

BGer 4A_29/2017 vom 1. Februar 2017

Bundesgericht, 2017-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_29_2017

FR: TF 4A_29/2017 du 1 février 2017

IT: TF 4A_29/2017 del 1 febbraio 2017

Erwägungen

E. 1.1

Par contrat de vente du 9 mars 2009, les quatre titulaires des 10/12èmes des parts de copropriété d'un complexe immobilier sis à La Chaux-de-Fonds ont vendu ces parts à A. _____ SA au prix de 35'000'000 fr. X. _____ SA, société active dans le courtage immobilier, s'est entremise comme négociatrice entre les vendeurs et l'acquéresse, contre paiement d'une commission s'élevant à 2% du prix de vente, sur la base d'un contrat de courtage conclu au printemps 2008 avec les vendeurs.

Le 22 décembre 2011, Z. _____ et Y. _____, titulaires à raison d'une moitié chacun de la dernière part de copropriété (1/6ème) du même complexe immobilier, ont vendu cette part à A. _____ SA pour 7'800'000 fr. L'acte authentique de vente comprend une clause n° 2.13 ainsi libellée: "il est précisé que tous les impôts, (...) ainsi que toute autre éventuelle commission de courtage qui serait due pour la présente transaction immobilière sont à la charge de l'acquéreur".

Estimant que cette vente était la conséquence de son activité de courtier, X. _____ SA a réclamé aux deux vendeurs ses honoraires de ce chef, par lettres des 23 et 26 mars 2012, en les invitant à s'adresser à l'acquéresse, eu égard à la clause précitée du contrat de vente.

Le conseil de A. _____ SA a informé les vendeurs, par lettre recommandée du 28 mars 2012, que sa mandante n'était pas liée par le contrat de courtage que Y. _____ avait signé avec X. _____ SA le 30 octobre 2008 et qu'au surplus, elle procédait à l'invalidation partielle de l'acte authentique de vente du 22 décembre 2011 relativement à la clause lui faisant supporter toutes les éventuelles commissions de courtage concernant cette transaction immobilière.

E. 1.2

Au bénéfice d'une autorisation de plaider délivrée le 27 août 2012, X. _____ SA a ouvert action contre Y. _____ et Z. _____ devant le Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz (ci-après: le Tribunal civil), en concluant à ce que les deux défendeurs fussent condamnés solidairement à lui payer la somme de 168'480 fr. avec intérêts à 5% dès le 23 décembre 2011, voire, subsidiairement, à ce que chacun d'eux lui versât la moitié de cette somme, intérêts moratoires en sus.

Dans leurs mémoires de réponse respectifs, les défendeurs ont formulé une requête d'appel en cause visant A. _____ SA en concluant, en substance, à ce que cette société fût condamnée à les relever de toute condamnation qui pourrait être prononcée à leur encontre et en faveur de la demanderesse au titre de la commission de courtage litigieuse. Sur le fond, ils ont tous deux conclu au rejet de la demande de X. _____ SA, Z. _____ concluant, de surcroît, à l'irrecevabilité de cette demande à son égard, faute de compétence

ratione loci du tribunal saisi.

Par ordonnance du 27 mai 2012, le juge d'instance a admis les appels en cause.

Lors d'une audience d'instruction du 3 octobre 2013, il a été convenu de simplifier le procès, conformément à l' art. 125 let. a CPC , en limitant l'administration des preuves aux questions de la recevabilité de la demande en tant qu'elle visait Z._____ et de l'existence ou non d'une créance de courtage en faveur de X._____ SA contre les défendeurs.

Invitée à déposer sa réponse dans les limites ainsi tracées, A._____ SA l'a fait, par mémoire du 10 février 2014, en concluant à l'irrecevabilité et, subsidiairement, au rejet de la demande de X._____ SA dirigée contre les défendeurs Z._____ et Y._____. En tout état de cause, elle a requis l'autorité de jugement de constater qu'elle-même ne saurait être redevable d'une quelconque créance de courtage.

Après avoir ordonné un nouvel échange d'écritures, administré les preuves et donné aux parties l'occasion de déposer des mémoires de plaidoiries, le Tribunal civil, par jugement du 17 mars 2016, a déclaré la demande irrecevable, dans la mesure où elle visait Z. _____, pour cause d'incompétence à raison du lieu. Il a, en revanche, admis la recevabilité et le bien-fondé de la demande dirigée contre Y._____ à hauteur de 84'240 fr., à titre de commission de courtage, sous réserve de la validité de la clause n° 2.13 de l'acte authentique de vente du 22 décembre 2011, que A._____ SA prétendait avoir invalidée par courrier recommandé du 28 mars 2012.

E. 1.3

Saisie d'un appel de A._____ SA, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, statuant par arrêt du 16 décembre 2016, l'a rejeté dans la mesure de sa recevabilité et a confirmé le jugement de première instance.

E. 1.4

Le 19 janvier 2017, l'appelée en cause A._____ SA (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile. Elle y invite le Tribunal fédéral à annuler l'arrêt cantonal et à dire qu'aucun contrat de courtage n'a été conclu par X._____ SA avec Z._____ et Y._____, respectivement qu'aucune commission de courtage n'est due à la prénommée. Subsidiairement, elle conclut au renvoi du dossier à la Cour d'appel civile pour nouvelle décision au sens des considérants de l'arrêt fédéral.

Les défendeurs Z._____ et Y._____, de même que la demanderesse X._____ SA, intimés au recours, n'ont pas été invités à déposer une réponse, non plus que la cour cantonale.

