Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.202/2002 /ech

Arrêt du 30 octobre 2002
Ire Cour civile

Les juges fédéraux Walter, président de la Cour, Corboz, Klett, Rottenberg Liatowitsch et Favre,
greffière de Montmollin.

A._____ Société Fiduciaire SA,
demanderesse et recourante, représentée par Me Bertrand Reich, avocat, boulevard St-Georges 72, 1205 Genève,

contre

X._____,
défendeur et intimé, représenté par Me Michel Bosshard, avocat, rue de Candolle 16, 1205 Genève.

responsabilité aquilienne; personne morale; culpa in contrahendo

(recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 19 avril 2002)

Faits:
A.
A._____ Société Fiduciaire SA (ci-après: A._____) assumait la gestion d'environ 500 sociétés, parmi lesquelles des sociétés belges, anglaises, espagnoles et panaméennes dont l'ayant droit économique était Z._____, promoteur immobilier belge. Y._____, administrateur et président du conseil d'administration de A._____, simultanément l'un de ses principaux actionnaires, travaillait pratiquement à plein temps pour ce promoteur et ses sociétés. Le 6 mai 1987, X._____, retraité néerlandais, a acquis de l'une d'elles, C._____ Ltd (ci-après: C._____ ), dont Y._____ était administrateur-président, la nue-propriété d'un bungalow en Espagne ainsi que divers droits réels et personnels contre paiement de 159 800 florins hollandais (ci-après: NLG), versés en trois fois sur le compte de C._____ auprès de D._____ Genève. Devant la carence de son cocontractant, X._____ a demandé à "retirer le capital investi", ce qui a donné lieu à une multitude de démarches aboutissant le 30 novembre 1992 à la signature d'une convention destinée à le dédommager. Cet accord portait sur la vente d'un immeuble payé par compensation avec le montant encaissé dans le cadre de la promotion C._____ , immeuble que la société vendeuse
devait ensuite aliéner pour le compte de X._____. L'acte de vente a été finalement passé le 10 septembre 1993, pour le prix de 490 000 Pts déjà payé. X._____ ne s'est cependant vu proposer aucun acquéreur, la seule offre reçue étant une location qu'il a refusée.

Y._____ a quitté sa fonction d'administrateur de A._____ au début décembre 1991; la radiation de ses pouvoirs a été publiée dans la FOSC du 18 décembre 1991. Il a continué à travailler encore plusieurs années pour Z._____ dans des locaux sous-loués à A._____. C._____, devenue B._____ Ltd (ci-après: B._____), a été liquidée et radiée. Z._____ a été assassiné en Espagne en décembre 1998. Le détail de l'état de fait susmentionné, connu des parties, ressort de l'arrêt rendu entre elles par le Tribunal de céans le 30 mai 2001 (4C.6/2001, p. 2 à 6).
B.
S'estimant lésé par la transaction des 30 novembre 1992-10 septembre 1993, X._____ a introduit des poursuites contre A._____, qui a ouvert action à son endroit pour faire constater qu'elle n'était pas sa débitrice

(art. 85a LP). Reconventionnellement, X._____ a conclu au paiement par A._____ de 558 480 NLG, avec intérêts à 6% dès le 1er janvier 1998, montant porté en cours d'instance à 564 480 NLG avec intérêts, sous imputation de 30 411 fr. (valeur moyenne du bungalow acquis en 1992-1993). Par jugement du 6 septembre 1999, le Tribunal de première instance de Genève a condamné A._____ à payer à X._____ 159 800 NLG, plus intérêts, sous imputation de 43 796 NLG, ce dernier montant représentant la valeur du second bungalow, acquis suite au contrat des 30 novembre 1992-10 septembre 1993. Sur appel de A._____, et appel incident de X._____, la Cour de justice a annulé le jugement de première instance par arrêt du 10 novembre 2000. Elle a estimé que le rapport de causalité adéquate entre l'acte illicite susceptible d'être reproché à A._____ dans le cadre du premier contrat litigieux, de mai 1987, et le dommage allégué avait été rompu par le comportement dolosif de Z._____, "et, vraisemblablement, (de)
W._____ ainsi que (de) Y._____", lors de la signature de la convention du 30 novembre 1992, qui reléguait à l'arrière-plan les agissements antérieurs susceptibles d'être reprochés à A._____.
C.
X._____ a recouru en réforme au Tribunal fédéral en concluant au paiement, par A._____, de 370 480 NLG, avec intérêts.

Statuant le 30 mai 2001, le tribunal de céans a renvoyé la cause à la cour cantonale pour examiner le caractère illicite et fautif des actes reprochés à A._____ en 1987 ainsi que la portée de la convention du 30 novembre 1992 sur la dette de A._____. Dans l'hypothèse d'une responsabilité de cette dernière, la cour devait procéder au calcul du préjudice subi par X._____.
D.
Par arrêt du 19 avril 2002, la Cour de justice a condamné A._____ à payer à X._____ la somme de 278 013 fr. (contre-valeur de 370 684 NLG), portant intérêts à 5% dès le 8 janvier 1998; elle a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par A._____ au commandement de payer correspondant.

