

BGer 4A_601/2012 vom 14. Oktober 2013

Bundesgericht, 2013-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_601_2012

FR: TF 4A_601/2012 du 14 octobre 2013

IT: TF 4A_601/2012 del 14 ottobre 2013

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262).

E. 2

Sur l'action principale, les deux commissions de courtage encore litigieuses se rapportent à l'acquisition de locaux par une société du groupe A._____. Cet acquéreur a stipulé des travaux d'aménagement spécifiques et très importants, lesquels ont nécessité une activité également importante de la demanderesse. Le défendeur refuse toute commission au motif qu'il se trouvait en relations avec ce client déjà avant que la demanderesse ne prît part à l'opération immobilière, de sorte que, à son avis, elle ne le lui a pas amené l'acquéreur aux termes du contrat de courtage; pour le surplus, il tient l'activité de la demanderesse pour couverte par la rémunération forfaitaire afférente à la gestion de l'opération.

Selon les constatations de la Cour de justice, déterminantes d'après l' art. 105 al. 1 LTF , « A._____ SA était connue [du défendeur] »; néanmoins, c'est la demanderesse qui lui a d'abord proposé des locaux dans un autre complexe immobilier dont le défendeur avait également entrepris la promotion. Ces locaux ne convenant pas, la demanderesse lui a

montré les locaux du bâtiment en cause. Dans les jours suivant, A. _____ a pris contact avec le défendeur; son ou ses représentants, le défendeur et un consultant indépendant mandaté par celui-ci, U. _____, se sont ensuite rencontrés. La demanderesse n'a pas participé aux pourparlers alors intervenus. Le 28 juin 2005, U. _____ lui a fait savoir que A. _____ souhaitait poursuivre l'étude de son installation dans les locaux; il lui confiait la tâche correspondante et lui adressait ses instructions.

De cette relation des faits, il ressort que c'est la demanderesse, en premier, qui a concrètement montré aux représentants du groupe A. _____ les locaux ou parties de bâtiment qu'une société de ce groupe a plus tard achetés. En tant que la demanderesse peut se prévaloir d'un contrat de courtage, la rémunération promise lui semble due car il existe un lien dit psychologique entre son activité et la vente d'immeubles finalement intervenue (cf. arrêts 4A_401/2012 du 16 octobre 2012, consid. 4, SJ 2013 I 211; 4C.259/2005 du 14 décembre 2005, consid. 2, SJ 2006 I 216).

Un contrat de courtage n'a cependant été conclu entre les parties que le 12 juin 2006, soit près d'une année après que la demanderesse avait montré les locaux concernés aux représentants de A. _____. La vente de ces locaux était alors conclue car elle a été officiellement publiée à Genève le 11 et le 12 juin 2007. Le 12 juin également, la demanderesse a accepté une rémunération forfaitaire de 50'000 fr. pour divers services qu'elle avait rendus en relation avec l'opération immobilière, soit des services qui, textuellement, ne comprenaient certes pas une activité de courtage. Le même jour encore, la demanderesse a stipulé une rémunération forfaitaire de 150'000 fr. pour ses services futurs, y compris le suivi de l'ensemble des travaux, sans restriction, et la « représentation du maître de l'ouvrage auprès de A. _____ ». Au regard de ces circonstances et du principe de la confiance qui régit l'interprétation des manifestations de volonté entre cocontractants (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681), les trois conventions souscrites par les parties le 12 juin 2006 ne peuvent pas être comprises en ce sens que le défendeur aurait promis une commission de courtage non seulement sur les ventes futures à des acquéreurs amenés par la demanderesse, mais aussi sur la vente déjà conclue avec le groupe A. _____.

La demanderesse insiste sur l'ampleur de l'activité qu'elle a fournie pour le suivi des travaux d'aménagement particuliers aux locaux destinés à cet acquéreur. Cet argument ne convainc pas car à l'instar d'un entrepreneur assujéti à l'art. 373 al. 1 CO, le mandataire qui a stipulé une rémunération à forfait ne peut exiger aucune augmentation au motif que, le cas échéant, sa mission a exigé des efforts plus importants que ce qui était prévu (Franz Werro, Commentaire romand, 2e éd., n° 48 ad art. 394 CO). Pour le surplus, il n'apparaît pas que les constatations de la Cour de justice soient lacunaires ou inexactes sur des points importants; la demanderesse développe longuement mais vainement une discussion des faits et des preuves qui n'est pas recevable sous l'angle de l'art. 97 al. 1 LTF.

E. 3

Les comptes bancaires et comptes courants ont été réconciliés et concordent avec les documents bancaires au 30 juin 2007.

E. 4

La valeur litigieuse déterminante selon l'art. 3 al. 2 du tarif (RS 173.110.210.3) s'élève à 190'000 fr. environ. La demanderesse succombe pour 15/19 de cette valeur et 4/19 demeurent en litige; les frais de l'instance doivent donc être imputés à raison de 17/19 à la

demanderesse et de 2/19 au défendeur. L'émolument judiciaire sera fixé à 5'000 fr.; en chiffres arrondis, il doit être acquitté à raison de 4'500 fr. par la demanderesse et de 500 fr. par le défendeur. La charge des dépens, évaluée à 6'000 fr. tant pour la demanderesse que pour le défendeur, doit être répartie dans la même proportion. Après compensation à due concurrence, la demanderesse doit donc verser 4'700 fr. au défendeur.

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