[AZA 1/2]

4C.333/2000

Ie COUR CIVILE
****

28 mars 2001

Composition de la Cour: MM. Walter, président, Leu et Corboz,
juges. Greffière: Mme Charif Feller.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
François Bonvin, à Sierre, demandeur et recourant, représenté par Me Jean-Charles Haenni, avocat à Sion,

et
PAM Produits alimentaires S.A., à Sion, défenderesse et intimée, représentée par Me Nicolas Fardel, avocat à Sion,

(contrat de courtage)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) En 1987, PAM Produits alimentaires S.A.
(ci-après: PAM) a décidé de vendre des terrains de 24 000 m2 lui appartenant, sis à Sierre. En vue de cette vente, des contacts ont eu lieu entre cette société et Maus Frères S.A.
(ci-après: Maus). Le 8 octobre (art. 64 al. 2 OJ) 1987, François Bonvin, tenancier de boîtes de nuit et agent d'affaires, inscrit comme tel au registre du commerce, a communiqué à l'un des administrateurs de PAM l'intérêt porté auxdits terrains par un client du Haut-Valais, Erich Heinzmann. A cette occasion, Bonvin a précisé à l'administrateur de PAM que la commission de vente serait à rajouter au prix. Il résulte de l'instruction que Heinzmann entendait agir pour Maus, laquelle a cependant refusé son offre, déclarant pouvoir acquérir les immeubles en question par elle-même et à meilleur compte. Par ailleurs, Heinzmann a affirmé que le projet d'achat de terrains venait de lui et non de Bonvin auquel il n'a jamais demandé d'agir en son nom.

Après avoir pris contact avec la directrice du service immobilier de Maus, Bonvin s'est entretenu avec elle à Genève, le 13 (recte: 12) octobre 1987. Le lendemain, il a confirmé à l'administrateur de PAM la présentation des terrains en question à Maus. Le 14 octobre 1987, Bonvin, Heinzmann et son adjoint ont rencontré l'administrateur de PAM.
Par courrier du 16 octobre 1987, Bonvin a confirmé à celui-ci cette entrevue, lui signalant notamment que la commission de vente de 5% devait être prévue dans le prix de vente. Le 20 octobre 1987, l'administrateur de PAM a contesté ledit courrier en ces termes:

..
(.....)
Nous devons préciser que nos entretiens ont eu lieu
à votre demande et qu'aucun mandat ne vous a été
confié. Au cours de ces entretiens, nous avons simplement
enregistré vos propositions et nous ne vous
avons fait aucune offre de vente de terrains
(.....).

En ce qui concerne la commission de vente de 5%,
nous devons vous répéter qu'aucun mandat ne vous a
été accordé et qu'aucune somme ne vous est due à
quelque titre que ce soit.
(.....).

Bonvin n'a pas réagi à cette mise au point.

Le 28 octobre 1987, la directrice du service immobilier de Maus, accompagnée de Bonvin, s'est réunie avec l'administrateur de PAM dans les locaux de cette société. Il résulte de l'instruction que celle-là ne savait pas à quel titre Bonvin participait à cette réunion. Le lendemain, Bonvin a confirmé cette entrevue, rappelant qu'une commission de vente de 5% devait être englobée dans le prix de vente. L'administrateur de PAM a réagi, le 5 novembre 1987, demandant à Bonvin de noter une bonne foi pour toutes que nous ne vous avons jamais confié de mandat, ni de mission et que nous ne vous devons absolument rien. Bonvin a contesté les termes de ce courrier une semaine plus tard, affirmant que PAM avait accepté qu'il lui trouve un acheteur, comme en témoignaient les diverses entrevues et les documents qui lui avaient été remis, et déclarant qu'il n'exigeait une commission que dans la mesure où l'affaire était conclue avec l'un de ses clients, soit Maus ou Heinzmann. Le 17 novembre 1987, l'administrateur de PAM a manifesté sa désapprobation quant à la version des faits présentée par Bonvin.

b) Le 4 juillet 1988, deux pactes d'emption ont été signés entre PAM et Maus, lesquels prévoyaient expressément que la réclamation d'une commission de courtage par quiconque était exclue, les représentants des sociétés intéressées ayant pris contact directement entre eux. Le prix des terrains s'élevait à 4 252 560 fr. au total. Les droits d'emption ont été levés en 1990. A la suite de la publication, au Bulletin officiel du 3 juillet 1993, d'une mise à l'enquête publique concernant une construction sur les terrains en question, Bonvin a réclamé, sans succès, sa commission de 5% respectivement à Maus le 22 septembre et à l'administrateur de PAM le 27 septembre 1993.

B.- Le 27 mai 1994, François Bonvin a ouvert action contre PAM, concluant au paiement de 97 000 fr., avec intérêts, à titre de commission pour ses activités en tant que courtier.

Par jugement du 3 octobre 2000, la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté la demande de Bonvin.

C.- Parallèlement à un recours de droit public, qui a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité par arrêt séparé de ce jour, François Bonvin interjette un recours en réforme.
Il y conclut, principalement, à la réforme du jugement attaqué et, subsidiairement, au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La défenderesse conclut à l'irrecevabilité du recours en réforme.

Considérant en droit :

1.- a) Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral fonde son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'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 et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 126 III 59 consid. 2a et les arrêts cités). Tous ces griefs concernant l'établissement des faits exigent une motivation précise avec l'indication des pièces du dossier (art. 55 al. 1 let. d OJ; ATF 115 II 399 consid. 2a p. 400).

b) Or en l'espèce, le demandeur considère que le jugement attaqué comprend des omissions ou lacunes sur des points importants. Certes, il mentionne expressément les lettres qu'il a écrites les 8 et 13 octobre 1987 ainsi que les témoignages des administrateurs de la défenderesse. Le demandeur précise toutefois qu'il a formé à cet

effet un recours de droit public parallèlement au présent recours en réforme, mais qu'il appartiendra au Tribunal fédéral d'apprécier si lesdites lacunes peuvent être comblées en application des art. 63 al. 2 et 64 al. 2 OJ ou si la cause devra être renvoyée à l'autorité cantonale pour complément d'instruction.
Cette manière de faire, qui confond les griefs admissibles dans chacune des deux voies de droit, ne satisfait guère aux exigences signalées (cf. ATF 116 II 745 consid. 2). Partant, le recours est irrecevable sur ce point.

2.- a) Le demandeur invoque en premier lieu la violation de l'art. 412 CO. Il soutient, en substance, qu'antérieurement au 20 octobre 1987, un contrat de courtage aurait été conclu, par actes concluants, avant d'être résilié à la date précitée. Il appuie sa thèse, d'une part, sur le fait que l'administrateur de la défenderesse lui avait remis les plans de situation des terrains à vendre et, d'autre part, sur la correspondance adressée à celui-ci entre le 8 et le 13 octobre 1987, laquelle confirmerait la présentation des terrains à leur acquéreur ultérieur.

b) Le juge doit se montrer exigeant quant à l'administration de la preuve de l'existence d'un contrat de courtage tacite (Engel, Contrats de droit suisse, 2ème éd., p. 522 ch. 2 in fine). Selon la jurisprudence (arrêt non publié dans la cause 4C.66/1992, reproduit partiellement in: SJ 1993 189, consid. 2b; ATF 72 II 87), l'attitude du courtier doit être suffisamment nette pour que l'absence d'opposition de la part du mandant puisse être interprétée comme la volonté de conclure un contrat de courtage. Cela suppose que l'activité du courtier, par sa durée ou par son importance, soit assez caractérisée pour constituer une offre de service.
Devant l'insistance de certains agents immobiliers qui reviennent constamment à la charge, le silence gardé par le vendeur à l'égard de telle ou telle démarche ou déclaration d'un courtier ne peut valoir déjà acceptation. Une telle acceptation ne peut se déduire d'un comportement que si son interprétation permet, sans nul doute, d'en déduire l'expression d'un accord portant sur la conclusion d'un contrat.

c) aa) En l'espèce et comme l'a bien vu la cour cantonale, l'indice que constitue en faveur du demandeur la détention par lui de documents relatifs aux terrains de la défenderesse ne constitue pas une preuve suffisante de la conclusion tacite d'un contrat de courtage (SJ 1968 134 ss, consid. c p. 138).

bb) Il convient donc d'examiner si, comme l'affirme le demandeur, l'on peut déduire la conclusion d'un tel contrat de la correspondance qu'il a rédigée entre le 8 et le 13 octobre 1987. Dans la lettre du 8 octobre, le demandeur fait état de l'intérêt manifesté par un premier amateur et aborde la question de la commission de vente. Il découle de la première lettre du 13 octobre, adressée au futur acquéreur des terrains, que le demandeur a rencontré celui-ci et qu'il lui a présenté l'objet de la vente. La deuxième lettre du 13 octobre informe la défenderesse de cette entrevue et lui signale l'intérêt du futur acquéreur. La troisième lettre du 13 octobre, également adressée à la défenderesse, contredit la deuxième au sujet du prix exigé pour les terrains. Selon les constatations de fait de la cour cantonale, qui lient le Tribunal fédéral en instance de réforme, le demandeur a déclaré qu'il destinait ce troisième courrier à un autre dossier, d'où la contradiction constatée. En bref, entre le 8 et le 13 octobre 1987, l'activité du demandeur a consisté à signaler à la défenderesse l'intérêt de deux amateurs, dont il est cependant avéré que l'un entendait agir pour l'autre.

Contrairement à ce qu'affirme le demandeur, la lettre de la défenderesse du 20 octobre 1987 doit bel et bien être considérée comme une opposition manifeste à l'ensemble des courriers précités, soit aux démarches du demandeur en général. S'il est vrai que la défenderesse s'y réfère plus particulièrement au dernier courrier du demandeur, daté du 16 octobre, il n'en reste pas moins qu'elle y déclare sans équivoque et à deux reprises ne jamais lui avoir confié de mandat et ne rien lui devoir à ce titre. Il sied de relever que sa réaction, qui vise clairement tout mandat en général, fait suite à un courrier dans lequel le demandeur formule pour la première fois des exigences précises (5%) quant à une commission.
Au demeurant, les propos de la défenderesse interviennent déjà une douzaine de jours après la première lettre du 8 octobre - dont on peut douter de la pertinence dans ce contexte, puisqu'il s'est avéré que l'amateur signalé n'en était pas vraiment un - et une semaine déjà après la mention du second amateur. Interprété de bonne foi, le comportement de la défenderesse ne peut être considéré comme une absence d'opposition, voire une manifestation de sa volonté de conclure un contrat de courtage tacite.

cc) Par ailleurs, l'argument du demandeur ne convainc pas à un autre égard: il est établi qu'il a omis de réagir à

la lettre du 20 octobre 1987, sans raison valable, puisqu'il a simplement déclaré qu'il n'avait pas pris ce courrier au sérieux. Or, dans son recours en réforme, le demandeur considère que ce courrier constitue la résiliation du contrat de courtage par la défenderesse. Si tel était le cas, son absence de réaction est incompréhensible, notamment en regard de la clarification des conséquences de cette prétendue résiliation sur son droit au salaire.

d) Selon le demandeur, la cour cantonale aurait également violé l'art. 413 CO, qui prévoit le droit au salaire du courtier, ainsi que l'art. 8 CC. Le demandeur affirme qu'il aurait établi, d'une part, l'identité économique entre l'objet de l'indication et l'objet de la vente (ATF 114 II 357 consid. 3a) et, d'autre part, l'existence d'un lien psychologique entre l'activité déployée et la conclusion de l'affaire.

aa) La conclusion d'un contrat de courtage suppose que le mandant s'est engagé envers le courtier à lui verser un salaire. Cette obligation de rémunérer le courtier constitue une des conditions indispensables (essentialia negotii) à l'existence d'un contrat de courtage. A défaut d'un engagement de verser au courtier la commission pour l'activité développée, le contrat de courtage ne peut aboutir (arrêt non publié dans la cause 4C.66/1992, reproduit partiellement in:
SJ 1993 189, consid. 2b et les références).

bb) La cour cantonale estime que le demandeur n'a nullement établi l'existence d'un accord sur l'octroi d'un salaire et encore moins sur un montant déterminé. Elle se fonde sur la déclaration du demandeur selon lequel la défenderesse n'a jamais contesté le mandat de vente mais seulement la commission. Pour le demandeur, cet argument est dénué de fondement dans la mesure où il concerne exclusivement une situation de fait postérieure au 20 octobre 1987, soit postérieure à la prétendue résiliation du contrat de courtage.
Cette affirmation n'est étayée par aucun élément du dossier.
Bien au contraire, dans sa lettre du 20 octobre, qui concerne les faits antérieurs à cette date, la défenderesse exclut expressément le droit du demandeur à toute rémunération.

Au demeurant, il incombe au courtier indicateur de prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant en fait à l'affaire, la personne qui a par la suite acheté, et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2). Or en l'espèce, les faits établis par la cour cantonale, que le demandeur n'a pas réussi à remettre en cause dans son recours de droit public, ne permettent pas d'exclure que les parties aient noué des rapports contractuels et conclu l'affaire sur la base d'autres indications que celles fournies par le demandeur.
A cet égard, le refus de l'offre faite par Heinzmann à l'acquéreur, qui envisageait de traiter directement avec le vendeur, est significatif. Enfin, selon les constatations du jugement cantonal, demeurées incontestées à ce sujet, le demandeur n'a pas hésité à exiger dans un premier temps une commission à la fois du vendeur et de l'acquéreur; son attitude ambiguë ne permet pas non plus de conclure à l'existence d'un accord sur le salaire exigé.

Cela étant, le grief de la violation de l'art. 8 CC tombe à faux. Il en est de même pour les autres questions soulevées par le demandeur, qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant.

3.- Il suit de là que le recours en réforme doit être rejeté. Le demandeur supportera les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et les dépens (art. 159 al. 1 et 2 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal f é d é r a l:

1. Rejette le recours dans la mesure où il recevable et confirme le jugement attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 5000 fr. à la charge du demandeur;

3. Dit que le demandeur versera à la défenderesse 5000 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Valais.

_____
Lausanne, le 28 mars 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

La Greffière,