En substance, la cour cantonale a retenu un cas de "Doppelorganschaft", jugeant que les faits produits entre mars 1987 et le 10 septembre 1993 constituaient un dol intentionnel de la part de Y._____, et engageaient la responsabilité de A._____ dans le cadre de l'exécution du mandat de gestion que cette dernière lui avait confié pour l'administration de C._____/B._____ . Sans la tromperie dont il avait été victime, X._____ aurait pu placer son capital de 159 800 NLG à 14%, affirmation non contredite par A._____, de sorte que son dommage ascendait à 414 480 NLG, sous déduction des 43 796 NLG représentant la valeur du second bungalow, acquis suite au contrat du 30 novembre 1992-10 septembre 1993, selon l'estimation d'un expert privé espagnol, ingénieur de formation. Le montant du dommage était en définitive de 370 684 NLG, avec intérêts à 5% dès le 8 janvier 1998. Le rapport de causalité naturelle et adéquate entre l'acte illicite de 1987 et le dommage était établi et non interrompu. Aucune faute concomitante ne pouvait être imputée à X._____, qui avait, à l'époque, été dissuadé de faire des vérifications au vu de la publicité efficace et richement illustrée; de même A._____ ne pouvait faire grief à X._____
d'avoir refusé l'offre de louer le second bungalow, proposition non établie et de plus susceptible de faire obstacle à la vente dudit immeuble. Par surabondance de motifs, la cour a retenu que Y._____ et A._____ s'étaient aussi rendus coupables de culpa in contrahendo envers X._____, lui causant de ce fait un dommage d'un montant identique.

E.
A._____ recourt en réforme au Tribunal fédéral. Elle sollicite principalement l'annulation de l'arrêt du 19 avril 2002 et le rejet de toutes les conclusions du défendeur, subsidiairement le renvoi de la cause à la cour cantonale. Elle reproche à cette dernière de n'avoir pas examiné la portée de la convention du 30 novembre 1992, dans laquelle elle voit une novation, respectivement une remise conventionnelle de dette de la part de X._____. De plus, comme Y._____ n'agissait pas en qualité d'organe de A._____ lorsqu'il intervenait au sein et pour le compte de C._____ , la Cour de justice n'aurait pas dû retenir une situation de "Doppelorganschaft". La demanderesse fait encore valoir que Y._____ n'a participé à aucune discussion précontractuelle; la culpa in contrahendo ne saurait donc être établie. La société recourante ajoute que ce dernier n'a commis aucun acte illicite, qu'il n'est pas intervenu comme son organe et conteste que le défendeur ait subi un quelconque dommage, en raison de la convention du 30 novembre 1992, de sorte que toute responsabi-

lité fondée sur les articles 55 CC, 55 CO et 718 aCO serait exclue. Enfin, le défendeur aurait commis une faute concomitante en ne louant pas le second bungalow, pour
réduire le dommage allégué.

X._____ conclut à la confirmation de l'arrêt entrepris, au déboutement de A._____ de toutes ses conclusions et à l'octroi de l'assistance judiciaire.

La cour cantonale se réfère à sa décision.
F.
Par arrêt de ce jour, le Tribunal fédéral a écarté le recours de droit public interjeté par A._____ contre le prononcé de la Cour de justice.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a; 123 III 246 consid. 2).
2.
En premier lieu, la demanderesse invoque deux inadvertances manifestes qui entacheraient l'état de fait de la décision attaquée. Ces inadvertances manifestes concernent l'estimation de l'immeuble dont le défendeur est devenu propriétaire en 1993, ainsi que les constatations de la cour cantonale à propos de l'attitude de Y._____, qui n'aurait jamais rencontré le défendeur ou été en contact avec celui-ci, qui aurait été convaincu de l'avenir du projet du C._____ et qui n'aurait pas eu la moindre intention de dissimulation à l'égard du retraité néerlandais.
2.1 En instance de réforme, le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait de l'autorité cantonale (art. 63 al. 2 OJ), l'appréciation des preuves par celle-ci ne pouvant être revue par le Tribunal fédéral (art. 55 al. 1 let. c OJ; ATF 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a et les arrêts cités). Cette règle souffre cependant certaines exceptions, notamment en cas d'inadvertance manifeste. Selon la jurisprudence, cette hypothèse est réalisée lorsque l'autorité cantonale a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b). Tel est le cas lorsque l'examen d'une pièce du dossier, qui n'a pas été prise en considération, révèle une erreur évidente dans les constatations de fait. L'absence de mention d'une pièce dans le cadre de l'appréciation des preuves ne signifie pas encore qu'il y ait inadvertance, qui plus est inadvertance manifeste: il faut que ladite pièce n'ait pas été examinée, même implicitement, en d'autres termes que le juge n'en ait pas pris connaissance ou l'ait purement et simplement laissée de côté.

