Urteilskopf

110 II 276

56. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 22 mai 1984 dans la cause X. et R. contre T. (recours en réforme)
Regeste (de):
Art. 412-417 OR; Umfang der Verpflichtungen des Mäklers.

Ist der Mäkler zugunsten seines Auftraggebers tätig, so muss er ihm von allem, was er über eine mögliche Zahlungsunfähigkeit des voraussichtlichen Geschäftspartners weiss, Kenntnis geben, falls dies die Erreichung des gesetzten Ziels beeinflussen kann.

Regeste (fr):
Art. 412-417 CO; étendue des obligations du courtier. Lorsqu'il exerce une activité en faveur de son mandant, il appartient notamment au courtier de lui faire part de ce qu'il sait concernant une éventuelle insolvabilité du partenaire envisagé, si cet élément peut influer sur la réalisation du but recherché.

Regesto (it):
Art. 412-417 CO; estensione delle obbligazioni del mediatore. Ove eserciti un'attività a favore del proprio mandante, il mediatore è, in particolare, tenuto a comunicargli quanto è a sua conoscenza circa un'eventuale insolvenza del futuro contraente, se tale elemento può incidere sulla realizzazione dello scopo perseguito.

Sachverhalt ab Seite 276

BGE 110 II 276 S. 276

A.- Désirant vendre son restaurant pour le prix de fr. 360'000.–, T. s'est adressé à la Compagnie X. qui exerce notamment l'activité de courtier en fonds de commerce. V. s'est déclaré intéressé par cette reprise. Bien que sa solvabilité soit rapidement apparue comme douteuse, la Compagnie X. et son employé R. ont amené les parties à conclure un contrat de reprise de commerce. Les recherches de crédit entreprises par la Compagnie X. en faveur de V. s'étant avérées infructueuses car celui-ci ne disposait pas de fonds propres, il fut conseillé aux parties de conclure deux contrats connexes: un contrat de gérance libre pour les onze premiers mois et un contrat de remise avec prise de possession dès le douzième mois. Cependant, au jour fixé pour la prise de possession, les fonds nécessaires faisaient toujours défaut. Le restaurant fut malgré tout mis à la disposition de V. qui, d'emblée, se mit en retard dans le paiement de la redevance. Un peu plus d'un mois après la prise de possession, T. chercha à se renseigner auprès d'un agent d'affaires et apprit l'insolvabilité

BGE 110 II 276 S. 277

notoire de V. Il s'avéra même que celui-ci ne pouvait exploiter l'établissement car il n'était pas domicilié sur la place et des actes de défaut de biens avaient été délivrés contre lui. T. et V. signèrent alors une convention de résiliation. Avant la date prévue pour que celle-ci produise ses effets, se plaignant de la carence de V., T. reprit possession du restaurant pour le confier à un gérant dont l'épouse l'acquit peu après pour le prix de fr. 225'000.–. Trois ans plus tard, elle le revendit pour fr. 425'000.–.

B.- T. a assigné la Compagnie X. et R. en paiement de fr. 154'492.–. Le Tribunal de première instance a rejeté la demande dirigée contre R. et partiellement admis la demande dirigée contre la Compagnie X. en la condamnant à payer au demandeur fr. 21'227.10. La Cour de justice a confirmé le rejet de la demande dirigée contre R. et admis la demande contre la Compagnie X. à concurrence de fr. 57'000.–.

C.- Les défendeurs recourent en réforme au Tribunal fédéral en concluant principalement au rejet de la demande. Le demandeur a déposé un recours joint reprenant pour l'essentiel les conclusions de sa demande. Le Tribunal fédéral a déclaré le recours de R. et le recours joint en tant qu'il était dirigé contre ce dernier irrecevables et rejeté le recours joint en tant qu'il était recevable. Il a admis partiellement le recours principal dans la mesure où il était recevable et réformé l'arrêt attaqué en ce sens que la Compagnie X. a été condamnée à payer à T. fr. 27'000.– avec intérêt.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Les parties sont liées par un contrat de courtage (art. 412 à 417 CO). En l'occurrence, le courtier était chargé non seulement d'indiquer l'occasion de conclure une vente (courtier indicateur), mais aussi de servir d'intermédiaire pour la conclusion de la vente (courtier négociateur); dans ce cadre, il fut chargé en particulier de rédiger des conventions sauvegardant les intérêts de son mandant et d'entreprendre d'autres démarches permettant à celui-ci d'obtenir le résultat recherché.
Les règles du mandat (art. 394 ss CO) sont applicables au contrat de courtage, en tant qu'elles sont compatibles avec la nature de ce contrat (art. 412 al. 2 CO; ATF 106 II 224). L'étendue des obligations du courtier dépend de la convention expresse des parties, ainsi que de la nature des prestations promises

par lui. En principe, le courtier n'a pas l'obligation générale d'entreprendre tout ce qui est nécessaire pour défendre au mieux les intérêts du mandant (ATF ATF 84 II 527), comme la personne qui est chargée d'un mandat de gestion. En revanche, lorsqu'il exerce une activité en faveur de son mandant, il doit veiller à ses intérêts (ATF 106 II 224); il lui appartient en particulier d'informer le mandant de toutes les circonstances propres à empêcher la réalisation du but recherché, pour permettre au mandant de se déterminer en connaissance de cause. Lorsque la réalisation de ce but dépend de la solvabilité du partenaire, le courtier doit faire part de ce qu'il sait concernant une éventuelle insolvabilité du partenaire envisagé ou sa solvabilité insuffisante (THILO, JdT 1949 I p. 41 s.; OSER-SCHÖNENBERGER, ad art. 412 n. 6, 20, 21; TURRETTINI, Le contrat de courtage et le salaire du courtier, thèse Genève 1952, p. 21, 22; GUGGENBÜHL, Die Liegenschaftenmäklerei, thèse Zurich 1951, p. 110; DÜRR, Lettre et ordre de crédit, courtage, p. 39; BECKER, ad art. 412 n. 12, 16; GAUTSCHI, ad art. 412 n. 8a, 9g, 10c, ad art. 415 n. 1a et 1b; HOFSTETTER, Schweizerisches Privatrecht VII/2 p. 131, 132; Extraits des arrêts du Tribunal cantonal fribourgeois 1970 p. 56 ss; cf. en droit allemand, par exemple

GLASER-WARNCKE, Das Maklerrecht in der Praxis, Herne Berlin 1964, p. 19 s.; SCHWERDTNER, Maklerrecht, 2e éd., Munich 1979, p. 67-69). Ainsi que la cour cantonale le signale à juste titre, les règles de la bonne foi permettent en outre d'exiger du courtier une attention accrue, suivant les circonstances, soit spécialement en raison de la nature particulière de l'activité promise, des connaissances spéciales qu'on peut attendre d'un courtier exerçant son activité à titre professionnel en vertu d'une autorisation de police, ainsi que de l'inexpérience qu'on peut prêter au client (cf. les références ci-dessus). b) En l'occurrence, toutes les circonstances permettaient d'exiger du courtier qu'il prêtât une attention particulière à la solvabilité de V. et défendît les intérêts du demandeur en conséquence. En effet, la Compagnie X. était chargée d'agir comme courtier négociateur et même de rédiger des contrats, ce qui supposait qu'ils le fussent dans l'intérêt du mandant; or la sauvegarde de cet intérêt supposait que l'intérêt du demandeur à l'exécution du contrat soit suffisamment sauvegardé, sans quoi la conclusion même du contrat devait être déconseillée. En outre, la Compagnie X. exerce une activité professionnelle régulière dans les

transactions relatives à des fonds de commerce, de sorte que ses clients peuvent attendre d'elle l'attention d'une personne de métier. Enfin, la cour cantonale constate que le demandeur, s'il était un commerçant en sa qualité de boucher, était mal informé et inexpérimenté quant à la défense de ses intérêts lors d'une telle vente de fonds de commerce. La cour cantonale en a déduit avec raison que la Compagnie X. aurait dû se soucier des problèmes posés par la solvabilité de V. Il n'est pas indispensable de décider si la Compagnie X. avait l'obligation de faire elle-même une recherche à ce sujet. A tout le moins avait-elle alors celle d'attirer l'attention de son mandant à ce sujet et de lui conseiller de requérir lui-même les renseignements nécessaires. En effet, la solvabilité de l'acquéreur était une condition indispensable à l'exécution d'un contrat de vente portant sur fr. 360'000.–. Or ce que la Compagnie X. avait appris était propre à faire naître de très sérieux doutes sur la solvabilité de V.; la recourante conteste en vain, à ce sujet, les constatations de fait de l'arrêt cantonal, qui lient le Tribunal fédéral (art. 63 OJ). A supposer même que V. ait disposé d'actifs nets investis dans le fonds de commerce qu'il disait avoir, cette circonstance n'impliquait pas nécessairement qu'il puisse réaliser à temps ces avoirs ou obtenir un crédit suffisant; l'impossibilité pour V. de bénéficier d'un crédit appelait de manière impérieuse des investigations sur sa solvabilité.
C'est en vain que la Compagnie X. prétend, dans ses écritures, qu'il lui suffisait de rédiger des contrats prévoyant des garanties en faveur du vendeur, ce qu'elle aurait fait. En effet, dans la situation qui existait alors, la seule conclusion d'un ou de plusieurs contrats avec un insolvable pouvait être dommageable: d'une part, elle empêchait le mandant de conclure alors avec un partenaire solvable qui eût d'emblée rempli ses obligations; d'autre part, elle l'exposait au risque d'avoir des difficultés dans l'exécution du contrat avec l'insolvable et de subir des pertes au moment où il faudrait mettre un terme à ces relations contractuelles. On peut se demander si les circonstances que la Compagnie X. connaissait ou aurait dû connaître en septembre 1977 auraient déjà commandé qu'elle intervînt avant la conclusion du contrat du 14 septembre 1977 pour mettre en garde le vendeur ou faire demander d'emblée des renseignements sur la solvabilité de V. En tout cas, les circonstances qu'elle connaissait en décembre 1977 exigeaient de manière impérieuse qu'elle se renseignât davantage

ou engageât son mandant à le faire et lui déconseillât de traiter avec un partenaire qui n'était pas en mesure de remplir ses obligations. Or elle ne prétend pas avoir exécuté cette obligation. Aussi doit-elle répondre des

conséquences de ce manquement.