

# **BGer 4C.228/2005 vom 25. Oktober 2005**

Bundesgericht, 2005-10-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.228\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.228_2005)

FR: TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005

IT: TF 4C.228/2005 del 25 ottobre 2005

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par la demanderesse, qui a été déboutée de ses conclusions en paiement, et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), le recours en réforme est en principe valable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 32 et 54 al. 1 OJ ; art. 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

### **E. 1.2**

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis ( art. 64 OJ ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte ( ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux ( art. 55 al. 1 let . c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

### **E. 1.3**

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci ( art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale ( art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

### **E. 2**

La seule question encore litigieuse devant le Tribunal fédéral a trait à l'interprétation de la clause d'exclusivité convenue par les parties. En substance, la demanderesse soutient que celle-ci avait pour vocation de la protéger contre l'éventualité où la défenderesse concluait seule avec des membres de sa famille. Son droit à la rémunération se déduirait à la fois de l'interprétation du contrat et des circonstances.

### **E. 3**

Aux termes de l' art. 412 al. 1 CO , le courtage est un contrat par lequel le courtier est chargé, moyennant un salaire, soit d'indiquer à l'autre partie l'occasion de conclure une convention (courtage d'indication), soit de lui servir d'intermédiaire pour la négociation d'un contrat (courtage de négociation). Selon l' art. 413 al. 1 CO , le courtier a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée ou la négociation qu'il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. La passation du contrat de courtage n'est soumise à aucune forme; partant, elle peut résulter d'actes concluants ( ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 et les références citées).

Le courtage doit présenter les deux éléments essentiels suivants: il doit être conclu à titre onéreux et les services procurés par le courtier, qu'il soit indicateur ou négociateur, doivent tendre à la conclusion d'un contrat, quelle qu'en soit la nature. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant et/ou à négocier l'affaire pour le compte de celui-ci. Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès ( art. 413 al. 1 CO ; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275 et les références citées).

Il ressort de l' art. 413 al. 1 CO que la nature aléatoire de la rémunération du courtier est une caractéristique du contrat de courtage. La naissance du droit du courtier au versement de sa rémunération dépend seulement de la conclusion du contrat principal; il n'est pas tenu compte des efforts déployés ou du temps consacré par le courtier pour exécuter son mandat; seul le rôle que le courtier a joué dans l'aboutissement de l'affaire est déterminant. Le but de cette disposition est de rémunérer le succès du courtier (arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.3 et les références citées). L' art. 413 al. 1 CO étant de droit dispositif ( ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275; 113 II 49 consid. 1b p. 51), les parties peuvent convenir de clauses particulières dont l'objet est d'atténuer le caractère aléatoire de ce type de contrat (cf. ATF 100 II 361 consid. 3d p. 365; cf. également Rayroux, Commentaire romand, n. 38 ad art. 412 CO ).

Ainsi, une clause d'exclusivité, par laquelle le mandant s'interdit de recourir aux services d'un autre intermédiaire, est en soi parfaitement valable ( ATF 103 II 129 consid. 1 p. 131; 100 II 361 consid. 3d p. 365; plus récemment arrêt 4C.223/1989 du 16 février 1990, consid. 1a), même si elle peut impliquer une renonciation à l'exigence du lien de causalité ( ATF 100 II 361 consid. 3d p. 365 et consid. 4 p. 367; plus récemment arrêt 4C.223/1989 du 16 février 1990, consid. 1a) - le courtier ayant droit à son salaire bien que son activité d'indicateur ou de négociateur soit sans rapport avec la conclusion de l'affaire par le mandant ( ATF 100 II 361 consid. 3d p. 365). La jurisprudence a clairement posé que, dans un contrat de courtage, on doit inférer de la clause d'exclusivité liant les parties un devoir pour le courtier de déployer une activité en faveur du mandant ( ATF 103 II 129 consid. 3 p. 133; plus récemment arrêt 4C.257/1999 du 17 janvier 2000, publié in SJ 2000 I p. 321, consid. 3a p. 322).

Certaines instances cantonales et une partie de la doctrine admettent également la validité d'une clause d'exclusivité d'un contrat de courtage interdisant au mandant non seulement de recourir à un autre courtier mais aussi de procéder lui-même à la vente, voire ne privant pas le mandant de la faculté de conclure lui-même l'affaire mais assurant alors au courtier d'être rémunéré, à condition que l'accord ne laisse aucun doute sur ce point (cf. arrêt de la Cour d'appel du Tribunal cantonal fribourgeois du 16 novembre 1977, publié in Extraits des principaux arrêts rendus par les diverses sections du Tribunal cantonal de l'état de Fribourg

en 1977 p. 29, consid. 1 p. 30; arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 5 mars 1940, publié in RSJ 1939/1940 n. 224 p. 318, cité à l' ATF 100 II 361 consid. 3b; arrêt de la Cour de justice civile du canton de Genève du 1er juillet 1966, publié in SJ 1968 p. 135, spéc. p. 137; Rayroux, op. cit., n. 39 ad art. 412 CO ; Engel, Contrats de droit suisse, Berne 2000, n. 3 p. 527; Marquis, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, thèse Lausanne 1993, p. 474). Seule l'interprétation du contrat permet de déterminer si, par la clause d'exclusivité, le mandant a renoncé à s'occuper lui-même de l'affaire - ce qui devrait ressortir clairement du contrat - , et il est difficile de conclure à une telle renonciation lorsque le contrat de courtage a été signé après que celui-ci ait déjà eu des contacts poussés avec un amateur et que le courtier était au courant de ces tractations. Dans une telle situation, la mise en oeuvre d'un courtier doit plutôt être comprise comme la volonté du mandant d'élargir le cercle des possibilités, sans avoir pour autant l'intention de verser un salaire s'il parvient à conclure avec un amateur trouvé par lui-même (Marquis, op. cit., p. 474, spéc. note de bas de page 466 et les références citées).

La validité d'une clause d'exclusivité suppose seulement un accord de volonté des parties, conformément aux principes généraux du droit des obligations ( ATF 103 II 129 consid. 1 p. 131; 100 II 361 consid. 3d p. 365; plus récemment arrêt 4C.223/1989 du 16 février 1990, consid. 1a; cf. également Rayroux, op. cit., n. 38 ad art. 412 CO ). La validité de la clause d'exclusivité ne pourrait être mise en doute que si elle signifiait que le courtier aurait droit à son salaire même en n'exerçant aucune activité quelconque, ce qui équivaldrait à une promesse de donner ( ATF 100 II 361 consid. 3d p. 366; cf. également Rayroux, op. cit., n. 39 ad art. 412 CO ).

La partie qui entend déroger à la règle de l' art. 413 al. 1 CO doit le faire avec suffisamment de clarté ( ATF 113 II 49 consid. 1b p. 52; plus récemment arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.4.2). Dans un cas où le texte du contrat avait été rédigé par une société de courtage, la Cour de céans a prononcé qu'en tant que professionnelle dans le domaine de la vente immobilière, ce manque de clarté la desservait, puisqu'elle aurait pu et dû empêcher, par l'élaboration d'un texte clair, que ne surgissent des divergences en la matière (arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.4.2).

#### **E. 4**

Face à un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention ( art. 18 al. 1 CO ).

S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme ( ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122, 664 consid. 3.1; 126 III 25 consid. 3c). Dans le cas contraire, il y a lieu d'interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance. Il convient de rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances ( ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424; 129 III 118 consid. 2.5 p. 122, 702 consid. 2.4). Il doit être rappelé que le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime ( ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 424 s.; 129 III 118 consid. 2.5 p. 122).

L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement ( ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 425;

129 III 118 consid. 2.5 p. 123, 702 consid. 2.4). Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent en revanche du fait ( ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 425; 129 III 118 consid. 2.5 p. 123).

Le juge doit partir de la lettre du contrat et tenir compte des circonstances qui ont entouré sa conclusion ( ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 286; 127 III 444 consid. 1b). Le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée ( art. 18 al. 1 CO ). Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu ( ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 287; 130 III 417 consid. 3.2 p. 425). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté ( ATF 130 III 417 consid. 3.2 p. 425; 129 III 118 consid. 2.5 p. 122).

Pour l'interprétation selon le principe de la confiance, le moment décisif se situe lors de la conclusion du contrat. Les circonstances survenues postérieurement à celle-ci ne permettent pas de procéder à une telle interprétation; elles constituent, le cas échéant, un indice de la volonté réelle des parties, dont la constatation ne peut pas être revue par la juridiction fédérale de réforme ( ATF 129 III 675 consid. 2.3 p. 680; 123 III 129 consid. 3c p. 136).

## **E. 5**

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les parties divergeaient quant à la portée de la clause d'exclusivité.

Elle a considéré que cette clause n'impliquait pas la renonciation de la défenderesse à négocier personnellement la vente des participations de son clan. Au contraire, l'exclusion du droit personnel de négociation du mandant - qu'une telle clause soit licite ou non - devait à tout le moins ressortir explicitement du contrat. Or, celui-ci ne comportait aucune clause faisant expressément interdiction à la défenderesse de négocier elle-même son affaire. La demanderesse invoquait en vain une interprétation a contrario de la clause no 2: non seulement une telle interprétation ne serait pas suffisante pour exclure le droit de la mandante, mais, même interprétée a contrario, cette clause n'excluait pas les droits de celle-ci, précisant au contraire l'étendue de la clause d'exclusivité concédée au courtier.

Par ailleurs, le contrat ne contenait aucune clause permettant au courtier de percevoir une rémunération y compris dans l'éventualité où la mandante concluait elle-même l'affaire. Autrement dit, peu importait que le contrat stipule que la rémunération lui soit due quelle que soit l'identité de l'acheteur, dès lors que la défenderesse conservait le droit de négocier personnellement la vente des participations de son clan, sans qu'une rémunération soit acquise au courtier dans cette hypothèse-là. Au surplus, la relation amicale que les parties avaient nouée n'était pas un élément en faveur de la rémunération du courtier dans l'hypothèse où le succès de l'affaire était le fait de la mandante. Enfin, l'attitude des parties postérieurement à la conclusion du contrat n'apportait aucun élément en faveur de la thèse de la demanderesse: en faisant référence à une note d'honoraires, la défenderesse n'évoquait qu'une "note d'honoraires pour les frais encourus". Il était pourtant aisé pour la demanderesse de proposer à la défenderesse une clause de garantie de sa commission et de la rédiger explicitement afin d'en obtenir le paiement dans l'éventualité où le succès de la vente était dû à l'intervention personnelle de la défenderesse: premièrement, le clan du

second frère de celle-ci avait déjà formulé une offre d'achat à la défenderesse et consorts avant la conclusion du contrat de courtage; deuxièmement, l'éventualité que le second clan renchérisse son offre et que la défenderesse l'accepte avait été abordée lors de la négociation de ce contrat; troisièmement, le contrat avait été rédigé par les soins de l'avocat de la demanderesse, de surcroît pour le compte de W. \_\_\_\_\_ Ltd, soit pour elle B. \_\_\_\_\_, qui était un courtier professionnel et exerçait en cette qualité au nom et pour le compte de la demanderesse.

Dans ces conditions, la prétention de la demanderesse contre la défenderesse n'était pas fondée, à moins qu'en agissant avec le concours d'autres professionnels, celle-ci ait transgressé la clause d'exclusivité - ce que la cour cantonale a nié et qui n'est pas contesté par la demanderesse.

## **E. 6**

Quoi qu'en dise la défenderesse, la cour cantonale n'a pas déterminé la volonté réelle des parties, mais a procédé à une interprétation de la clause d'exclusivité selon le principe de la confiance, que le Tribunal fédéral statuant en instance de réforme peut revoir librement.

Il s'agit donc de déterminer d'une part si le contrat impliquait l'interdiction pour la défenderesse de négocier elle-même l'affaire et, dans la négative, si la demanderesse pouvait prétendre à percevoir sa rémunération dans l'hypothèse où l'aboutissement de l'affaire tiendrait aux démarches de la seule défenderesse.

La lettre du contrat ne contient pas de disposition expresse et claire à ce propos.

Sur le premier point, la cour cantonale a considéré avec raison que, contrairement à ce que soutenait la demanderesse, la clause no 2 - respectivement son interprétation a contrario - ne permettait pas d'en inférer une interdiction faite à la défenderesse de négocier elle-même l'affaire. Il apparaît en effet que la mention selon laquelle la défenderesse se chargerait personnellement de la cession des deux autres sociétés détenues par la holding visait à déterminer ce sur quoi portait le contrat, savoir l'objet et l'étendue de la mission du courtier.

Pour ce qui est du second point, la clause du contrat relative à la rémunération de la demanderesse ne plaide pas davantage en faveur de sa thèse. En effet, la phrase "cette rémunération sera due quelle que soit l'identité de l'acquéreur, y compris les coactionnaires bénéficiant d'un droit de préemption (...)" doit à l'évidence être mise en relation avec la précédente, selon laquelle "notre rémunération sera calculée sur la base de 1 % de la valeur de la participation ou des actifs cédés dans le cadre de négociations que nous aurons conduites". Comme le Tribunal de première instance l'a relevé avec pertinence - avant de conclure que l'existence d'un lien de causalité ne pouvait être retenue -, la clause relative à la rémunération ne peut être comprise qu'en ce sens que les parties avaient lié le paiement de la commission au résultat des négociations menées le cas échéant par la demanderesse, et qui auraient conduit à la cession de la participation de la défenderesse. Le droit y relatif n'était ainsi pas entièrement dissocié de l'activité déployée par celle-là, c'est-à-dire que la rémunération n'était pas due quelles que soient les circonstances de la conclusion du contrat principal, mais devait à l'évidence résulter des efforts fournis par la demanderesse. Or, il ne résulte pas de l'état de fait souverain que la conclusion du contrat soit due aux démarches de celle-ci.

Le résultat de l'analyse du texte de la convention litigieuse est corroboré par les circonstances de l'espèce. En particulier, il a été retenu que, préalablement à l'intervention

de la demanderesse, le second clan avait formulé une offre d'achat de 20 milliards de liras, ce dont son avocat avait eu connaissance. Par ailleurs, l'éventualité que le premier clan vende ses parts à un autre membre de la famille avait été abordée lors de la négociation du contrat de courtage. La situation était donc telle que l'on ne peut raisonnablement admettre que la défenderesse aurait renoncé à agir personnellement, ni qu'elle ait accepté que la rémunération soit acquise à la demanderesse même dans l'hypothèse où l'affaire aurait été conclue sans l'intervention de cette dernière (cf. consid. 3, spéc. la référence à Marquis, op. cit., p. 474).

Ainsi que la cour cantonale l'a souligné à juste titre, il incombait à la demanderesse, dont l'administrateur était courtier professionnel et dont l'avocat avait rédigé le contrat, de prévoir avec suffisamment de clarté la dérogation à l' art. 413 al. 1 CO qu'elle entendait obtenir (cf. consid. 3, spéc. la référence à l' ATF 113 II 49 consid. 1b p. 52 et à l'arrêt 4C.278/2004 du 29 décembre 2004, consid. 2.4.2). A ce défaut, elle ne saurait se prévaloir d'un régime qui ne ressort objectivement ni du texte de la convention, ni des circonstances.

Il convient encore de relever que, dans la mesure où la demanderesse soutient que le but de la clause litigieuse était de garantir son droit à la provision même dans l'hypothèse d'une acquisition par un membre de la famille en exercice de son droit de préemption, la solution retenue par la cour cantonale n'entre pas en contradiction avec sa position, puisqu'il ne s'est précisément pas s'agit en l'espèce d'un cas de préemption.

En définitive, l'on ne voit pas que l'on puisse reprocher aux juges cantonaux d'avoir violé le droit fédéral et procédé à une interprétation de la clause litigieuse contraire à l' art. 18 CO . L'argumentation - au demeurant largement appellatoire - de la demanderesse est ainsi dénuée de fondement et son recours ne peut qu'être rejeté.

#### **E. 7**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la demanderesse, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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