E. 2

L'arrêt attaqué n'est pas une décision finale, au sens de l' art. 90 LTF , car il ne met pas un terme à la procédure. Quoi qu'en dise la recourante, Il ne s'agit pas non plus d'une décision partielle visée par l' art. 91 let. b LTF , c'est-à-dire une décision mettant fin à la procédure à l'égard d'une partie des consorts. Une précision s'impose, toutefois, au sujet de cette dernière remarque. Il est indéniable que, dans la mesure où il confirme le jugement de première instance déclarant irrecevable la demande dirigée contre Z._____ pour cause d'incompétence

ratione loci du Tribunal civil, l'arrêt attaqué met bel et bien fin à la procédure pendante à l'égard de ce consort et constitue donc une décision partielle au sens de la disposition citée.

Que la demanderesse puisse invoquer le bénéfice de l' art. 63 al. 1 CPC en cas de réintroduction d'une demande contre le même défendeur n'y change rien, car il y aura matière, le cas échéant, à un nouveau procès devant un autre tribunal. De même, en tant qu'il admet l'existence de la créance de courtage de la demanderesse X. _____ SA envers le défendeur Y. _____ et en fixe le montant, l'arrêt entrepris liquide le procès principal qui oppose ces deux parties. En cela, il met aussi un terme au procès à l'égard de ce consort défendeur et constitue également une décision partielle, tombant sous le coup de l' art. 91 let. b LTF , dans le contexte plus général du rapport procédural triangulaire issu de la participation de tous les protagonistes de cette affaire au même procès. Y. _____ n'a pas attaqué l'arrêt cantonal devant le Tribunal fédéral. Selon la jurisprudence, l'appelée en cause, qui a participé au procès principal comme intervenante accessoire, aurait normalement la qualité pour entreprendre elle-même cette décision, dès lors que la partie principale ne s'y oppose apparemment pas et n'a pas manifesté, expressément ou par actes concluants, sa volonté de renoncer à l'exercice d'un recours (ATF 142 III 271 consid. 1).

La situation juridique est toutefois plus compliquée que cela en l'espèce. En effet, comme le procès a été restreint, au niveau cantonal, en application de l' art. 125 let. a CPC , à la question de l'existence ou non d'une créance de courtage en faveur de la demanderesse X. _____ SA et à la charge des défendeurs - abstraction étant volontairement faite ici de la question de la compétence locale du Tribunal civil à l'égard de Z. _____, qui constituait la seconde question à traiter pour simplifier le procès -, il n'a pas porté sur un moyen de défense que l'appelée en cause avait soulevé valablement et qui, s'il était admis, conduirait au rejet de la prétention récursoire élevée par Y. _____ à l'encontre de cette partie, que la créance du courtier existât ou non. Ce moyen de défense consiste, pour l'intéressée, à soutenir que, par lettre recommandée de son mandataire du 28 mars 2012, elle a invalidé partiellement l'acte authentique de vente du 22 décembre 2011 dans la mesure où, par la clause sus-indiquée, il lui fait supporter toutes les éventuelles commissions de courtage relatives à cette transaction immobilière. C'est dire que, considéré du point de vue de l'appelée en cause et recourante, l'arrêt entrepris ne met pas fin à la procédure pour cette partie-là et ne peut ainsi pas être qualifié de décision partielle. Il s'agit bien plutôt d'une décision préjudicielle, au sens de l' art. 93 LTF , par laquelle la cour cantonale a statué sur une condition nécessaire, mais pas suffisante, de l'admission de la prétention élevée par Y. _____ envers l'appelée en cause, à savoir l'existence, établie dans le procès principal, d'une créance de courtage de la demanderesse X. _____ SA vis-à-vis du défendeur Y. _____.

E. 3

Selon l' art. 93 al. 1 let. b LTF , une décision préjudicielle n'est susceptible de recours que si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale permettant d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse.

E. 3.1

La première de ces deux conditions cumulatives est réalisée en l'espèce. En effet, si le Tribunal fédéral devait juger que la demanderesse ne saurait prétendre au paiement d'une commission de courtage, il pourrait rendre immédiatement une décision finale en rejetant l'action récursoire ouverte par le défendeur Y. _____ contre l'appelée en cause.

E. 3.2

Quant à la seconde condition posée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF , il appartient à la partie recourante d'établir qu'une décision immédiate permettrait d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse, sauf si ce point découle manifestement de la décision attaquée ou de la nature de la cause; le recourant doit en particulier indiquer de manière détaillée quelles questions de fait sont encore litigieuses, quelles preuves devraient encore être administrées et en quoi celles-ci entraîneraient une procédure longue et coûteuse (arrêt 4A_13/2017 du 26 janvier 2017 consid. 2.2).

Dans la présente espèce, la recourante ignore complètement cette problématique puisqu'elle affirme péremptoirement que l'arrêt attaqué constitue une décision partielle au sens de l' art. 91 let. b LTF , ce qui est erroné. Du reste, on voit mal que la question demeurée en suspens, i.e. le point de savoir si la recourante a invalidé partiellement l'acte authentique de vente du 22 décembre 2011, nécessite une procédure probatoire longue et coûteuse.

E. 3.3

Il en découle l'irrecevabilité manifeste du présent recours, laquelle peut être constatée selon la procédure simplifiée (art. 108 al. 1 let. a LTF).

E. 4

La recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, elle n'aura pas à indemniser les intimés, puisque ceux-ci n'ont pas été invités à déposer une réponse.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.