, l'intimé l'a en réalité empêché de poursuivre sa mission en faisant intervenir le colonel susnommé.

Puis le recourant déclare que la cour cantonale a constaté de manière arbitraire qu'au moment de la signature du contrat du 4 février 2004 l'intimé connaissait l'affaire de Il invoque le témoignage de A.Z._____, écarté de façon prétendument inexcusable, qui a certifié qu'en 2003 la parcelle n° 7 n'était pas à vendre car les propriétaires avaient alors leur propre projet. Il en déduit que l'intimé ne pouvait pas connaître l'existence de cette affaire. Le recourant critique dans la foulée l'analyse qui a permis à la cour cantonale de qualifier le contrat litigieux de courtage de négociation, en non de courtage d'indication. Il relève qu'il est fréquent qu'un courtier indicateur poursuive son activité après avoir fourni l'indication en déployant encore des efforts de négociation. A l'en croire, le courtier indicateur a tout intérêt à continuer sa mission pour que le contrat principal soit conclu. D'après le recourant, l'autorité cantonale aurait raisonné contrairement au droit en inférant l'existence d'un courtage de négociation du fait que le courtier n'a pas réagi lorsque son mandant lui a demandé par la suite un acte de négociation.

E. 3.1

Il n'est pas contesté, à bon droit, que les parties ont conclu le 4 février 2004 un contrat de courtage tel que l'entend l'art. 412 al. 1 CO. A teneur de cette norme, 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).

Il sied donc de déterminer, par la voie de l'interprétation, quel type de contrat de courtage (courtage d'indication et/ou de négociation) a été convenu par les plaideurs.

E. 3.2.1

Lorsqu'il est amené à qualifier ou interpréter un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il pose une constatation de fait qui lie en principe le Tribunal fédéral conformément à l'art. 105 LTF. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement (art. 106 al. 1 LTF). Mais pour trancher cette question, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation ressortit au fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté. En revanche, les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord, sont un indice de leur volonté réelle (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188; 135 III 295 consid. 5.2 p. 302; 133 III 61 consid. 2.2.1, 675 consid. 3.3 p. 681 s).

E. 3.2.2

Au considérant 7a/dd du jugement déféré, p. 16, la cour cantonale a écrit qu'il était possible d'établir empiriquement quelle a été la commune et réelle volonté des cocontractants, ce qui lui a permis d'admettre que " les parties au contrat du 4 février 2004 sont tombées d'accord sur un contrat de courtage de négociation ". Sur la base en particulier du comportement des parties postérieurement à la conclusion de la convention, la Cour civile s'est convaincue qu'elles se sont mises d'accord dans un sens déterminé. Le Tribunal fédéral est lié par cette constatation de fait (art. 105 al. 1 LTF).

De toute manière, d'après la jurisprudence, si le courtier n'a contribué à la conclusion du contrat avec le tiers qu'en indiquant l'occasion de conclure, il n'a droit à sa commission que s'il prouve que son mandat se limitait à cette indication (ATF 90 II 92 consid. 2 et 3). On peut en effet exiger du courtier, qui est en règle générale un professionnel, qu'il aborde la question de la nature de sa tâche et s'assure la preuve de l'accord intervenu à cet égard, par exemple au moyen d'une lettre de confirmation (ATF 90 II 92 consid. 2 in fine).

Or, dans le cas présent, le recourant n'a pas pu établir que son activité de courtier se résumait à indiquer à l'intimé l'occasion de conclure une vente immobilière portant sur la parcelle n° 7 sise à

Il ressort de l'état de fait, qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), qu'entre septembre 2002 et février 2004, le demandeur s'est vu confier un certain nombre de mandats de courtage par le bureau d'architectes dans lequel l'intimé est associé. Le recourant n'a toutefois pas prétendu, et encore moins prouvé, que ces précédents contrats devaient être qualifiés de courtage d'indication, à telle enseigne que l'intimé devait raisonnablement admettre qu'il en allait de même de la convention litigieuse conclue par les parties le 4 février 2004.

Il n'était pas arbitraire de retenir, à l'instar de la cour cantonale, que lorsqu'il a signé l'accord du 4 février 2004 l'intimé connaissait l'affaire de Le recourant fait grand cas de la déposition de A.Z._____, qui, entendu le 11 novembre 2008, a affirmé que la parcelle n° 7 n'était pas en vente en 2003, car le témoin et son frère avaient alors leur propre projet. Toutefois, cette déclaration ne signifie pas que le bien-fonds n'était pas à vendre avant 2003 ou dès le début 2004. Ainsi, tant l'architecte C._____ et le conseiller en immobilier D._____ que les promoteurs immobiliers E._____ et F._____ ont déclaré que l'opportunité d'acheter cette parcelle était connue dans le domaine immobilier bien avant 2003. Dès l'instant où il ne peut être contesté que l'intimé, qui exerce lui-même la profession d'architecte et de promoteur immobilier et qui est associé d'un bureau d'architectes depuis le 1er juillet 1997, fait partie intégrante des professionnels de l'immobilier en Suisse romande, admettre qu'il était lui aussi au courant dès avant 2003 que les frères Z._____ cherchaient à vendre leur bien-fonds n'est en tout cas pas indéfendable.

E. 3.3.1

Lorsqu'il est question d'un courtage de négociation, l' art. 413 al. 1 CO prévoit que le courtier a droit à son salaire dès que la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat.

La rémunération du courtier est donc aléatoire, car elle dépend essentiellement du résultat de son activité (arrêt 4C.259/2005 du 14 décembre 2005 consid. 2, in: SJ 2006 I p. 216). 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; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister en dépit d'une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; 72 II 84 consid. 2 p. 89). Il importe peu que le courtier n'ait pas participé jusqu'au bout aux négociations du vendeur et de l'acheteur, ni qu'un autre courtier ait aussi été mis en oeuvre. Mais le courtier perd le droit à son salaire si son activité n'a abouti à aucun résultat (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344).

Il incombe au courtier de prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (art. 413 al. 1 CO ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275).

E. 3.3.2

En l'espèce, selon les faits retenus par la cour cantonale (art. 105 al. 1 LTF), la première démarche entreprise par le recourant après la passation du contrat de courtage a été d'adresser le 8 mars 2004 un courrier à B.Z._____ pour notamment solliciter une rencontre avec l'intimé à la fin mars 2004. Ce pli est resté sans réponse et il n'a pas été constaté que le recourant ait spontanément relancé le précité.

Le 26 mars 2004, l'intimé, alors que le courtier lui avait indiqué que l'affaire pouvait " traîner ", a explicitement requis du recourant de le mettre en relation avec les propriétaires de la parcelle. Le 29 mars 2004, le recourant a alors derechef écrit à B.Z._____ que son mandant souhaitait une discussion à propos du bien-fonds sis à Comme le précédent, ce pli du recourant n'a suscité aucune réponse. Il n'a pas davantage été prouvé que le courtier ait insisté auprès des propriétaires pour obtenir un rendez-vous avec son mandant.

Le 30 mars 2004, l'intimé a appris fortuitement que B.Z._____ avait le grade de colonel et a ainsi demandé au colonel W._____, une de ses relations d'affaires, d'intercéder en sa faveur auprès dudit propriétaire. Informé le même jour par l'intimé de cette tactique, le recourant a répondu que l'intervention de W._____ était inutile, car il avait de bonnes relations avec B.Z._____ et que l'affaire était " bien sur les rails " .

Près de cinq mois plus tard, soit le 24 août 2004, le recourant a pour la première fois téléphoné à W._____, auquel il a décidé d'envoyer ses coordonnées. Toujours le 24 août 2004, le recourant a demandé à l'intimé de le tenir au courant de la situation concernant la parcelle n° 7.

Il a encore été constaté que le recourant n'a jamais assisté aux négociations de vente qui ont débuté entre les propriétaires et l'intimé, que le colonel W._____ avait présenté à ces derniers. Ces discussions ont abouti à la conclusion le 11 avril 2005 d'une vente à terme conditionnelle avec droit d'emption, puis à la vente définitive, le 29 septembre 2006, de la parcelle au défendeur et à la société anonyme dont il est directeur.

E. 3.3.3

Il résulte des circonstances relatées ci-dessus que le recourant n'a pas été à même de mettre sur pied une quelconque rencontre entre l'intimé et les propriétaires. Les lettres que le courtier a adressées aux frères Z._____ n'ont pas provoqué la moindre réaction de ceux-ci. Il apparaît d'ailleurs que les tentatives de prise de contact du recourant ont irrité en particulier B.Z._____, qui a déclaré au colonel W._____ " qu'il n'avait rien à faire " du demandeur (cf consid. 4a du jugement attaqué, p. 9).

Et lorsque les négociations de vente de la parcelle ont débuté entre l'intimé et les propriétaires, du fait de l'intercession de W._____, le recourant n'y a pris aucune part.

Quoi qu'en dise le recourant, l'intimé n'a pas empêché le courtier d'exercer son activité en requérant l'intercession bénévole du colonel W._____. Le mandant n'a fait que suppléer à la carence du recourant, qui s'était révélé incapable d'organiser, entre le 4 février 2004 et la fin mars 2004, une simple prise de contact entre l'intimé et les propriétaires.

Il suit de là qu'il faut admettre que les quelques démarches entreprises par le recourant envers les propriétaires n'ont pas permis l'amorce d'une discussion entre ceux-ci et l'intimé, en sorte que leur décision de vendre la parcelle n° 7 au défendeur n'a aucun lien, si tenu soit-il, avec les efforts déployés par le courtier, mais repose à l'évidence sur l'acte de complaisance du colonel W._____.

L'intimé n'a pas établi que les parties sont convenues d'une garantie de provision assurant au courtier le paiement de sa commission indépendamment du succès de sa mission (cf. ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275).

C'est en conséquence sans violer le droit fédéral que l'autorité cantonale a jugé que le recourant n'avait pas droit au paiement de la commission prévue dans le contrat du 4 février 2004 et que ses prétentions devaient être entièrement rejetées.

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté.

Au vu de l'issue du litige, les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge du recourant (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.