L'autorité cantonale s'écarte, par mégarde, de la teneur exacte d'une pièce, par exemple, lorsqu'elle commet une erreur de lecture, ou lorsqu'elle ne remarque pas l'existence d'une faute d'écriture ou lorsqu'elle ne prend pas en considération la relation évidente existant entre différentes pièces du dossier. Cependant, l'inadvertance manifeste ne saurait être confondue avec l'appréciation des preuves. Dès l'instant où une constatation de fait repose sur l'appréciation, même insoutenable, d'une preuve, d'un ensemble de preuves ou d'indices, une inadvertance est exclue (Poudret, COJ II, n. 5.4 ad art. 63 OJ). Il ne peut en effet être remédié à une mauvaise appréciation des preuves par la voie prévue à l'art. 55 al. 1 let. d OJ (ATF 96 I 193 consid. 2; Poudret, op. cit., n. 1.6.3 ad art. 55 OJ).

Au demeurant, le moyen tiré de l'inadvertance manifeste n'est recevable que si l'acte de recours contient l'indication exacte de la constatation attaquée et la pièce du dossier qui la contredit (art. 55 al. 1 let. d OJ; ATF 110 II 494 consid. 4 et les arrêts cités).
2.2 Dans le cas particulier, concernant l'estimation de la seconde villa, la demanderesse n'indique pas quelle pièce du dossier aurait été mal lue ou mal saisie par la cour cantonale, qui se serait par hypothèse écartée de sa teneur exacte. Sous couvert du grief d'inadvertance manifeste, elle s'en prend en réalité à l'appréciation des preuves par la cour cantonale. La demanderesse reprend ainsi toute l'argumentation qu'elle a développée dans son recours de droit public, notamment à propos de la force probante de l'expertise privée et reproche à la cour

cantonale d'avoir ignoré les art. 126 al. 2 et 222 de la loi de
procédure civile genevoise (ci-après: CPC/GE), ainsi que d'avoir méconnu les faits de la cause. Pareille remise en question de l'appréciation des preuves opérée en instance cantonale est inadmissible dans le cadre du présent recours en réforme.

Il en va de même pour l'examen du comportement ou de l'attitude de Y._____ à l'égard du défendeur, que ce soit en ce qui concerne une éventuelle rencontre entre les deux, la conviction de l'administrateur président du C._____ ou l'intention de celui-ci. La demanderesse reprend la déposition de Y._____ devant le Tribunal de première instance, alors que la Cour de justice l'a écartée au bénéfice d'autres éléments du dossier démontrant que sa conviction quant à l'avenir du projet était fausse, et qu'il avait connaissance de faits révélant l'impossibilité d'ouvrir l'exploitation du club de vacances le 1er janvier 1988 et, par conséquent, de rentabiliser à 10% l'investissement de l'acheteur dès cette date. Le reproche articulé par la cour cantonale à l'encontre de Y._____ consiste dans le fait d'avoir obtenu l'accord du défendeur en sachant que le contrat ne pourrait être exécuté par le C._____ . Dans ce contexte, la phrase critiquée: "Y._____ s'est tu à dessein", ne signifie pas que les deux protagonistes se seraient rencontrés et auraient eu des échanges de vive voix, contrairement à ce que Y._____ affirme dans sa déposition, mais que ce dernier aurait dû porter, d'une quelconque manière, à la connaissance du
défendeur que le contrat ne pourrait être exécuté par C._____ , en raison du défaut de permis de construire et de crédit de construction.

La cour cantonale n'a pas ignoré par mégarde ou mal lu la déposition de Y._____, mais a estimé, au vu de l'ensemble des circonstances, soit notamment de la publicité faite par C._____ , de la position de Y._____ comme administrateur-président et de la maîtrise du dossier qu'il avait comme conseiller de l'ayant droit économique de C._____ , que l'administrateur-président ne devait pas laisser le cocontractant de cette société dans l'idée fausse que le contrat serait exécuté alors qu'il savait qu'il n'en serait rien. Dans cette acception, il a "tu" un ensemble d'éléments au défendeur, ce qu'a retenu la cour cantonale à l'issue d'une appréciation des preuves qui inclut la prise en considération de la déposition de Y._____. Ici également, aucune inadvertance manifeste au sens de l'art. 63 al. 2 OJ ne peut être discernée.

