Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.322/2003 /ech

Arrêt du 5 avril 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, Président, Favre et Pagan, Juge suppléant.
Greffière: Mme Krauskopf.

Parties
X._____,
demandeur et recourant, représenté par Me Pierre Heinis,

contre

Y._____ SA, (anc. A._____ SA),
défenderesse et intimée, représentée par Me Sven Engel.

Objet
contrat de courtage; action en libération de dette,

recours en réforme contre le jugement de la Ière Cour civile du Tribunal cantonal neuchâtelois du 20 octobre 2003.

Faits:
A.
Le 4 avril 1998, X._____ et B._____ AG (devenue A._____ SA, puis aujourd'hui Y._____ SA à Berne) ont signé un contrat de courtage. B._____ AG s'engageait à agir comme intermédiaire dans la vente d'immeubles appartenant à X._____, moyennant une commission, pour les immeubles situés dans le canton de Vaud et de Genève, de 2% du prix de vente de l'immeuble, dont à déduire une ristourne de 0,5%.

En mai 1998, B._____ AG est entrée en contact avec C._____ AG en vue de la vente d'un immeuble, dont X._____ était copropriétaire. Au terme d'un échange de correspondances entre les deux sociétés, le prix de vente a été arrêté, le 6 octobre 1998, à 3'700'000 fr. Par la suite, B._____ AG a toutefois fait savoir à C._____ AG que l'immeuble n'était plus à vendre. Le 19 juillet 1999, X._____ et les deux autres copropriétaires ont vendu l'immeuble pour un montant de 3'680'000 fr. directement à D._____ AG, cliente pour qui C._____ AG avait agi auparavant dans les pourparlers avec B._____ AG.
B.
Le 7 février 2001, X._____ a saisi la Ière Cour civile du Tribunal cantonal de Neuchâtel d'une demande en libération de dette à la suite du prononcé par la Cour de cassation civile du même tribunal de la mainlevée provisoire (poursuite n°...) requise par B._____ AG. Celle-ci faisait valoir sa commission sur la vente de l'immeuble, admise en procédure de mainlevée à hauteur de 55'200 fr. (1,5% de 3'680'000 fr.) avec intérêts à 5% dès le 27 décembre 1999.

Par jugement du 20 octobre 2003, le Tribunal cantonal a rejeté la demande en libération de dette.
C.
X._____ exerce un recours en réforme contre ce jugement, dont il demande la réforme. Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure où il est recevable, le recours de droit public formé parallèlement par X._____ (4P.250/2003). La défenderesse conclut à l'irrecevabilité, respectivement au rejet du recours

en réforme.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 129 I 337 consid. 1 p. 339; 129 II 225 consid. 1 p. 227 et les arrêts cités).
1.1 Dans le recours en réforme, l'acte de recours doit contenir l'indication exacte des modifications demandées (art. 55 al. 1 let. b OJ). Dès lors qu'il ne s'agit pas d'un recours cassatoire, le recourant doit prendre des conclusions sur le fond du litige. Il n'est autorisé à conclure à l'annulation de la décision attaquée que si le Tribunal fédéral, en cas d'admission du recours, ne serait pas en mesure de statuer lui-même sur le fond et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité cantonale (ATF 130 II 136 consid. 1.2 p. 139 et les arrêts cités), ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Si un renvoi ne s'impose pas, l'absence de conclusions sur le fond conduit à l'irrecevabilité du recours, lorsque la mesure dans laquelle le recourant veut faire modifier l'arrêt attaqué ne ressort pas clairement, et avec certitude, des motifs du recours ou de ce jugement (Poudret, COJ II, n. 1.4.2 ad art. 55 OJ; cf. ATF 125 III 412 consid. 1b p. 414 et les arrêts cités).

Le demandeur se borne à prétendre à la réforme du jugement entrepris sans préciser en quoi celle-ci consisterait. Il ressort toutefois avec suffisamment de précision de l'acte de recours et du jugement entrepris qu'il conclut à ce qu'il soit constaté qu'il ne doit pas le montant de 55'200 fr. à la défenderesse. Le recours est donc recevable au regard de l'art. 55 al. 1 let. b OJ.
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où un recourant présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte. Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106 et les références citées).
2.
Le demandeur soutient que lorsqu'il a vendu l'immeuble à Lausanne, il n'était, depuis plus de sept mois, plus lié par le contrat de courtage passé avec la défenderesse. C._____ AG n'aurait par ailleurs aucun lien avec l'acquéreur, D._____ AG, qui n'aurait jamais eu de contacts avec la défenderesse. En retenant que le contrat de courtage déployait toujours ses effets au moment de la conclusion du contrat de vente et qu'il existait un lien de causalité entre l'activité de la défenderesse et la vente de l'immeuble, l'autorité cantonale aurait violé le droit fédéral.
2.1 En tant qu'il allègue qu'il n'existerait aucun lien entre C._____ AG et D._____ AG et que la défenderesse n'aurait pas eu de contacts avec cette dernière, le demandeur s'écarte de l'état de fait arrêté par l'autorité cantonale. Celle-ci a en effet retenu que C._____ AG avait agi pour D._____ AG, que les deux sociétés étaient représentées par la même personne, que le lien entre elles était incontestable et que D._____ AG avait pris, le 15 décembre 1998, directement contact avec la défenderesse (jugement p. 6/7). Dans la mesure où le demandeur s'écarte de ces constatations sans se prévaloir de l'une des exceptions l'y autorisant, son grief est irrecevable (cf. consid. 1.2).
2.2 Il en va de même lorsqu'il soutient que l'immeuble aurait été proposé à Z._____, ce qui prouverait qu'aucun accord ne serait intervenu en octobre 1998. Les juges cantonaux ne mentionnent nullement ce prétendu fait, de sorte qu'il n'a pas à être pris en considération, l'allégation de faits nouveaux étant prohibée dans la procédure du recours en réforme (cf. consid. 1.2).
2.3 Lorsqu'il soutient que l'activité de la défenderesse ne serait pas à l'origine de la conclusion du contrat de vente, le demandeur s'en prend derechef à la constatation des faits. La question de savoir si un comportement est une conditio sine qua non d'un résultat ("causalité naturelle") relève en effet du fait et lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 453 consid. 5d p. 456).

