

# **GE\_GERICHTE ACJC/225/2011 vom 24. Juni 2010**

GE Cour de justice, 2010-06-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_225\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_225_2011)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/225/2011 du 24 juin 2010

IT: GE\_GERICHTE ACJC/225/2011 del 24 giugno 2010

## **Regeste**

Résumé: 1. Les dépenses occasionnées par les études préliminaires devant servir à l'établissement de l'offre relative à un ouvrage, entrent dans la catégorie des frais de pourparlers. Sauf accord contraire, de tels frais doivent, en principe, être supportés par l'entrepreneur, même si les travaux subséquents ne lui ont pas été adjugés; il n'en va autrement que si la partie avec laquelle il a conduit les pourparlers a commis une culpa in contrahendo. 2. En revanche, l'entrepreneur peut prétendre à une rémunération de nature contractuelle lorsqu'il a été convenu qu'il serait rétribué pour l'établissement du projet initial. En matière de prestations d'architecte notamment une telle convention peut intervenir par actes concluants, car, dans ce domaine, le principe de la confiance interdit, en règle générale, au destinataire de ce genre de prestations de partir de l'idée qu'une activité d'une certaine ampleur, déployée pour l'établissement d'un projet de construction, ne doit pas être rémunérée. 3. En principe, chaque partie a le droit de rompre les pourparlers sans être obligée d'en donner les raisons. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Pour qu'une rupture des pourparlers apparaisse comme une culpa in contrahendo, il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi consiste à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat sera certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps.

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé

- 6/10 -

C/6599/2009 contre un jugement notifié aux parties avant le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par l'ancien droit de procédure.

### **E. 1.2**

L'appel principal et les appels incidents sont recevables pour avoir été déposés selon la forme et dans le délai prescrits (art. 296, 298, 300 aLPC). Le Tribunal a statué en premier ressort (art. 387 aLPC), de sorte que la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 291 aLPC).

Compte tenu de la valeur litigieuse, la cognition de la Cour est complète.

### **E. 2.1**

Le Tribunal a considéré que l'appelant avait noué une relation contractuelle uniquement avec B\_\_\_\_\_, aussi longtemps que ce dernier était intéressé par l'affaire. Postérieurement à son désistement, le premier juge a admis que A\_\_\_\_\_ savait que l'appelant avait poursuivi ses démarches, qu'un acquéreur potentiel lui avait été présenté, qu'il avait répondu qu'il en référerait à sa cliente, en se montrant très positif, de sorte qu'un contrat avait été valablement conclu entre l'appelant et l'intimée, représentée par son conseil. Le premier juge a retenu une rémunération correspondant au 30% de l'activité déployée postérieurement à la renonciation de B\_\_\_\_\_. Par une double motivation, le Tribunal retient également la responsabilité précontractuelle de l'intimée, dont la loyauté commerciale lui imposait d'informer son conseil et, par son intermédiaire, l'appelant, de la cession des droits à bâtir, cela quand bien même elle espérait obtenir de nouveaux droits à bâtir sur cette parcelle. Ainsi, l'appelant a cru, en l'absence d'indication contraire de la part de l'intimée, que la parcelle concernée était constructible et qu'un contrat lui serait confié en dépit du désistement de B\_\_\_\_\_.

### **E. 2.2**

En substance, l'appelant, sur la base de la culpa in contrahendo, soutient que les intimées ont accepté l'activité qu'il avait déployée en leur faveur et que la loyauté commerciale leur imposait de révéler à leur conseil de l'époque et à lui-même l'extinction des droits à bâtir sur la parcelle en cause. Ainsi, l'appelant n'aurait ni commencé ni poursuivi son activité y relative. Subsidièrement, dans l'hypothèse où il devait être retenu que la rémunération de l'appelant était conditionnée à la vente du terrain, ce dernier se prévaut de l'art. 156 CO et fait valoir que les intimées ont empêché frauduleusement l'avènement de celle-ci, l'empêchant de percevoir sa rémunération.

Les appelantes incidentes soutiennent que A\_\_\_\_\_ n'a jamais été mandaté par Z\_\_\_\_\_ SA., du fait de l'exigence de la signature collective à deux et de l'absence d'implication de l'administrateur C\_\_\_\_\_ dans cette affaire. Ensuite, les appelantes incidentes nient l'ouverture de pourparlers, n'ayant pas été tenues informées de l'activité effectuée par l'appelant et B\_\_\_\_\_. Selon les appelantes incidentes, il incombait à l'appelant de se renseigner sur le statut de la parcelle, auprès du DCTI, dont les archives sont publiques. Enfin, les appelantes incidentes nient la conclusion d'un contrat par actes concluants avec l'appelant, que ce soit

- 7/10 -

C/6599/2009 avant le désistement de B\_\_\_\_\_ ou après celui-ci, aucune d'entre elles n'ayant ratifié de contrat avec l'appelant.

L'appelant a contesté l'argumentation des appelantes incidentes, rappelant que l'une d'entre elles avait mandaté deux experts pour estimer la valeur de la société, avait communiqué sa volonté de la vendre, notamment à son conseil, qu'elle avait chargé d'aviser l'administrateur de la société.

### **E. 2.3**

Préalablement, il convient de préciser que la question de la représentation des appelantes incidentes ou de l'une d'elles par A\_\_\_\_\_ peut demeurer indéterminée, compte tenu des développements qui vont suivre. Le Tribunal fédéral a clairement posé les distinctions à opérer, en droit de la construction, entre l'offre gratuite et le travail à rémunérer. Les dépenses occasionnées par les études préliminaires devant servir, notamment, à la

détermination du coût probable de l'ouvrage et, partant, à l'établissement de l'offre y relative, entrent dans la catégorie des frais de pourparlers. Sauf accord contraire, de tels frais doivent, en principe, être supportés par l'entrepreneur, même si les travaux subséquents ne lui ont pas été adjugés; il n'en va autrement que si la partie avec laquelle il a conduit les pourparlers a commis une culpa in contrahendo. En revanche, l'entrepreneur peut prétendre à une rémunération de nature contractuelle lorsqu'il a été convenu qu'il serait rétribué pour l'établissement du projet initial ou encore lorsque l'on peut inférer des faits de la cause que les intéressés ont passé - à tout le moins par actes concluants - un contrat partiel spécial portant sur l'étude préliminaire. Cette dernière hypothèse revêt une importance particulière en matière de prestations d'architecte, car, dans ce domaine, le principe de la confiance interdit, en règle générale, au destinataire de ce genre de prestations de partir de l'idée qu'une activité d'une certaine ampleur, déployée pour l'établissement d'un projet de construction, ne doit pas être rémunérée (arrêt 4A\_42/2010 du 19.03.2010, consid. 2.1., résumé in *Le droit pour le praticien*, CEMAJ, Neuchâtel 2010, p. 205, ATF 119 II 40 consid. 2b et d2). La responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques. Ainsi, chaque partie est tenue de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions; il lui appartient en outre de renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées. Le devoir de se comporter sérieusement suppose de ne pas engager, ni de poursuivre des négociations sans avoir l'intention de conclure le contrat (TF, SJ 2002 I 164, consid. 3a et les réf. citées).

- 8/10 -

C/6599/2009 En principe, chaque partie a le droit de rompre les pourparlers sans être obligée d'en donner les raisons. Ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Le Tribunal fédéral a ainsi admis qu'une banque engageait sa responsabilité précontractuelle pour avoir laissé une succursale négocier un contrat jusqu'au texte définitif pendant des mois, comme si ladite entité était compétente pour conclure - ce qui n'était pas le cas -, la convention n'étant finalement pas signée sur refus du siège principal (ATF 105 II 75). Dans les cas de ce genre, le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat sera certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Pour qu'une rupture des pourparlers apparaisse comme une culpa in contrahendo, il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre; en principe, la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait à ses risques et périls. Enfin, lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera admise d'autant moins facilement que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi; demeure réservée l'hypothèse déjà citée du refus injustifié de dernière minute (SJ 2002 I 164, consid. 3a et les réf. citées). Le dol, au sens de l'art. 28 CO, constitue un acte illicite. Il s'agit d'une tromperie intentionnelle de la victime par l'auteur. Il peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler. Agit notamment par dol celui qui se tait sur des faits que la loyauté en affaires exigeait qu'il indiquât à l'autre partie lors de pourparlers précédant

la conclusion du contrat, ou de manière générale lorsque l'auteur dissimule des faits, alors qu'il avait l'obligation juridique de renseigner (arrêt 4C.202/2002 du 30.10.2002, consid. 3.1. et les réf. citées). Celui qui accepte, en dehors d'un contrat, de donner des informations ou des conseils dont il reconnaît l'importance pour le tiers et qui, sciemment ou à la légère, donne des indications fausses ou passe sous silence des faits qu'il est bien placé pour connaître viole les règles de la bonne foi; cette violation est considérée comme illicite et engage la responsabilité délictuelle à l'égard du tiers qui, s'étant fié à la réponse, a pris des mesures désavantageuses (ATF 111 II 471, cité par CHAPPUIS, Commentaire Romand, Code civil I, 2010, n. 59 ad art. 2 CC). Le Tribunal fédéral n'admet pas pour autant de manière générale que la violation des règles de la bonne foi constitue un acte illicite (CHAPPUIS, idem). De même, il n'existe pas un devoir général de le renseigner sur tous les éléments essentiels du contrat (ATF 92 II 328; ATF 105 II 75 = JdT 1980 I 66).

- 9/10 -

C/6599/2009

#### **E. 2.4**

En l'espèce, l'appelant a été mis en œuvre par B\_\_\_\_\_, dans le but de l'aider à déterminer dans quelle mesure l'acquisition des actions de la société, appelante incidente, était ou non opportune. L'étude de faisabilité dressée par l'appelant n'était pas destinée à être facturée à B\_\_\_\_\_ ou à une tierce personne, puisque son intérêt se situait dans l'expectative d'obtenir un mandat d'architecte de la part de cet investisseur, aux fins d'édifier le bâtiment projeté. Avant le 16 mai 2007, l'appelant ne s'est jamais trouvé en situation de pourparlers précontractuels avec les appelantes incidentes, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir d'aucune responsabilité à ce titre de leur part. Postérieurement à cette séance, A\_\_\_\_\_ a présenté à l'une des appelantes incidentes l'offre de D\_\_\_\_\_, investisseur, disposé à acquérir les actions de la société, appelante incidente, au prix de 2'500'000 fr. et conditionnée à la délivrance d'un permis de construire. L'appelante incidente a refusé cette offre, ce qui a mis un terme à toute négociation et exclu des pourparlers entre les parties. Si, à ce stade-là, il peut être admis que l'appelante incidente aurait dû révéler à A\_\_\_\_\_ que le terrain n'était pas constructible, elle n'avait en revanche aucune obligation juridique de s'exécuter à l'égard de l'appelant, envers lequel elle n'avait noué aucune relation particulière. Ensuite, l'appelant a terminé son étude de faisabilité et poursuivi ses recherches en vue de trouver un acquéreur de la parcelle en cause pour son propre compte et non pas celui de l'appelante incidente, parce qu'il a persisté uniquement dans l'expectative d'être mandaté en vue de l'édification du bâtiment projeté. Enfin, l'appelant n'explique pas en quoi les appelantes incidentes auraient empêché l'avènement d'une condition au mépris des règles de la bonne foi au sens de l'art. 156 CO, argument qui est sans pertinence. Il s'ensuit que la prétention de l'appelant n'est pas justifiée à l'encontre des appelantes incidentes. Les appels incidents sont fondés, de sorte que le jugement entrepris sera annulé et l'appelant débouté de ses prétentions.

#### **E. 3**

Vu l'issue du litige, l'appelant sera condamné aux dépens de première instance et d'appel, qui comprennent une indemnité de procédure à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimées (art. 176 al. 1 et 181 et 313 aLPC).

#### **E. 4**

En fonction des conclusions pécuniaires restées litigieuses devant la Cour de céans, de 40'672 fr. 80 plus intérêts, la valeur litigieuse, au sens de la LTF, est supérieure à 30'000 fr. (art. 51 al. 1 lit. a LTF), de sorte que la présente décision est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 LTF). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/6599/2009

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