Le moyen doit en conséquence être écarté.
3.
Selon l'art. 718 al. 3 aCO, en vigueur jusqu'au 30 juin 1992, dont la teneur est pratiquement identique à l'actuel art. 722 CO, la société répond des actes illicites commis dans la gestion de ses affaires par une personne autorisée à la gérer ou à la représenter. Il s'agit là d'un cas d'application de l'art. 55 al. 2 CC. Cela concerne notamment les organes au sens formel - en l'espèce un administrateur - dont il suffit que l'acte entre, par un rapport fonctionnel, dans le cadre général de leurs attributions. La personne morale ne répond donc pas de l'acte commis par un organe à titre privé, même s'il a eu lieu à l'occasion de la gestion des affaires sociales. En revanche, il importe peu que l'organe ait agi dans son intérêt personnel et non dans celui de la société. Pour admettre une telle responsabilité de la personne morale, les autres conditions habituelles de la responsabilité délictuelle doivent être réalisées (ATF 121 III 176 consid. 4a et les références, p. 179/180).

Aussi convient-il d'abord d'examiner si l'administrateur Y._____ a accompli un acte illicite envers le défendeur et si ce fait peut être imputé à la demanderesse (ATF 121 III 176 consid. 4b p. 182 et les références).
3.1 Selon la théorie objective de l'illicéité suivie par la jurisprudence du Tribunal fédéral et la doctrine dominante (ATF 115 II 15 consid. 3a et les références), un comportement causant un préjudice est illicite s'il lèse un droit absolu du lésé. Quant à l'acte qui porte atteinte à des droits purement patrimoniaux, il n'est illicite qu'à la condition que la norme violée ait pour but de prévenir de telles atteintes, en d'autres termes s'il existe une obligation juridique d'agir (ATF 126 III 113 consid. 2a/aa in initio et les arrêts cités, p. 114/115). Lorsqu'aucun droit absolu n'est en cause, mais qu'il s'agit d'un dommage strictement économique, l'illicéité ne peut résulter que de la violation d'une norme protégeant le lésé contre un dommage du genre de celui qui est survenu, la création d'un état de choses dangereux ne suffisant pas (ATF 124 III 297 consid. 5b in fine et les références, p. 301).

La cour cantonale a retenu que Y._____ avait eu une attitude dolosive. Le dol, au sens de l'art. 28 CO, constitue manifestement un acte illicite (ATF 108 II 419 consid. 5 et les auteurs cités p. 421). Il s'agit d'une tromperie intentionnelle de la victime par l'auteur. Il peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler. Agi notamment par dol celui qui se tait sur des faits que la loyauté en affaires exigeait qu'il indiquât à l'autre partie lors de pourparlers précédant la conclusion du contrat, ou de manière générale lorsque l'auteur dissimule des faits, alors qu'il avait l'obligation juridique de renseigner (ATF 117 II 218 consid. 6a et l'arrêt cité p. 228).
3.2 Concernant l'obligation de renseigner, elle peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (ATF 117 II 218 consid. 6a p. 228; ATF 116 II 431 consid. 3a). Dans le cadre de pourparlers contractuels, il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi, dans une certaine mesure, sur les faits qui sont de nature à influer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 consid. 4a p. 351; 105 II 75 consid. 2a p. 80). L'étendue du droit d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a p. 434; ATF 105 II 75 consid. 2a p. 80).

Ainsi, entre les futures parties au contrat, les règles de la bonne foi commandent la conduite des pourparlers, dont l'ouverture crée déjà une relation juridique entre les interlocuteurs et leur imposent des devoirs réciproques. Au nombre de ceux-ci figurent l'obligation de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions, et celle de fournir des renseignements à l'autre partie, propres à influer sa décision de conclure, le cas échéant à des conditions déterminées (ATF 121 III 350 consid. 6c p. 354; 105 II 75 consid. 2a p. 80). La violation des règles de la bonne foi, à ce stade, constitue une culpa in contrahendo et entraîne la responsabilité précontractuelle de son auteur.

Enfin, l'établissement des circonstances dans lesquelles se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, et la détermination de la volonté des parties relèvent du fait; elles lient donc le Tribunal fédéral en instance de réforme (art. 63 al. 2 OJ; ATF 126 II 171 consid. 4c/bb p. 182; 123 III 165 consid. 3a et les arrêts cités).
3.3 En l'espèce, la cour cantonale a établi, au terme d'une appréciation des preuves jugée non arbitraire par le tribunal de céans, que Y._____ avait eu connaissance, par la presse française en 1985, puis par la presse espagnole en janvier 1987, des déboires des investisseurs floués par les projets de Z._____, étant précisé que ce dernier avait cessé d'acquitter les honoraires dus à A._____ pour la gestion de ses sociétés. Comme administrateur-président de C._____ , devenue par la suite B._____, sociétés anglaises, et plus généralement en sa qualité de conseiller financier, juridique et fiscal chargé d'étudier les projets immobiliers, et destinataire de toute la correspondance, Y._____ savait que le club de vacances, et le bâtiment dont le défendeur voulait se porter acquéreur, n'existaient qu'à l'état de plans et qu'ils ne seraient jamais réalisés, habitables et exploitables au 1er janvier 1988, avec le rendement annuel garanti de 10%, dès cette date. En effet, au cours de l'année 1987 - pas davantage que par la suite - aucun crédit de construction n'avait été octroyé à la société dont il était l'administrateur-président, et aucune autorisation de construire n'avait été délivrée. Malgré cela, Y._____ a laissé
le défendeur dans l'idée qu'il s'était forgé en consultant la publicité faite pour le C._____ , et en se rendant à une séance d'information en avril 1987, selon laquelle le projet était en train de se réaliser, pour l'échéance indiquée du 1er janvier 1988. Même si, comme il le prétend, Y._____ a considéré que les difficultés rencontrées n'étaient qu'un retard dans la réalisation du projet, ce qui est douteux au vu de l'absence de permis de bâtir et de crédits de construction, il aurait dû au moins informer les cocontractants éventuels d'un retard si important que le projet ne pourrait être matérialisé pour la date prévue, élément déterminant en raison du rendement promis - et attendu par les acquéreurs - du capital investi. En effet, l'opération envisagée ne se limitait pas au seul achat d'une résidence secondaire de vacances, mais incluait la participation à une entreprise, présentée comme active et rémunératrice, dès le 1er janvier 1988. Or, X._____ n'a consenti la signature du contrat de vente, du 6 mai 1987, que dans la perspective de la rentabilité promise, et n'aurait pas été d'accord d'attendre davantage, cet investissement représentant une partie de son avoir de retraite. En raison des espérances suscitées par la
publicité très efficace de C._____ , des qualités promises dans cette dernière, et par la connaissance cer-

taine qu'il avait de l'impossibilité pour C._____ de tenir ses engagements, Y._____ devait sans conteste informer X._____. En négligeant de le faire, il a commis une culpa in contrahendo d'une part, et, par la signature du contrat de vente des 5 et 6 mai 1987, un dol au sens de l'art. 28 CO, d'autre part. Dans les deux cas, lui-même et la société dont il est l'organe engagent respectivement leur responsabilité précontractuelle et contractuelle. Ainsi, C._____/B._____ doit répondre du comportement dolosif de Y._____.

La question se pose dès lors de savoir si un tiers peut aussi être tenu pour responsable de cette attitude et de ces faits.
4.
La Cour de justice a admis que la demanderesse, A._____, pouvait se voir imputer la culpa in contrahendo et le dol de Y._____.
4.1 A partir, et à côté de la jurisprudence relative à la responsabilité précontractuelle, le Tribunal fédéral a développé la responsabilité fondée sur la confiance, qui apparaît comme une troisième voie entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité aquilienne (Hans-Peter Walter, La responsabilité fondée sur la confiance dans la jurisprudence du Tribunal fédéral, in: La responsabilité fondée sur la confiance, Zurich 2001, p. 151 et 158).

Cette forme de responsabilité a particulièrement été mise en évidence dans le contexte des groupes de sociétés. La confiance éveillée chez un partenaire contractuel par la société mère d'un groupe d'entreprises peut, suivant les circonstances, entraîner une responsabilité de la première, même si les conditions d'une responsabilité contractuelle ou délictuelle ne sont pas remplies. Une telle responsabilité fondée sur la confiance n'entre toutefois en considération que dans des circonstances strictes (Walter, op. cit., p. 158). En principe, le partenaire contractuel d'une société filiale d'un groupe d'entreprises doit apprécier lui-même le degré de confiance qu'elle mérite et ne peut pas simplement mettre le risque qu'il court à la charge de la société mère. Cette dernière ne garantit pas sans limites le succès de la société filiale et ne répond pas sans autre forme du dommage que le partenaire contractuel peut avoir subi en cas d'insuccès. Ne mérite pas de protection celui qui est victime de sa propre imprudence ou de la réalisation des risques inhérents aux affaires commerciales. Il n'y a de responsabilité que si une confiance justifiée a été abusivement trompée, notamment si la société mère a éveillé chez le partenaire
contractuel certains espoirs quant au comportement et à la responsabilité du groupe, et si ces espoirs ont été par la suite déçus d'une manière déloyale (ATF 124 III 297 consid. 6a et les références, p. 303/304; 123 III 220 consid. 4e p. 231).

De façon plus générale, la responsabilité fondée sur la confiance ainsi définie et délimitée vaut pour le comportement de tout tiers, c'est-à-dire de toute personne qui se trouve indirectement mêlée à un contrat vicié (Walter, op. cit., p. 153/154). La responsabilité fondée sur la confiance postule un élargissement de la notion d'actes illicites au sens de l'art. 41 CO, tendant à étendre le champ d'application de cette règle pour ne pas exclure par principe la réparation du dommage économique (Franz Werro, La responsabilité fondée sur la confiance: quelques variations sur un thème commun ou les leçons du droit comparé, in: La responsabilité fondée sur la confiance, Zurich 2001, p. 113). Concernant plus particulièrement la responsabilité de l'auteur d'une fausse information, la victime doit avoir été en droit de se fier à l'information reçue. Le droit à la réparation du dommage consécutif à cette dernière dépend notamment du lien qui existe entre le destinataire de l'information et son auteur; il faut en déterminer l'intensité et se fonder par exemple sur le fait que l'auteur de l'information savait ou pouvait savoir que celui à qui il la destinait allait la recevoir et en faire usage. Doit aussi être pris en considération le fait
que l'auteur de l'information ait, de manière expresse ou tacite, par des affirmations ou des silences, incité la victime à faire confiance à ce dernier, soit la protection de la confiance raisonnable, et non pas celle de la crédulité naïve (Werro, op. cit., p. 114; Walter, op. cit., p. 159). Pour entraîner des conséquences juridiques, la confiance déçue doit être liée à la violation de devoirs de comportement ou de protection, qui existent dans les phases de négociation, d'exécution et de liquidation des contrats, soit en présence d'un "rapport de protection uniforme" (Walter, op. cit., p. 160).
4.2 En l'espèce, il est sans importance que la demanderesse et les sociétés dont Z._____ était l'ayant droit économique n'aient pas constitué formellement un groupe de sociétés, reconnaissable d'emblée par tous les cocontractants éventuels des sociétés appartenant économiquement au promoteur belge. Il est par contre décisif

que les liens entre ces diverses entités apparaissent au cours des pourparlers et lors de la conclusion des contrats.

Il ressort des faits souverainement établis par la cour cantonale que la demanderesse avait une certaine maîtrise de l'activité des sociétés que ses organes ou ses cadres (directeurs ou fondés de pouvoirs) administraient pour le compte de ses clients, ayants droit économiques desdites sociétés. Plus concrètement, les organes et cadres de la demanderesse disposaient des signatures sociales et bancaires de ces sociétés, à l'exclusion de leurs ayants droit économiques, qui devenaient néanmoins codébiteurs solidaires de celles-ci pour le paiement des honoraires que la demanderesse leur facturait pour ses prestations.

Ce système s'appliquait aux sociétés belges, panaméennes, espagnoles et anglaises, à savoir C._____ Ltd, devenue B._____ Ltd , dont Z._____ était l'ayant droit économique. Les entités appartenant à ce dernier ne disposaient, dans leur pays d'incorporation, que d'un siège fictif consistant en une domiciliation, à partir de laquelle la correspondance était renvoyée à la demanderesse qui accomplissait tous les actes de gestion et de traitement bancaire les concernant, par le biais des membres de sa direction institués administrateurs de celles-là, étant précisé que si chaque société était administrée par deux membres de la demanderesse, seul l'un deux suivait effectivement le dossier. Ainsi, Y._____, fondateur de la demanderesse, l'un de ses administrateurs et président du conseil d'administration, actionnaire important de cette entreprise, était l'homme de confiance de Z._____, et travaillait presqu'à plein temps pour ce dernier et ses sociétés, avec l'assistance occasionnelle d'autres organes ou employés supérieurs de la fiduciaire. Les sociétés de Z._____ n'avaient aucune consistance, en dehors de celle que lui conférait l'activité de Y._____. Tel était le cas de C._____ à la tête de laquelle la
demanderesse avait désigné Y._____ comme administrateur-président et un autre de ses administrateurs comme vice-président; deux fondés de procuration, puis directeurs, de la fiduciaire ont également occupé les fonctions d'administrateur, respectivement secrétaire de C._____ .

Par le biais de Y._____, essentiellement, la demanderesse s'occupait de la structure juridique des projets immobiliers, préparait les plans financiers pour les crédits de construction, avec l'aide d'un architecte genevois et d'architectes espagnols, donnait des conseils comptables et fiscaux, rédigeait des contrats de vente et de garantie, tenait la comptabilité de la société, établissait ses bilans et comptes de pertes et profits, effectuait enfin diverses opérations bancaires. La promotion du complexe immobilier et la recherche d'acheteurs incombaient à Z._____ et à ses collaborateurs belges, mais la publicité diffusée mettait en évidence le contrôle de C._____ par un bureau suisse de comptables, membre de la Chambre suisse d'experts-comptables, et mentionnait l'adresse à Genève du centre administratif de C._____ , ainsi que le nom de ses administrateurs suisses. Dès 1988, lorsque C._____ est devenue B._____, la désignation de "A._____ Société Fiduciaire" à Genève est apparue sur le papier à lettres de B._____, à côté de la mention du président, Y._____.