Il ressort de l'arrêt attaqué que la défenderesse a été en contact dès le mois de mai 1998 avec C._____

AG, qu'un accord portant sur le prix de vente a été trouvé avec cette dernière, qui représentait D._____ AG, avec qui le contrat de vente a ultérieurement été conclu, à un prix correspondant, à 20'000 fr. près, à celui négocié précédemment. L'autorité cantonale a ainsi retenu que le lien de causalité entre l'intervention de la défenderesse et la vente de l'immeuble était manifeste. Dès lors que l'existence du lien de causalité échappe à la censure de la Cour de céans - sauf si la notion même de la causalité a été méconnue (ATF 125 IV 195 consid. 2b p. 197; arrêt 4C.46/2001 du 15 mai 2001, consid. 2d), ce qui n'est pas allégué in casu - , le grief est, sur ce point, également irrecevable.
2.4
2.4.1 Un courtier est appelé à déployer une activité de fait consistant à indiquer une affaire, à l'amener au mandant et/ou à la négocier pour le compte de celui-ci, mais sans avoir à la conclure à moins de pouvoirs spéciaux (François Rayroux, Commentaire romand, n. 13 ad art. 412 CO), cette dernière éventualité n'étant pas réalisée in casu. Ces différents types de courtage sont soumis à la même réglementation, seule l'étendue du mandat varie. Dans le doute sur la nature du contrat - ce qui semble être le cas en l'espèce, faute d'éléments permettant de déterminer précisément l'étendue du mandat -, il y a lieu de retenir la forme de courtage la moins étendue, soit celle de courtier indicateur (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e édition, n. 5058).

Pour qu'un courtier ait droit à son salaire, il faut que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu, qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et le contrat escompté et qu'aucune cause de déchéance ne puisse être imputée au courtier. Contrairement à ce que soutient le demandeur, le moment de la conclusion du contrat qui donne lieu à la commission convenue est sans importance; il peut intervenir même après l'extinction du contrat de courtage, si les démarches entreprises par le courtier sont intervenues avant l'expiration, la résiliation ou la révocation du mandat (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357 et les arrêts cités; François Rayroux, op. cit., n. 27 ad art. 413 CO; Pierre Tercier, op. cit., n. 5084). Le temps écoulé entre les dernières activités du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546). L'activité du courtier ne peut être qu'occasionnelle: un seul acte d'indication ou de négociation suffit (Tercier, op. cit., n. 5048 ss). Dans l'hypothèse d'un courtage d'indication, il suffit que le courtier ait communiqué à son mandant une occasion de conclure qui lui était inconnue jusque-là (Christian Marquis, Le contrat de
courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse 1993, p. 439).

2.4.2 Selon les constatations souveraines de l'autorité cantonale (art. 62 al. 2 OJ), les démarches entreprises par la défenderesse ont duré de mai à octobre 1998. Il ne ressort pas de l'arrêt querellé et le demandeur ne soutient pas qu'il aurait eu connaissance de l'intérêt de C._____ AG à l'acquisition de l'immeuble par un autre biais que par celui de la défenderesse. Le 6 octobre 1998, la défenderesse a confirmé à C._____ AG l'accord du demandeur et de la banque finançant l'immeuble de vendre celui-ci à un prix de 3'700'000 fr. La révocation du mandat est manifestement postérieure à cette date; le demandeur ne prétend d'ailleurs pas le contraire. La cour cantonale a retenu que le tiers pour le compte de qui C._____ AG avait agi était D._____ AG, qui a ensuite effectivement acquis l'immeuble. L'acheteur indiqué par la défenderesse avant la résiliation du contrat de courtage s'est donc révélé être l'acquéreur de l'immeuble. L'activité déployée par la défenderesse pendant la durée de son mandat a ainsi été couronnée de succès. La cour cantonale a en outre constaté que le prix de vente s'est élevé, à 20'000 fr. près, au même montant que celui articulé avant la résiliation du mandat. Au vu de ces constatations, l'on ne
discerne pas en quoi les juges cantonaux auraient violé le droit fédéral en considérant que la commission convenue était due, quel que soit d'ailleurs le type de courtage à retenir.
3.
En conclusion, le recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable, aux frais de son auteur (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'500 fr. est mis à la charge du demandeur.

3.
Le demandeur versera à la défenderesse une indemnité de 3’000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Ière Cour civile du Tribunal cantonal neuchâtelois.
Lausanne, le 5 avril 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: