Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 615/2010

Arrêt du 14 janvier 2011
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et MM. les Juges Klett, Présidente, Corboz, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffière: Mme Monti.

Participants à la procédure
H.X._____, représenté par
Me Renaud Gfeller,
recourant,

contre

Y._____,
représenté par Me Philippe Béguin,
intimé.

Objet
vente immobilière; responsabilité précontractuelle,

recours en matière civile contre le jugement rendu le
30 septembre 2010 par la Ière Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Faits:

A.
Dans le courant de l'année 2006, Y._____, qui cherchait à effectuer un investissement à La Chaux-de-Fonds, s'est vu proposer un immeuble par une banque. Le 26 octobre 2006, un courtier lui a présenté un autre immeuble appartenant à H.X._____ et F.X._____. Ces derniers et Y._____ se connaissaient, sans être liés par des relations d'amitié ou d'affaires. Une visite des lieux a été organisée le 2 novembre 2006. Par l'intermédiaire du courtier agissant dans le cadre de son mandat, les propriétaires ont accepté de baisser le prix de vente de 2 millions à 1,8 million de francs.

Le 17 novembre 2006, le courtier a adressé à Y._____ le courrier suivant :
"Ensuite à nos divers entretiens, j'ai le plaisir de vous confirmer que Monsieur et Madame H.X._____ et F.X._____ sont d'accord de vous vendre leur maison précitée, au prix convenu de CHF 1'800'000.-.
Toutefois, comme déjà discuté, les conditions suivantes doivent être respectées:
- Rez-de-chaussée, studio de danse:
Loyer mensuel CHF 1'000.-
- 3ème et 4ème étages Ouest:
Monsieur et Madame X._____ pourront continuer d'occuper ces appartements pour un loyer mensuel respectivement de CHF 1'200.- et de CHF 800.- (sans charges); ainsi que le garage pour 150.- par mois. Dans cette location, il est compris une cave et 2 chambres-hautes.
- 1er étage Ouest:

actuellement, cet appartement est vide; il devra être reloué."

Les deux premières conditions intéressaient les vendeurs; la troisième, l'acheteur.

A cette même date, le courtier a adressé à H.X._____ et F.X._____ un courrier de contenu quasi identique dans lequel il leur confirmait que Y._____ désirait acquérir leur maison aux prix et conditions précités.

Ce même 17 novembre 2006, Y._____ a définitivement renoncé à acquérir l'immeuble présenté par la banque, alors qu'il était d'accord avec les conditions de vente proposées et qu'il avait obtenu de celle-ci un préavis favorable pour le financement. La banque a fait part de ses regrets par écrit.

Outre les conditions indiquées dans les courriers du 17 novembre 2006, F.X._____ et H.X._____ exigeaient la reprise de leurs engagements hypothécaires auprès d'une compagnie d'assurance sur la vie; il s'agissait pour eux d'une condition sine qua non. Y._____ a entrepris des démarches dans ce but; l'agent général a donné son accord, sous réserve d'obtenir l'aval de la direction, qui a été sollicité le 19 décembre 2006.

Les époux X._____ s'impatientaient de voir le contrat conclu. Le 8 janvier 2007, ils ont informé le courtier qu'ils avaient finalement décidé de vendre l'immeuble à leur fils. Y._____ l'a appris le 20 janvier 2007.

B.
Par demande du 17 juillet 2007 déposée devant la Ière Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Y._____ a pris des conclusions contre H.X._____ et F.X._____ en paiement de la somme de 58'861 fr. 72, intérêts en sus, pour rupture des pourparlers contractuels.

Les défendeurs ont conclu au rejet de la demande.

F.X._____ est décédée en cours d'instance. La procédure s'est poursuivie avec H.X._____, unique héritier de la défunte suite à une renonciation des autres ayants droit.

Par jugement du 30 septembre 2010, la Ière Cour civile a condamné le défendeur à verser 33'983 fr. plus intérêts au demandeur et a rejeté la demande pour le surplus. L'autorité cantonale a jugé que le défendeur avait commis une culpa in contrahendo en refusant de parfaire la vente immobilière pour laquelle il avait suscité l'intérêt du demandeur. Vu l'avancement des pourparlers, marqués par l'envoi d'un courrier attestant très clairement la volonté de vendre l'immeuble à des conditions auxquelles l'acheteur potentiel avait accédé, vu les démarches entreprises par celui-ci pour reprendre les dettes hypothécaires des vendeurs, et enfin vu le contexte général imposant à des parties qui se connaissent de s'informer mutuellement de leurs réelles intentions, il fallait conclure à une violation du principe de la bonne foi. La volte-face soudaine des vendeurs n'était liée ni aux conditions qu'ils avaient eux-mêmes posées, puisque celles-ci étaient remplies, ni à la condition posée par l'acheteur, qui y avait renoncé en entreprenant toutes démarches utiles pour la reprise des dettes hypothécaires, ni même à un refus de l'assurance d'autoriser le transfert des contrats de prêt. Les vendeurs avaient soudainement changé d'avis et décidé de
vendre l'immeuble à leur fils au lieu de poursuivre des pourparlers précontractuels en vue de la conclusion d'un contrat qui ne nécessitait somme toute plus que la consécration notariée. En violation du principe de la bonne foi, ils avaient donné sans réserve leur accord de principe à la conclusion d'un contrat formel puis refusé sans raison de le traduire dans la forme requise. Cette faute précontractuelle était en lien de causalité naturelle et adéquate avec la perte locative invoquée par le demandeur, qui aurait sans nul doute acquis l'immeuble proposé par la banque s'il n'avait pas été détourné de ce premier projet par le défendeur et son épouse. En conséquence, il convenait d'allouer au demandeur, au titre de l'intérêt négatif (gain manqué sur l'immeuble qu'il avait renoncé à acquérir), le rendement net qu'il aurait réalisé avec cet immeuble entre janvier et juillet 2007, ses conclusions étant limitées à cette période, dont à déduire l'intérêt qu'il aurait pu toucher en plaçant les liquidités restées à sa disposition sur un compte bancaire ordinaire.

C.

H.X._____ (ci-après: le recourant) exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut à l'annulation du jugement précité et au rejet intégral de la demande.

Y._____ (ci-après: l'intimé) conclut au rejet du recours.

L'autorité précédente se réfère à son jugement.

Considérant en droit:

1.
Le jugement attaqué ayant été rendu avant le 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).

Interjeté par la partie défenderesse qui a partiellement succombé devant l'instance précédente (ancien art. 76 al. 1 LTF), le présent recours vise un jugement final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (ancien art. 75 et art. 130 al. 2 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse excède le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Déposé pour le surplus dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, il est recevable.

2.
2.1 Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La notion de "faits établis de façon manifestement inexacte" se recoupe avec celle d'arbitraire dans l'établissement des faits ou d'arbitraire dans l'appréciation des preuves (ATF 135 II 145 consid. 8.1). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est manifes-tement insoutenable, en contradiction avec le dossier ou contraire au sens de la justice et de l'équité, ou encore lorsque le juge a interprété les pièces du dossier de manière insoutenable, a méconnu des preuves pertinentes ou s'est fondé exclusivement sur une partie des moyens de preuve (ATF 134 V 53 consid. 4.3). Comme le moyen revient à soulever le grief d'arbitraire (art. 9 Cst.), les exigences de motivation sont celles de l'art. 106 al. 2 LTF: le recourant doit montrer par une argumentation précise, en se référant si possible aux pièces du dossier, en quoi la décision cantonale est insoutenable (ATF 133 III 393 consid. 7.1; 133 II 249 consid. 1.4.3). A défaut, il ne sera pas tenu compte d'un état de fait qui s'écarte de celui retenu dans la décision attaquée. Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur des critiques formulées de manière appellatoire contre l'état de fait ou l'appréciation des preuves (ATF 135 II 313 consid. 5.2.2 p. 322; 133 IV 286 consid.
6.2).

2.2 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut ainsi admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués ou rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente. 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), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il 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. 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).
3. Le recourant invoque le grief d'arbitraire à l'encontre de diverses constatations de fait.

3.1 Les premiers juges auraient arbitrairement omis de préciser que l'intimé avait renoncé au plus tard le 19

novembre 2006 à acquérir le premier immeuble convoité.

Le jugement attaqué indique que le 17 novembre 2006, les époux X._____ ont fait communiquer leur volonté de vendre leur bien pour un prix de 1'800'000 fr. et qu'à cette date, Y._____ a définitivement renoncé à l'acquisition du premier immeuble. Il est en outre constaté qu'un tiers a acheté l'immeuble dans les jours qui ont suivi le désistement de Y._____, à qui la banque "avait écrit ses regrets suite à sa décision de renoncer". En tant qu'il se rapporte à la constatation des faits, le grief se révèle infondé.

3.2 L'autorité cantonale aurait versé dans l'arbitraire en constatant que le premier projet d'acquisition immobilière aurait abouti si l'intimé n'en avait pas été détourné par le recourant; les seules déclarations de l'intimé et l'accord que celui-ci avait obtenu de la banque pour le financement de cet achat ne permettraient pas de tirer une telle conclusion.

Le grief est à la limite du moyen appellatoire. Quoi qu'il en soit, il doit être rejeté. Il ressort de l'état de fait que l'intimé était d'accord avec les conditions de vente proposées et que sa situation financière était particulièrement saine; il avait obtenu des liquidités en vendant des titres. La banque avait par ailleurs émis un préavis favorable pour le financement, qu'elle a ensuite accordé au tiers qui s'est finalement porté acquéreur. Informée du désistement de l'intimé, la banque a exprimé ses regrets. Qu'un tiers ait finalement acquis l'immeuble une dizaine de jours après le retrait de l'intimé ne signifiait pas encore que ce tiers aurait emporté le marché s'il avait été mis en concurrence avec l'intimé. Sur la base de ces éléments, il n'était pas insoutenable de conclure que le projet aurait abouti sans l'intervention du recourant.

3.3 Les premiers juges auraient constaté de façon arbitraire que les conditions posées dans le courrier du 17 novembre 2006 étaient réalisées et que ceux-ci n'avaient du reste pas contesté ce point.
Le jugement retient, en se référant à l'interrogatoire de l'intimé, que celui-ci "a accédé aux deux conditions intéressant les vendeurs", ce que le recourant et son épouse "n'ont du reste pas contesté". On peut donner acte au recourant qu'il a contesté l'allégué 45 selon lequel "les parties s'étaient mises d'accord sur tous les éléments essentiels de la transaction, y compris les conditions alléguées par les défendeurs (...)". Cela ne signifie pas encore que les juges aient interprété arbitrairement les preuves offertes à l'appui de cet allégué, et le recourant ne le prétend pas.

3.4 Dans le prolongement du grief précédent, le recourant conteste que les parties soient arrivées à un stade de pourparlers tel que la conclusion du contrat de vente immobilière "ne nécessitait somme toute plus que la consécration notariée". La cour cantonale aurait omis d'indiquer des éléments permettant de déterminer à quel stade de la négociation se trouvaient les parties et quelles démarches restaient à accomplir; à cet égard, divers faits auraient été constatés ou omis de façon arbitraire.
Le grief est étroitement lié au moyen de droit dans lequel le recourant reproche aux premiers juges d'avoir fait une application erronée de la jurisprudence qui n'admet qu'à des conditions restrictives une respon-sabilité précontractuelle lorsque les pourparlers précèdent la conclusion d'un contrat formel. A ce stade, il n'est pas opportun d'entrer en matière sur ce moyen de fait; il convient déjà de rechercher si, sur la base des constatations de la cour cantonale, une culpa in contrahendo doit être admise.

De même, l'examen du grief concernant le prix de vente réellement convenu pour le premier immeuble peut être réservé à ce stade.

4.
Le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir violé le droit fédéral en retenant une culpa in contrahendo à son encontre. Selon lui, les conditions posées par la jurisprudence pour reconnaître une telle faute n'étaient pas réalisées en l'espèce, les parties n'ayant pas encore atteint le stade où il ne restait plus qu'à formaliser leur accord par un contrat en la forme authentique. Les pourparlers en étaient restés au stade embryonnaire; aucun contact n'avait été pris avec un notaire et aucun projet d'acte permettant de déterminer toutes les implications d'une vente n'avait été établi. Chaque interlocuteur pouvait encore renoncer à concrétiser une vente. Toute autre interprétation reviendrait à vider de sa substance l'institution de la promesse de vente.

Quant à l'intimé, il soutient que le recourant a clairement violé ses devoirs précontractuels en lui faisant croire que l'affaire était d'ores et déjà conclue et en reniant sa parole quelques semaines plus tard; cette violation du principe de la bonne foi serait d'autant plus grave que l'intimé et le recourant auraient entretenu par le passé des rapports de confiance.
4.1
4.1.1 En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (arrêt 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 433). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c p. 354). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue (ATF 77 II 135 consid. 2a p. 137). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (arrêt 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1, in JdT 2006 I 163).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b p. 432 confirmé par l'arrêt 4C.373/2002 du 18 mars 2003 consid. 4.1).
Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. 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; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (arrêt 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1, in JdT 2006 I 163). 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 serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (arrêt 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a, in SJ 2002 I 164). Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Mais il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme
requise (arrêt 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a, in SJ 2002 I 164).
4.1.2 La doctrine est aussi d'avis que la responsabilité précontractuelle ne peut être engagée qu'à des conditions restrictives, en particulier lorsque les pourparlers ont pour objet un contrat soumis à une exigence de forme. Il s'agit d'établir, d'une part, qu'une partie était raisonnablement en droit d'attendre un comportement déterminé de son partenaire au vu de son attitude dans les pourparlers et, d'autre part, que cette confiance légitime a été déçue (NICOLAS KUONEN, La responsabilité précontractuelle, 2007, nos 1534-1535). Même si la confiance quant aux chances de conclure peut augmenter avec l'avancement des négociations, chaque partie doit envisager la possibilité d'un échec jusqu'à la conclusion du contrat; ce devoir est encore accru lorsque le contrat est soumis à une exigence de forme destinée précisément à protéger les parties. L'échec des négociations n'entraînera donc en principe pas de responsabilité, sauf si des éléments particuliers tels qu'un accord oral ou écrit ont nourri la confiance légitime que le contrat serait certainement conclu (KUONEN, op. cit., nos 1545 et 1550-1552; ERNST A. KRAMER, Berner Kommentar, n°16 ad art. 22 CO, qui évoque le cas d'une partie qui mènerait des pourparlers jusqu'à la limite de
la conclusion du contrat formel ["zur Abschlussreife"]alors qu'elle doute sérieusement de vouloir le conclure; RAINER GONZENBACH, Culpa in contrahendo im schweizerischen Vertragsrecht, 1987, pp. 97-99). La partie qui refuse de traduire dans la forme légale l'accord auquel elle est parvenue avec son partenaire engage sa responsabilité autant qu'elle pouvait prévoir le dommage causé à celui-ci (EUGEN BUCHER, in Basler Kommentar, 4ème éd. 2007, n°83 ad art. 1 CO).

4.2 L'autorité cantonale a jugé que l'échec de la conclusion du contrat de vente immobilière entre le recou-

rant et l'intimé était dû à la volte-face du premier, qui avait finalement décidé de conclure avec son fils. Le Tribunal fédéral est lié par cette constatation de fait qui n'a fait l'objet d'aucun grief.

La prétention litigieuse se limite à la perte locative que l'intimé dit avoir subie de par sa renonciation au premier projet immobilier. Se pose donc uniquement la question de savoir si, jusqu'à la date de ce désistement (17 novembre 2006), le recourant a eu un comportement propre à causer un tel dommage et à engager sa responsabilité précontractuelle.

Compte tenu de l'objet des pourparlers, soit l'acquisition d'un immeuble, la forme authentique était nécessaire aussi bien pour le contrat de vente lui-même que pour la promesse de vente (art. 22 al. 2, 216 al. 1 et 2 CO). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d p. 34). L'intimé devait donc faire preuve d'une circonspection particulière quant à ses chances de conclure un contrat soumis à la forme solennelle. En d'autres termes, il lui incombait d'établir l'existence d'éléments spéciaux propres à susciter sa confiance légitime que le contrat serait certainement conclu. Or, au regard de la jurisprudence précitée, le comportement du recourant n'était pas de nature à fonder une telle confiance.

La lettre de confirmation du 17 novembre 2006 contient une constatation écrite du résultat des négociations sur le prix de vente, que les propriétaires avaient accepté de réduire. Les trois conditions posées par écrit pouvaient avoir une incidence sur le rendement locatif de l'immeuble, et partant sur le prix de vente. Ce courrier laissait encore en suspens diverses questions, telles les modalités d'exécution des clauses imposées par les propriétaires. L'exigence non écrite de reprise des dettes hypothécaires impliquait des démarches du recourant et supposait l'accord de la créancière concernée. On ne saurait donc voir dans cette lettre l'expression d'un accord des parties sur tous les éléments objectivement et subjectivement essentiels de la vente immobilière. La missive était destinée à renforcer la confiance que les vendeurs ne reviendraient pas en arrière sur le prix de vente et les éléments qui lui étaient associés. Elle ne constatait pas l'existence d'un consentement qui suffirait normalement à faire naître un contrat consensuel. De toute façon, à défaut d'accord constaté en la forme authentique, l'intimé devait compter avec la possibilité que le recourant renonce à contracter avec lui.

Des circonstances spéciales imposaient-elles au recourant (ou à son représentant) d'adopter un comportement particulier pour se conformer aux règles de la bonne foi? On ignore dans quel contexte le recourant a décidé de conclure la vente avec son fils. L'autorité cantonale a tout au plus précisé que le recourant était peu crédible lorsqu'il affirmait avoir appris l'intérêt de son propre fils pour l'immeuble grâce à une information de la compagnie d'assurance donnée au cours du mois de décembre 2006. Il n'est toutefois pas établi que le recourant (ou son représentant) avait connaissance de l'autre projet d'acquisition de l'intimé et pouvait ainsi prévoir le dommage auquel celui-ci était exposé s'il se méprenait sur la portée de la confirmation du 17 novembre 2006. Dans ses considérants en droit, le jugement relève certes que le recourant "a été détourné" de son projet initial par l'intimé et son épouse; toutefois, on ne saurait en déduire que ceux-ci ou leur courtier avaient connaissance des négociations parallèles avec la banque, alors qu'un tel élément ne ressort pas de l'état de fait, lequel constate uniquement que le courtier "a réussi à intéresser" le recourant à l'immeuble propriété de ses mandataires.

Partant, en retenant une responsabilité précontractuelle à la charge du recourant, l'autorité cantonale a violé le droit fédéral.

Les griefs relatifs au lien de causalité et au dommage sont privés d'objet, de même que les moyens de fait laissés en suspens.

5.
En définitive, le recours doit être admis. En application de l'art. 107 al. 2 LTF, il convient de réformer le jugement attaqué en ce sens que la demande déposée par l'intimé devant la Ière Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel est entièrement rejetée.

Le Tribunal fédéral ne fera pas usage de la faculté prévue aux art. 67 et 68 al. 5 LTF et renverra la cause à l'autorité précédente pour qu'elle statue sur les frais et dépens de la procédure cantonale.
Vu le sort du recours, les frais judiciaires seront mis à la charge de l'intimé (art. 66 al. 1 LTF), lequel versera également des dépens au recourant (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est admis et le jugement attaqué est réformé en ce sens que la demande déposée le 17 juillet 2007 par Y._____ contre H.X._____ et F.X._____ devant la Ière Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel est entièrement rejetée.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de l'intimé.

3.
L'intimé versera au recourant le montant de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.
La cause est renvoyée à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision sur le sort des frais et dépens de la procédure cantonale.

5.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Ière Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Lausanne, le 14 janvier 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Klett Monti