Si la demanderesse et les sociétés de Z._____ ne constituaient pas formellement un groupe de sociétés, leur imbrication organique et l'importance considérable de l'assistance fournie par la fiduciaire genevoise à chacune de ces sociétés, dont C._____ , démontrent l'influence que celle-là exerçait. Certes, jusqu'en 1988, les cocontractants éventuels ne pouvaient, à la seule lecture de la publicité faite par C._____ , assimiler le "bureau suisse de comptables" et le centre administratif de C._____ à Genève à la demanderesse. Toutefois, la seule lecture des mentions consacrées par le Registre du commerce de Genève à Y._____ et aux autres organes de C._____ cités dans sa publicité permettait de savoir qu'ils étaient organes ou employés dirigeants de A._____, dont l'adresse était la même que celle de C._____ . De plus, ces deux références éveillaient l'idée de sérieux et de fiabilité des projets de la société anglaise animée par le promoteur belge, mais présidée par l'administrateur-président suisse. Ainsi, même en l'absence d'un groupe de sociétés au sens strict, la demanderesse, qui a délégué son administrateur comme administrateur-président de C._____ , doit répondre des actes illicites ou contraires à la
bonne foi en affaires commis par ce dernier dans l'exercice de ses attributions d'administrateur de chacune des deux sociétés. En particulier, la demanderesse doit répondre de la confiance suscitée par l'importance de ses prestations en faveur de C._____ , qui eût été incapable d'attirer d'éventuels clients pour son projet immobilier, sans bénéficier des prestations administratives de la fiduciaire qui donnaient une consistance au système

mis sur pied. La recherche des clients eût été vaine sans la présence d'administrateurs suisses et le contrôle de la société anglaise par le bureau suisse de comptables, membre de la Chambre suisse d'experts-comptables, toutes circonstances de nature à dissuader les acquéreurs éventuels de bien-fonds de procéder à davantage d'investigations avant de se déterminer à conclure. Les conditions de la responsabilité pour la confiance créée par l'administrateur de la demanderesse dans le cadre de ses doubles fonctions (Walter, op. cit., p. 153, 154 et 159) sont réalisées. La demanderesse doit donc répondre du dol, respectivement de la culpa in contrahendo de Y._____, pour le dommage subi par le défendeur, et dont la cour cantonale a souverainement fixé le montant (ATF 123 III 241 consid. 3a p. 243
et les références; pour la notion de dommage, cf. ATF 128 III 22 consid. 2 e/aa et les arrêts cités, p. 26).
5.
La cour cantonale a admis, d'une manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme, la causalité naturelle entre le comportement de Y._____, imputable à la demanderesse, et le dommage subi en 1987 par le défendeur. Dans l'arrêt rendu entre les mêmes parties par le tribunal de céans, ce dernier a également retenu une relation de causalité adéquate, les faits reprochés étant à l'évidence propres, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (arrêt du 30 mai 2001 consid. 2a et 2b).

De plus, le Tribunal fédéral a jugé que la conclusion du contrat du 30 novembre 1992 - 10 septembre 1993 n'était pas de nature à porter atteinte au rapport de causalité adéquate mentionné ci-dessus. La convention du 30 novembre 1992 ne constituait pas un acte dommageable, susceptible d'interrompre la relation de causalité adéquate, mais elle était en réalité un arrangement, un compromis ou une transaction, destiné à supprimer le dommage subi antérieurement, mais qui s'est finalement révélé impropre à produire ce résultat bénéfique (arrêt du 30 mai 2001 consid. 2c, p. 13). Aussi, la cour cantonale était-elle invitée à examiner la portée de cette convention - et de son éventuelle inexécution ou mauvaise exécution - sur la dette de la demanderesse pouvant résulter des actes illicites qui lui sont reprochés, et le cas échéant procéder au calcul du préjudice subi par le défendeur.

Faisant grief à la Cour de justice de n'avoir pas procédé à l'analyse du contrat du 30 novembre 1992 et d'avoir méconnu à ce sujet l'injonction du Tribunal fédéral, la demanderesse estime que le défendeur prétend, contrairement à la bonne foi, ne pas être tenu par cette convention qui constitue une novation au sens de l'art. 116 CO, voire une remise de dette selon l'art. 115 CO, mettant fin à toutes ses prétentions contre elle.
5.1 Dans le cas présent, E._____ SA, agissant par B._____ , soit pour elle Z._____, a vendu le 30 novembre 1992 un immeuble comportant un bungalow en Espagne au défendeur, pour le prix de 159 800 NLG, payés par compensation avec le montant encaissé par C._____/B._____ en 1987. Selon l'art. 6 de cette convention, les parties entendaient annuler avec effet immédiat le contrat du 6 mai 1987, demeuré inexécuté, et renoncer à toute réclamation l'une contre l'autre du chef de ce contrat annulé. Le défendeur donnait le même jour procuration à E._____ SA de vendre ce bien-fonds pour le prix de 175 000 NLG, mandat valable jusqu'au 30 juillet 1993, qui n'a pas été exécuté.

En réalité, l'acte notarié prévu n'a été passé que le 10 septembre 1993 et E._____ SA n'a proposé que le 14 mai 1996 un locataire, qui offrait de payer un loyer mensuel de 14 500 fr. belges, sous déduction de 10% de commission en faveur de E._____ SA, modalité que le défendeur a refusée.

Si le contrat du 30 novembre 1992 peut être qualifié de novation subjective ou personnelle par changement de débiteur (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 769), ayant également des effets réels dans la mesure où le contenu de l'obligation est modifié et remplacé par un nouveau (Gauch/Aepli, Commentaire zurichois, n. 21 à 23 ad art. 116 CO), cette situation n'a aucune incidence sur la responsabilité délictuelle, ou fondée sur la confiance créée, de la demanderesse et de ses organes. Aussi n'est-il pas nécessaire de revenir sur la qualification donnée par le Tribunal fédéral dans sa décision du 30 mai 2001 (consid. 2c), la cour cantonale ayant eu raison de ne pas reprendre l'examen de l'intégralité des rapports contractuels entre le défendeur et respectivement C._____/B._____ , puis E._____ SA, agissant par Z._____, et de juger la cause dans les limites de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral concernant "la portée de la convention du 30 novembre 1992 (...) sur la dette de la demanderesse pouvant résulter des actes illicites qui lui sont reprochés".

5.2 Au demeurant, la demanderesse ne saurait accuser le défendeur d'avoir agi de mauvaise foi, dans la mesure où ce dernier a porté en déduction de sa créance la valeur du second bungalow, souverainement estimée par la cour cantonale au sens de l'art. 63 al. 2 OJ. En cela, le défendeur a démontré qu'il entendait faire profiter la demanderesse de l'effet extinctif partiel de la convention du 30 novembre 1992, sa volonté, comme créancier (ATF 126 III 375 consid. 2f p. 381 et les références), étant déterminée par la valeur objective du bien-fonds reçu de son nouveau débiteur, et non pas par le prix indiqué dans l'acte de vente, largement inférieur.
5.3 L'arrêt de la Cour de justice ne viole donc pas le droit fédéral, en ne confondant pas la responsabilité délictuelle ou fondée sur la confiance de la demanderesse avec la responsabilité contractuelle des deux sociétés de Z._____ ayant traité successivement avec le défendeur, et en imputant sur le montant du dommage la valeur du second bungalow, qu'elle a estimée au terme d'une appréciation non arbitraire des preuves, liant le Tribunal fédéral en instance de réforme.
6.
6.1 Aux termes de l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut réduire les dommages-intérêts ou même n'en point allouer, notamment lorsque des faits dont la partie lésée est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur. Cette disposition laisse au juge un large pouvoir d'appréciation (ATF 127 III 453 consid. 8c et l'arrêt cité, p. 459).
6.2 La demanderesse allègue en vain qu'il n'aurait pas été excessif d'attendre du défendeur qu'il sollicite des documents prouvant l'existence des immeubles, tels que des photos. La cour cantonale n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation, au point de violer le droit fédéral en retenant que l'on ne pouvait imposer au défendeur d'aller vérifier sur place, en Espagne, l'avancement du projet vanté par une publicité richement illustrée et détaillée, et remise avec des explications à l'occasion d'une séance d'information tenue dans un grand hôtel de Bruxelles. A juste titre la Cour de justice a considéré que tous ces éléments convergents avaient eu pour effet de convaincre l'intéressé, et non pas de susciter en lui le doute quant à la réalité et à l'avancement du projet.

De même, il ne peut être reproché au défendeur d'avoir refusé l'offre faite par Imes SA (dont la réalité a d'ailleurs été qualifiée de douteuse par la cour cantonale), de louer le second bungalow pour une somme d'environ 570 fr. par mois, dans la mesure où celle-ci paraissait irréaliste au vu de la valeur de la propriété à louer, soit 43 796 NLG, équivalant à environ 30 411 fr. Le défendeur pouvait tenir cette offre pour illusoire, en raison de l'importance du loyer annuel, de l'ordre de 6840 fr., par rapport à la valeur de ce bien-fonds. En outre, le défendeur, désireux de rentrer dans ses fonds, pouvait raisonnablement considérer que la mise en location était de nature à contrecarrer, ou à retarder la perspective d'une revente de son bungalow.

La cour cantonale a fait un usage correct de son pouvoir d'appréciation en retenant qu'aucune faute concomitante ne pouvait être mise à la charge du défendeur, sous l'angle de l'art. 44 CO et de son obligation de réduire le dommage. Ce moyen de la demanderesse est également mal fondé.
7.
Il s'ensuit que le recours en réforme doit être rejeté dans son ensemble, les frais et dépens étant mis à la charge de la demanderesse qui succombe. Pour les motifs déjà exposés dans l'arrêt rendu sur le recours de droit public, la demande d'assistance judiciaire déposée par l'intimé doit être rejetée, celui-ci ne pouvant être considéré comme indigent au sens de l'art. 152 OJ.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
La demande d'assistance judiciaire déposée par le défendeur est rejetée.
2.
Le recours est rejeté et l'arrêt attaqué est confirmé.
3.
Un émolument judiciaire de 3000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.
4.
La demanderesse versera au défendeur une indemnité de 4000 fr. à titre de dépens.
5.
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 30 octobre 2002
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: