Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.259/2005 /ech

Arrêt du 14 décembre 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. les juges Corboz, président, Nyffeler et Favre.
Greffier: M. Thélin

Parties
Régie X._____ SA,
demanderesse et recourante, représentée par Me Jacopo Rivara,

contre

F.Y._____,
H.Y._____,
défendeurs et intimés,
représentés par Me Olivier Cramer, avocat.

Objet
contrat de courtage

recours en réforme contre l'arrêt rendu le 16 juin 2005 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:
A.
En décembre 2002, les époux H.Y._____ et F.Y._____ étaient propriétaires d'un bien-fonds sis à Vernier. Ils prirent la décision de diviser ce terrain en deux parcelles nouvelles et de destiner l'une d'elles, qui était alors non bâtie, à recevoir deux logements nouveaux. Ils chargèrent plusieurs courtiers de trouver un acquéreur pour l'autre parcelle, sur laquelle une villa individuelle était déjà construite.
Un contrat de courtage fut notamment conclu avec la Régie X._____ SA, le 19 décembre 2002. Celle-ci entreprenait d'indiquer ou d'amener un acquéreur, ou de servir d'intermédiaire pour négocier la vente. Le prix de vente était fixé à 1'350'000 fr. mais il n'avait qu'une valeur indicative. Le contrat prévoyait, en faveur de la régie, une commission à calculer sur la base du prix finalement convenu entre les vendeurs et l'acquéreur. La régie reçut les plans de la réalisation en projet sur l'autre parcelle.
B.
Au printemps de 2003, les époux H.T._____ et F.T._____ cherchaient à acquérir un bien immobilier. Ils répondirent à une annonce de la Régie X._____ SA. Accompagnée par un collaborateur de celle-ci, F.T._____ visita la propriété des époux Y._____ le 13 mars 2003. Les deux époux T._____, assistés de leur architecte, firent une nouvelle visite le 18 du même mois. A ces occasions, on ne leur fournit aucune information au sujet de la construction prévue sur l'autre parcelle et des limites futures de la propriété en vente. Les époux T._____ présentèrent une offre d'achat au montant de 1'295'000 fr. Le lendemain 19, H.X._____, pour le compte de la Régie X._____ SA, se rendit au restaurant des époux Y._____ pour leur transmettre cette offre. Celle-ci leur fut également transmise par un courrier de la régie envoyé le 21 mars 2003.
F.Z._____ était elle aussi chargée de la vente de la villa. Egalement le 21 mars 2003, celle-ci avertit les époux Y._____ qu'à la suite d'une de ses propres annonces, un amateur s'appelant T._____ avait pris

