

NE_GERICHTE CACIV.2016.113 vom 7. August 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-08-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2016.113

FR: NE_GERICHTE CACIV.2016.113 du 7 août 2017

IT: NE_GERICHTE CACIV.2016.113 del 7 agosto 2017

Erwägungen

E. 2

à S. Le défendeur et son épouse ont assuré le demandeur de leur intérêt pour cette parcelle, le défendeur requérant une modification des plans existants. Le 18 décembre 2014, le demandeur a réservé la parcelle et l'a communiqué au défendeur le 24 décembre 2014. Des plans ont été adressés au défendeur le 13 janvier 2015, ce dernier devant faire part de ses observations. Un nouveau contact téléphonique a eu lieu entre les parties le 19 janvier 2015 notamment concernant certaines modifications devant être intégrées dans les plans. Le 30 janvier 2015, le demandeur a transmis au défendeur un courriel concernant les démarches relatives à l'achat de la parcelle et lui a également demandé de l'informer sur le crédit de construction. Le défendeur lui a répondu n'avoir contacté aucune banque. Les parties ont convenu que ce serait le demandeur qui se chargerait également du crédit de construction. Ainsi, le 2 février 2015, le demandeur a transmis une fiche de renseignements personnels au défendeur ainsi qu'une check-list des documents à réunir. Par la suite, le défendeur a informé le demandeur qu'il vivait une situation conjugale difficile mais qu'il envisageait de poursuivre seul le projet. Le 11 février 2015, le demandeur a envoyé au défendeur un courriel résumant leur conversation auquel le défendeur a répondu en indiquant qu'il s'était mal exprimé et qu'il n'arriverait pas seul à poursuivre le projet. Au vu de cette réponse, le demandeur s'est adressé au défendeur afin que ce dernier se positionne sur la poursuite ou non du projet ce qu'il a fait en indiquant vouloir l'abandonner. D. Dans sa réponse du 4 février 2016, le défendeur a conclu au rejet de la demande du 15 octobre 2015 dans toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. En résumé, le défendeur a bien manifesté son intérêt en vue d'acquérir la parcelle n° [a] du cadastre de W., mais aucun cahier des charges n'a été établi et aucune démarche entreprise ; le défendeur ne s'est pas désintéressé de la parcelle précitée ; il résulte d'un avis d'enquête publique ouverte le 3 décembre 2014 qu'une demande de permis de construire sur cette parcelle avait déjà été déposée par d'autres acquéreurs. E. Le demandeur a répliqué le 24 février 2016, exposant que, même si l'avis d'enquête avait concerné la parcelle n° [a] – ce qu'il contestait –, cet avis était postérieur au désistement du défendeur. Y. a dupliqué le 21 mars 2016, alléguant que E., ancien propriétaire de la parcelle n° [a], n'avait jamais mandaté ni autorisé le demandeur à proposer la vente dudit bien-fonds et que F., propriétaire de la parcelle en question depuis le 1^{er} mai 2015, l'avait acquise directement auprès de E. Le demandeur s'est déterminé sur les faits de la duplique le 14 avril 2016, alléguant que E. était entré en matière quant à l'intervention du demandeur qui lui proposait le défendeur comme client et que le demandeur avait présenté F. à E., « vu le désistement du défendeur ». Une audience s'est tenue le 4 juillet 2016 devant le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers. Les parties ont été entendues, ainsi que E. et F. À l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et confirmé leurs précédentes conclusions. F. Par jugement du 31 octobre 2016, le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers a rejeté la demande en toutes ses conclusions,

mis à la charge du demandeur les frais de justice arrêtés à 1'244 francs, laissé à la charge du demandeur les frais de justice de la procédure de conciliation et condamné le demandeur à payer au défendeur une indemnité de dépens fixée à 4'000 francs. En substance, le premier juge a considéré que le demandeur n'avait aucune formation d'architecte, ni de géomètre et qu'il déclarait n'avoir aucune compétence pour tout ce qui est technique ; que le document intitulé « mandat d'architecture » signé par les parties comprenait à plusieurs reprises le terme de mandat ; que les parties avaient conclu un contrat mixte englobant un contrat de mandat ordinaire et un contrat d'entreprise ; que la prestation relative à la recherche d'un terrain à bâtir dans la région V. était « un objet limité » ; que, dans le document intitulé « mandat d'architecture », les parties n'avaient pas convenu d'une rémunération de cette prestation en cas de succès ; que, par voie de conséquence, l'accord relatif à la recherche d'un terrain à bâtir dans la région V. devait être qualifié de mandat ordinaire ; que la prestation relative au projet de construction d'une maison familiale et à l'estimation des coûts pour la réalisation dudit projet relevait quant à elle d'une prestation typique du contrat d'entreprise ; que les rapports contractuels litigieux étaient nécessairement fondés sur une relation de confiance au vu de l'activité du demandeur relative à la recherche d'un terrain à bâtir, activité assimilable à un contrat de courtage ; que, de plus, lors de son interrogatoire, le défendeur avait expliqué ne pas avoir compris pourquoi le demandeur continuait à proposer d'autres terrains que W. et avoir eu l'impression qu'il le « baladait » et qu'il avait finalement décidé de couper court à tout cela, ce qui démontrait que le défendeur n'entendait pas poursuivre les relations contractuelles une fois la confiance rompue et que, dans la demande et la réponse, les parties avaient toutes deux admis l'application des règles sur le mandat ; que, par voie de conséquence, le mandat pouvait être révoqué ou répudié en tout temps par les parties (art. 404 CO) ; que l'allégation du demandeur selon laquelle le défendeur aurait renoncé à l'achat de la parcelle n° [a] n'était pas établie ; que c'était en raison du manque de diligence du demandeur dans l'exécution du mandat conclu entre les parties que le projet de construction d'une maison familiale n'avait pas abouti, la parcelle sur laquelle devait être érigée cette maison ayant été vendue à un tiers ; que, dans ces circonstances, la deuxième prestation convenue entre les parties, soit le projet de construction d'une maison familiale sur la parcelle n° [a] et l'estimation des coûts pour la réalisation dudit projet, n'avait plus aucun sens et que, par voie de conséquence, le demandeur ne pouvait prétendre au paiement d'honoraires ; que, même si l'on devait retenir que la prestation du demandeur pour laquelle un prix forfaitaire avait été convenu n'était que partiellement exécutée, le demandeur aurait seulement droit aux honoraires relatifs à l'activité qu'il avait exercée en conformité au contrat ; que le demandeur n'avait pas quantifié de manière objective, ni fourni les éléments qui permettraient de constater la proportion du travail accompli par rapport au travail prévu ; que le demandeur n'avait établi ni l'élargissement du « mandat d'architecture » – portant sur le terrain à W. – à un terrain à S., ni la conclusion d'un nouvel accord entre les parties portant sur le terrain à S. ; qu'au surplus, le demandeur ne prétendait pas à la réparation d'un dommage que lui aurait causé la révocation du contrat en temps inopportun en se fondant sur l'article 404 al. 2 CO. G. X. a formé appel contre ce jugement le 8 décembre 2016, concluant principalement à son annulation et à ce que le défendeur soit condamné à lui payer 11'400 francs avec intérêts à 5 % dès le 15 mars 2015, sous suite de frais et dépens, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition au commandement de payer n° [b] du 30 mars 2015. Le

E. 3

Dans un deuxième grief relatif à la constatation des faits, l'appelant fait valoir que le contrat du 3 septembre 2014 « a été modifié par acte concluant et étendu à d'autres parcelles susceptibles d'intéresser le défendeur ». Ce point de vue ne résiste pas à l'examen. En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'article 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 cons. 4.5 ; ATF 129 III 18 cons. 2.6 ; ATF 126 III 189 cons. 2b ; arrêt du TF du 19.11.2009 [5A_136/2009] , cons. 6.2.1). En l'espèce, l'appelant a indiqué dans ses écritures que l'intimé lui avait simplement suggéré de rechercher d'autres parcelles, ce que ce dernier a contesté. L'intimé a certes admis avoir visité une parcelle à T. et une autre à S., mais il a précisé qu'il n'avait pas demandé à l'appelant de lui faire visiter d'autres terrains et a avoué ne pas avoir compris pourquoi ce dernier continuait de proposer d'autres terrains que celui se situant à W. Il sied en premier lieu de relever que l'activité de recherche de parcelle ne donne lieu à aucune rémunération, selon les termes clairs du « mandat d'architecture » du 3 septembre 2014. Ainsi, même si l'intimé avait effectivement fait une telle suggestion à l'appelant, des recherches de ce dernier en ce sens n'auraient entraîné aucun droit à rémunération. Cela étant, il n'est nullement établi que l'intimé ait exprimé une requête en ce sens et il est encore moins établi que les parties aient voulu par la suite étendre le droit à la rémunération prévu dans le « mandat d'architecture » à la recherche d'une parcelle ou à un projet de construction sur une parcelle autre que celle portant le n° [a] de la Commune de W. En effet, selon les termes clairs du « mandat d'architecture » du 3 septembre 2014, le droit à une rémunération n'est prévu qu'en rapport avec un projet de construction d'une maison familiale sur la parcelle n° [a]. Le défendeur n'a signé aucun document concernant un projet de construction sur un terrain autre que la parcelle n° [a] à W., ni aucune promesse d'achat portant sur une parcelle autre que celle précitée. Il a affirmé de manière constante ne jamais avoir voulu d'un autre terrain que ce dernier, pour lequel il a déclaré avoir eu un « coup de foudre ». Il a précisé ne pas comprendre la persistance du demandeur à lui montrer d'autres terrains. Les affirmations contraires de l'appelant ne sauraient suffire à convaincre la Cour, et ce d'autant moins que plusieurs de ses allégations se sont avérées contraires à la vérité (cf. supra cons. 2). Le demandeur n'a en effet pas apporté la moindre preuve de ses allégués sur ce point. Aucune des pièces produites ne prouve que le défendeur aurait manifesté de l'intérêt pour une parcelle autre que la parcelle n° [a]. Il ressort tout au plus des pièces produites que le demandeur cherchait à créer de la confusion entre la parcelle n° [a] et une parcelle sise à S., en adressant au défendeur un courriel dont le texte faisait référence à « la parcelle », sans précision du lieu, respectivement à une parcelle sise à S., tandis que la pièce jointe se référait expressément à « W. » uniquement (cf. supra faits, let. B).

E. 4

Dans un grief ayant trait à l'application du droit, l'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que la facture datée du 12 février 2015 n'était pas suffisamment détaillée. Il qualifie ce raisonnement d'arbitraire, à mesure qu'il ne tiendrait pas compte du fait que le contrat intitulé « mandat d'architecture » prévoyait, de son point de vue, « un principe de rémunération forfaitaire en cas de désistement ». Selon lui, il découlerait du « mandat d'architecture » que le mode de calcul pour fixer les honoraires qui lui sont dus consisterait à appliquer le taux de 2 % à la valeur du projet total (in casu 570'000 francs), soit un total de 11'400 francs.

E. 4.1

Cette façon de voir les choses est contredite par la manière même dont l'appelant a libellé sa facture, à savoir non pas en se prévalant uniquement du mode de calcul exposé ci-avant, mais en énumérant, sous le titre « prestations fournies », les 17 postes suivants : « prise d'informations avec le mandant le 30 août 2014 ; recherche et réservation d'un terrain à bâtir (parcelle n° [a] V. [W.]) ; recherche de données (plan de situation, plan de zone) ; étude du règlement de construction ; étude d'implantation ; étude d'avant-projet ; plans du projet (...) ; présentation et remise des plans au mandant le 11 septembre 2014 ; établissement d'un descriptif de construction ; recherche et réservation d'un nouveau terrain à bâtir (parcelle n° [d] à S.) ; recherche de données (plan de situation, plan de zone) ; étude du règlement de construction ; étude d'implantation ; modification des plans selon exigences du mandant datés du 12.01.2015 ; transmission des plans au mandant, par courriel du 13 janvier 2015 ; modification des plans selon exigences du mandant datés du 19.01.2015 ; transmission des plans au mandant, par courriel du 19 janvier 2015 ». En effet, si l'appelant estimait que les parties étaient convenues d'une rémunération forfaitaire, on comprend mal pourquoi il se serait donné la peine de procéder à cette énumération. Au moment où l'appelant lui a annoncé son intention de lui adresser prochainement une facture, l'intimée a pour sa part réagi le jour même, disant ne pas comprendre ce qui justifiait l'envoi d'une facture, dès lors qu'il n'avait rien acheté et que l'appelant ne lui avait rien vendu. À ce message, l'appelant n'a pas rétorqué qu'une rémunération forfaitaire avait été convenue en cas de désistement ; il a au contraire répondu avoir déployé des activités de recherches de terrain, que des plans avaient été réalisés par un atelier d'architecture, qu'il ne travaillait pas gratuitement et que, par conséquent, l'intimé devait « assumer les frais occasionnés ». Il s'ensuit que ni l'appelant, ni l'intimé n'avaient voulu prévoir une rémunération forfaitaire des prestations fournies en rapport avec le projet de construction d'une maison familiale sur la parcelle n° [a], pour le cas où aucun contrat d'entreprise ne devait être conclu. La Cour relève au surplus que le libellé du texte de la disposition contractuelle en cause n'est pas compatible avec le sens que l'appelant voudrait lui donner. En effet, dans la première phrase de l'article cité plus haut (« [L]e concept de bâtiment est soumis au mandant sous forme d'esquisse ou de plans 1/100 ème comprenant un prix forfaitaire (clés en mains) », la précision « clé en mains » montre que le prix forfaitaire est celui de la construction, et non des plans. S'agissant des plans, la phrase suivante précise que le prix est inclus dans le prix forfaitaire de la construction, pour autant que la construction soit réalisée (« Les plans et leurs coûts font partie intégrantes (sic) du prix forfaitaire, pour autant qu'en résulte la conclusion d'un contrat d'entreprise »). La dernière phrase (« Le cas échéant, les prestations fournies peuvent être mises à la charge du mandant, à hauteur de deux pour cent net trente jours, des sommes indiquées ci-dessus ») signifie que dans l'hypothèse inverse, soit en cas de non-réalisation de la construction, les prestations effectivement fournies peuvent être facturées au mandant, jusqu'à concurrence d'un montant maximal correspondant à 2 % du montant mentionné à titre de prix du terrain et de la construction. Si les parties avaient voulu prévoir qu'en cas de non-réalisation de la construction, un montant forfaitaire était dû au mandant, elles n'auraient à l'évidence pas fait usage verbe « pouvoir » (mais, en lieu et place, du verbe « devoir »), ni référence aux « prestations effectivement fournies ».

E. 4.2

Le premier juge a considéré que, même si l'on devait retenir que la prestation du demandeur pour laquelle un prix forfaitaire avait été convenu n'était que partiellement exécutée, le demandeur aurait seulement droit aux honoraires relatifs à l'activité qu'il avait exercée en conformité au contrat, et qu'en l'occurrence, il n'avait pas quantifié de manière objective, ni fourni les éléments qui permettraient de constater la proportion du travail accompli par rapport au travail prévu, ce qui justifiait le rejet de sa demande. L'appelant ne critique pas l'application au cas d'espèce des règles du CO relatives au mandat. Aux termes de l'art. 404 al. 2 CO, le mandat peut être révoqué en tout temps. Par cette résiliation, le contrat prend fin ex nunc. Cette fin a pour effet premier que l'obligation principale du mandataire de rendre le service promis s'éteint; le mandant doit quant à lui rembourser au mandataire, en principal et intérêts, les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution régulière du mandat, et le libérer des obligations par lui contractées (art. 402 al. 1 CO); l'intérêt à la poursuite du contrat n'est pas protégé (arrêt du TF du 08.10.2012 [4A_294/2012], cons. 7.2; Pierre Tercier/Laurent Bieri/Blaise Caron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., n. 4628); le mandant doit aussi indemniser le mandataire du dommage causé par l'exécution du mandat, s'il ne prouve que ce dommage est survenu sans sa faute (art. 402 al. 2 CO); en cas de mandat onéreux, le mandataire a droit au paiement des honoraires pour l'activité qu'il a exercée en conformité avec le contrat jusqu'à la fin de celui-ci (Franz Werro in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., n. 5 ad art. 404). Le même système prévaut en matière de contrat d'entreprise, l'art. 377 CO prévoyant que « tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail fait et en indemnisant complètement l'entrepreneur ». En l'espèce, il n'est pas établi que F. ait acquis la parcelle n° [a] avant le 24 avril 2015. Il n'est pas établi non plus qu'en date du 11 février 2015, le défendeur ait eu connaissance que le propriétaire de la parcelle n° [a] excluait de la lui vendre ou s'était déjà engagé à la vendre à un tiers. Le mandat liant l'appelant et l'intimé a partant été résilié par courriel de ce dernier du 11 février 2015. Selon l'appelant, cette résiliation est intervenue au motif que l'épouse de l'intimé avait dû partir à l'étranger au chevet de sa mère, gravement malade, et que l'intimé ne pouvait poursuivre seul le projet d'acquisition immobilière. Devant le juge de première instance, l'appelant n'a jamais prétendu que la résiliation serait survenue en temps inopportun ou sans motif sérieux, ni qu'elle lui aurait causé un dommage. Il s'ensuit que l'appelant a droit au remboursement, en principal et intérêts, des avances et frais qu'il a effectués pour l'exécution régulière du mandat. La preuve de l'existence et de l'ampleur de ces frais et avances incombe à l'appelant (art. 8 CC et supra cons. 3).

E. 4.3

En l'espèce, force est d'admettre, avec le premier juge, que l'appelant n'a pas prouvé l'existence et l'ampleur de frais et avances qu'il aurait effectués en exécution du mandat. a) L'appelant n'a jamais exposé quels frais avaient été engagés en rapport avec les postes de sa facture relatifs à la « prise d'informations avec le mandant le 30 août 2014 » et à la « recherche et réservation d'un terrain à bâtir (parcelle n° [a] V. [W.]) ». Dès lors qu'il s'est contenté de publier sur le site internet anibis.ch une annonce relative à des terrains propriété de tiers ne l'ayant nullement mandaté, on ne voit pas de quels frais il pourrait s'agir; on ne voit pas non plus en quoi cette activité aurait été faite au service du seul défendeur, ce d'autant qu'elle était antérieure à la conclusion du « mandat d'architecture ». b) S'agissant des postes « recherche de données (plan de situation, plan de zone) »; « étude du règlement de construction »; « étude d'implantation »; « étude d'avant-projet » et « plans du projet », l'appelant a déclaré lors de son interrogatoire du 4 juillet 2016 que son partenaire d'affaire

était G. SA, en ce sens qu'il faisait appel à cette société lorsqu'il lui fallait des plans, des études de faisabilité, etc., que G. SA s'occupait de « toutes les questions techniques », notamment les plans, calculs de coûts, mise à l'enquête, surveillance de chantier, lui-même n'ayant pas les compétences pour ce faire. Lors de la même audition, il a précisé que G. SA ne travaillait pas gratuitement et qu'il allait recevoir ultérieurement de cette entreprise « une facture relative aux avant-projets établis pour le compte du demandeur », qu'il estimait à 7'000 francs. Pourtant, le 4 juillet 2016, l'appelant ne disposait toujours pas de la facture de G. SA (qu'il décrivait comme son partenaire habituel en affaires) relative à des prestations fournies en septembre 2014. Cet élément est de nature à jeter le doute également sur les déclarations de l'appelant relatives à son partenariat avec G. SA. Quoi qu'il en soit, l'appelant n'a produit aucun document qui viendrait attester l'engagement par ses soins de frais en rapport avec les postes précités de sa facture, relatifs à des prestations qu'il n'a pas fournies lui-même. c) Aucun élément n'indique que l'appelant aurait engagé des frais relatifs à la « présentation et [à la] remise des plans au mandant le 11 septembre 2014 » ; rien ne prouve qu'il aurait établi ou fait établir un « descriptif de construction », ou engagé des frais à cette fin. d) Enfin, tous les postes postérieurs de la facture du 12 février 2015 concernent la parcelle n° [d] à S. ; ils échappent par conséquent au contrat conclu avec l'intimé (cf. supra cons. 3). Par surabondance, l'appelant n'a jamais exposé quels frais avaient été engagés en rapport avec ces postes.

E. 5

Vu ce qui précède, l'appel est rejeté et le jugement attaqué est confirmé. Les frais de justice seront mis à la charge de l'appelant qui succombe, sous réserve des règles relatives à l'assistance judiciaire partielle qui lui a été accordée (dispense de fournir l'avance de frais). Une indemnité de dépens en faveur de l'intimé sera également mise à sa charge.

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