contact avec elle et souhaitait visiter l'immeuble. La visite eu lieu le 24, avec la courtière et F.Y._____. Les époux T._____ constatèrent qu'il s'agissait de la villa déjà visitée avec la Régie X._____ SA. Ils furent alors informés du projet de construction sur la parcelle contiguë.
Ils visitèrent une fois encore la villa, le lendemain 25, cette fois en compagnie d'un collaborateur de la Régie X._____ SA. Celui-ci les informa derechef au sujet de la construction prévue et des limites de la parcelle en vente. Quelques jours après, mécontents des informations inexactes ou tardives données par la Régie X._____ SA, ils retirèrent leur offre d'achat. Les époux Y._____ rejetaient d'ailleurs cette offre, au motif que le prix proposé était insuffisant.
Le 16 juin 2003, les époux Y._____ résilièrent le contrat de courtage qui les liait à la Régie X._____ SA.
A l'issue de longues négociations avec F.Z._____ et les époux Y._____, les époux T._____ ont acheté la villa le 18 juillet 2003, au prix de 1'250'000 fr.
Informée de cette vente, la Régie X._____ SA a sommé les époux Y._____ de lui verser 51'110 fr., soit une commission de 47'500 fr. plus la TVA au taux de 7,6%, au plus tard le 31 août 2003.
C.
Le 10 octobre 2003, la Régie X._____ SA a ouvert action contre H.Y._____ et F.Y._____ devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Sa demande tendait au paiement de la somme précitée, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er septembre 2003; les défendeurs étaient recherchés solidairement. Contestant toute obligation, ceux-ci ont conclu au rejet de la demande. Le tribunal leur a donné gain de cause par jugement du 18 novembre 2004.
La demanderesse ayant appelé à la Cour de justice, celle-ci s'est prononcée le 16 juin 2005. Elle a également donné gain de cause aux défendeurs. En droit, elle a retenu que le courtier doit prouver, pour pouvoir exiger une rémunération, d'une part qu'il a été le premier à indiquer au mandant la personne qui a par la suite acheté, et d'autre part que c'est précisément en raison de cette indication que le mandant et cette personne sont entrés en relation et ont conclu le marché. Or, les preuves à disposition ne permettaient pas de déterminer exactement à quelle date, et donc par lequel des deux courtiers en concurrence, les défendeurs avaient été informés en premier de l'occasion de vendre aux époux T._____. Sur ce point déjà, la demanderesse échouait dans la preuve qui lui incombait. De plus, les époux T._____ n'avaient pas présenté leur offre d'achat en toute connaissance de cause, le 18 mars 2003, car la demanderesse ne leur avait pas communiqué des informations importantes dont elle avait pourtant connaissance; ils avaient ensuite retiré cette offre en se sentant trompés par le manque de sincérité de cette partie. Compte tenu de ces circonstances, l'activité de cette dernière n'apparaissait pas en relation de cause à
effet avec la conclusion de la vente.
D.
Agissant par la voie du recours en réforme, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral de modifier l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que la demande soit admise.
Les défendeurs concluent au rejet du recours.
Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a rejeté un recours de droit public que la demanderesse a introduit contre le même prononcé.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le recours est formé par une partie qui a succombé dans ses conclusions. Il est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême (art. 48 al. 1 OJ), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ). Déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), il est en principe recevable.
Le recours en réforme peut être exercé pour violation du droit fédéral, à l'exclusion des droits constitutionnels et du droit cantonal (art. 43 al. 1 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4).

2.
Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de courtage et que les défendeurs se sont obligés à payer la rémunération convenue, en tant que celle-ci était due selon l'art. 413 CO.
Le droit à la rémunération prend naissance lorsque le courtier a indiqué au mandant l'occasion de conclure le contrat principal voulu par lui, ou a négocié pour le compte du mandant avec un éventuel cocontractant, et que cette activité aboutit à la conclusion de ce contrat (art. 413 al. 1 CO; ATF 131 III 268 consid. 5.1.4 p. 277; 114 II 357 consid. 3a p. 359). La rémunération du courtier est donc aléatoire et elle dépend essentiellement du résultat de son activité (François Rayroux, Commentaire romand, ch. 1 ad art. 413 CO; cf. ATF 100 II 361 consid. 3c in fine p. 365). Le résultat doit se trouver dans un rapport de causalité avec l'activité (ATF 97 II 355 consid. 3 p. 357). 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. En pareil cas, la condition suspensive de l'art. 413 al. 1 CO n'est défaillante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers qu'il avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344). Le temps écoulé entre les derniers efforts du courtier et la conclusion du contrat principal est en soi un fait dénué de portée (ATF 84 II 542 consid. 3 p. 546).
Il incombe au courtier de prouver le rapport de causalité entre son activité et la conclusion du contrat principal par le mandant et le tiers (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89). Le courtier bénéficie toutefois d'une présomption de fait en ce sens que s'il a réellement accompli des efforts objectivement propres à favoriser la conclusion du contrat, on peut admettre, si le contraire ne ressort pas des circonstances, que ces efforts ont effectivement entraîné cette conséquence (ATF 57 II 187 consid. 3 p. 193; 40 II 524 consid. 6a p. 531).
3.
Selon les constatations de la Cour de justice, la demanderesse a publié une annonce et elle a ainsi suscité l'intérêt des époux T._____ pour la propriété que les défendeurs avaient mise en vente. Elle leur a ensuite fait visiter cette propriété. Tout cela constituait sans aucun doute des démarches propres à aboutir, éventuellement, à la conclusion du contrat de vente qui a finalement été instrumenté le 18 juillet 2003; les époux T._____ ont d'ailleurs présenté, par l'intermédiaire de la demanderesse, une offre d'achat.
Il ressort toutefois aussi de ces constatations que les amateurs ainsi amenés aux défendeurs se sont déclarés insatisfaits des prestations de la demanderesse, en raison d'une information lacunaire ou tardive relative au projet de construction qui était en cours sur la parcelle voisine, et que, au regard de cette situation, ils ont retiré leur offre. La Cour de justice n'a pas constaté qu'après cette péripétie, la demanderesse aurait renoué un contact avec eux; elle a au contraire établi que l'activité d'un autre courtier s'est poursuivie jusqu'à la vente. Autrement dit, elle a mis en évidence une rupture définitive des pourparlers amorcés par la demanderesse, suivie de nouveaux pourparlers auxquels celle-ci était désormais étrangère et qui ont abouti, eux, à la vente. Tout cela conduit a retenir qu'il n'existe pas de causalité, même lointaine, entre l'activité de la demanderesse et la conclusion du marché; on ne voit donc rien, dans l'arrêt attaqué, qui soit contraire à l'art. 413 al. 1 CO.
4.
La demanderesse invoque l'art. 8 CC, relatif au fardeau de la preuve dans les causes soumises au droit civil fédéral, et elle fait grief à la Cour de justice de n'avoir pas pris en considération la présomption de fait qui doit profiter au courtier selon la jurisprudence précitée. Une présomption de ce genre n'intervient toutefois pas au stade de l'application du droit mais seulement à celui de l'appréciation des preuves, en ce sens qu'elle offre un allégement de la preuve en faveur de la partie qui en a la charge (ATF 123 III 241 consid. 2a p. 243; 117 II 256 consid. 2b p. 258). Or, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves (ATF 131 III 222 consid. 4.3 p. 226; 129 III 18 consid. 2.6 p. 24/25) et le recours en réforme n'est pas recevable pour se plaindre de cette appréciation et des constatations de fait qui en résultent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3). Pour le surplus, la Cour de justice ayant constaté des faits qui excluent le lien de causalité entre l'activité de la défenderesse et la conclusion du contrat de vente, il n'est plus question de rechercher à quelle partie il incombait de prouver quels faits (Hans Schmid, Commentaire bâlois, 2e éd., ch. 4 ad art. 8 CC).

La demanderesse se réfère aussi à un arrêt de la Cour de justice du 30 décembre 1990 (SJ 1991 p. 217) selon lequel, à son avis, la condition de l'art. 413 al. 1 CO ne dépend pas d'un lien de causalité entre l'activité du courtier et la décision du tiers ayant pour objet de conclure le contrat principal, mais entre cette activité et la décision du mandant d'accepter le tiers qui lui est proposé. Or, en tant que cette décision cantonale peut effectivement être comprise de cette manière (p. 220 in medio), elle est erronée car le courtier n'a pas pour mission, selon l'art. 412 al. 1 CO, d'exercer une influence sur la volonté de son propre mandant.
L'argumentation soumise au Tribunal fédéral porte surtout, très longuement, sur l'interprétation du contrat de courtage du 19 décembre 2002. La demanderesse cherche à démontrer que ce contrat prévoyait une rémunération, certes subordonnée à la condition de l'art. 413 al. 1 CO, non seulement pour une activité d'indication mais aussi pour une activité de négociation. Ces développements sont inutiles car la Cour de justice n'a rien retenu de différent: selon son raisonnement, une activité d'indication suffisait, le cas échéant, à faire naître le droit à la rémunération convenue; il n'était pas nécessaire que la demanderesse fournît de plus une activité de négociation. Cette discussion est aussi inutile compte tenu que le droit à la rémunération doit de toute manière être dénié en raison de l'absence de causalité entre les prestations de la demanderesse, toutes catégories d'activité confondues, et le contrat de vente d'immeuble conclu le 18 juillet 2003.
5.
Le recours en réforme se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument judiciaire et les dépens à allouer aux défendeurs qui obtiennent gain de cause.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
2.
La demanderesse acquittera un émolument judiciaire de 2'500 fr.
3.
La demanderesse acquittera une indemnité de 3'000 fr. à verser aux défendeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 14 décembre 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: