

VD_FINDINFO HC / 2016 / 139 vom 18. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___139

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 139 du 18 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 139 del 18 marzo 2016

Regeste

COURTAGE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, NOUVEAU MOYEN DE PREUVE, CONCURRENCE DÉLOYALE, CONCLUSION DU CONTRAT, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT} | 18 CO, 412 al. 1 CO, 2 LCD, 5 LCD, 9 LCD

Erwägungen

E. 1

er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JdT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2008, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions portent sur un montant supérieur à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable.

E. 1.1

et les références citées; Message à l'appui d'une loi fédérale contre la concurrence déloyale, FF 1983 II, p. 1103; Perret, La protection des prestations in: La nouvelle loi contre la concurrence déloyale, CEDIDAC 1988, p. 45). En l'absence du résultat d'un travail, le comportement consistant pour une personne à déposer un brevet à son nom portant sur un mécanisme développé dans le cadre d'une relation contractuelle avec un tiers pourrait tomber sous le coup de la clause générale de l'art. 2 LCD, au motif qu'il s'était créé un rapport de confiance entre les parties et que la loyauté obligeait l'intéressé à ne pas détourner les informations reçues de l'usage convenu (cf. TF 6B_672/2012 précité consid. 1.3 et les références citées).

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée; pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit

cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Partant, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle.

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées). A cet égard, on distingue vrais et faux nova. Les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance. Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux nova sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les références citées).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant a produit à l'appui de son appel les pièces qui accompagnaient sa requête en réforme du 13 mars 2015, soit (pièce 1005) : un courrier du 5 mars 2015 de la société P. _____ SA au Tribunal de district de [...] et ses annexes (des documents relatifs au paiement de la commission lors de la vente de l'immeuble P. _____, datés du 15 juin 2007), un extrait du registre du commerce concernant la société américaine Z. _____ LCC et le témoignage de A. _____, entendu par commission rogatoire le 22 janvier 2015 dans le cadre de la procédure valaisanne. Bien que le témoignage de A. _____ ait été recueilli dans une procédure distincte, les précisions apportées par ce témoin le 22 janvier 2015 concernent directement le complexe de faits litigieux. Il s'agit d'un élément nouveau dont il sera tenu compte dans la mesure utile (cf. ch. 14 supra). Les pièces comptables relatives à un transfert de fonds intervenu le 15 juin 2007, qui ont été produites par la société P. _____ au Tribunal de district de [...] par courrier du 5 mars 2015, ne sont pas des moyens de preuve nouveaux au sens strict. L'appelant soutient qu'il a fait preuve de toute la diligence requise, durant la procédure de première instance, afin d'obtenir les pièces permettant de démontrer que la commission de courtage relative à la vente du bien immobilier P. _____ n'avait pas été versée qu'en mains de C. _____ Sàrl, mais également en mains de tiers, en requérant, en mains de la société V. _____ Sàrl, la preuve du paiement du prix de vente de l'immeuble en question (pièce requise 261), ainsi que de toutes pièces permettant d'établir le versement d'une commission de courtage par cette société en relation avec cette propriété (pièce requise 262). V. _____ Sàrl n'ayant pas donné suite à ces réquisitions, celle-ci ont finalement fait l'objet d'une procédure d'entraide judiciaire, à laquelle V. _____ Sàrl s'est opposée en

invoquant le secret professionnel. Même si les pièces litigieuses ont finalement été produites dans le cadre d'une procédure distincte par la société P. _____ (et non par V. _____ Sàrl), force est de constater que ces documents font bien état de deux versements effectués le 15 juin 2007 par V. _____ Sàrl à titre de commission pour l'achat de l'immeuble, comme le confirme le courrier de P. _____ du 6 mars 2015. Si V. _____ Sàrl ne s'était pas soustraite aux réquisitions qui lui ont été adressées à la demande de l'appelant, ces pièces, qui établissent le versement d'une commission de courtage par cette société en relation avec l'immeuble P. _____, auraient donc déjà pu être versées à la procédure de première instance. Un manque de diligence en lien avec ces éléments ne peut ainsi être reproché à l'appelant, de sorte que la recevabilité du courrier du 5 mars 2015 et de ses annexes doit être admise (cf. ch. 9 let. b et c supra et consid. 4 infra).

E. 3

L'appelant se plaint tout d'abord d'une constatation inexacte des faits en relation avec les éléments ressortant des pièces nouvelles susmentionnées. Il sollicite que l'instruction soit complétée en conséquence.

E. 3.1

Les faits ont été complétés s'agissant des déclarations supplémentaires de A. _____ du 22 janvier 2015 concernant le paiement de la commission pour l'achat de l'immeuble P. _____. Ces déclarations confirment notamment qu'il était convenu que les acheteurs verseraient sa commission à l'agent ayant œuvré du côté des vendeurs par le biais d'une réduction du prix d'achat. A. _____ a ensuite indiqué que son client avait payé ces frais à R. _____ (soit, traduction libre de l'anglais : "Ensuite, on nous a dit que les frais ne devaient pas être acquittés de telle façon mais qu'ils devaient être payés à R. _____, qui a été dûment payé, ou que mon client a dûment payé, devrais-je dire"). De son précédent témoignage, il ressort toutefois que A. _____ ne fait pas de distinction entre C. _____ Sàrl et son représentant R. _____. Contrairement à ce que soutient l'appelant, on ne peut donc pas déduire de ce seul témoignage que la commission aurait été versée à R. _____ personnellement (ce qui serait au demeurant erroné, puisqu'il est établi que C. _____ Sàrl a reçu un montant de 513'800 fr.). En revanche, la constatation des premiers juges selon laquelle seule C. _____ Sàrl aurait perçu de l'acheteuse V. _____ Sàrl, à titre de commission de courtage pour la vente de l'immeuble P. _____, un montant de 513'790 fr., doit être rectifiée dès lors qu'il ressort des nouvelles pièces que la société V. _____ Sàrl a versé un montant supplémentaire de 1'000'020 fr. à ce titre à la société Z. _____ LCC, à New York. On ne peut cependant pas déduire des éléments qui précèdent que R. _____ aurait fonctionné en qualité de courtier à titre personnel pour la vente de l'immeuble P. _____ (cf. également consid. 3.2.3 infra), ni qu'il serait débiteur de la commission due à G. _____, laquelle représenterait un tiers de la commission totale, comme le soutient l'appelant.

E. 3.2.1

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC annoté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). La mesure requise doit toutefois apparaître propre, sous l'angle de l'appréciation anticipée des preuves, à fournir la preuve attendue, l'instance d'appel pouvant refuser une mesure probatoire lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir

la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (TF 5A_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2; TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.1.1; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

E. 3.2.2

En l'espèce, l'appelant considère qu'au vu des pièces nouvelles produites, l'instruction devrait être complétée par l'audition de O. _____, ancien administrateur de la société P. _____ et directeur des B. _____, qui ne pouvait ignorer, en cette qualité, quel montant avait été versé à titre de commission de courtage et en faveur de qui. L'appelant sollicite également l'audition de R. _____, dont les précédentes déclarations seraient contredites par ces nouveaux éléments, ainsi que la production, par l'intéressé, de ses déclarations fiscales pour les années 2006, 2007, 2008 et 2009. Enfin, l'appelant sollicite que la production des pièces suivantes soit ordonnée en mains de [...] : relevés de compte de la société Z. _____ LCC pour les années 2006, 2007 et 2008; tous documents propres à démontrer le ou les ayant(s) droit économique(s) des comptes de la société Z. _____ LCC auprès de [...] pour les années 2006, 2007 et 2008.

E. 3.2.3

Il ne se justifie pas de donner suite à ces réquisitions, dès lors qu'elles ne sont pas pertinentes pour l'issue du présent litige. Tout d'abord, il est inexact d'affirmer que les précédentes déclarations de R. _____, selon lesquelles il n'a pas perçu personnellement de commission de courtage de V. _____ Sàrl, seraient contredites par les nouveaux éléments produits : le courrier de la société P. _____ du 6 mars 2015 et ses annexes démontrent certes qu'un montant supplémentaire de 1'000'020 fr. a été versé par V. _____ Sàrl à titre de commission lors de l'achat de l'immeuble P. _____; toutefois, il ne ressort pas de ces pièces que ce montant aurait été payé à R. _____ personnellement. Quant au témoignage de A. _____ du 22 janvier 2015, il ne permet pas non plus de conclure, comme évoqué ci-dessus, à un versement de la commission de courtage à R. _____ personnellement (ce qui serait au demeurant erroné, puisqu'il est établi que C. _____ Sàrl a reçu 513'800 fr.), dans la mesure où, de son propre aveu – et comme cela ressort du reste de son témoignage –, A. _____ désigne la société C. _____ Sàrl par son représentant R. _____ et vice versa (cf. témoignage du 2 juillet 2013, ch. 13 let. g supra). Une nouvelle audition de l'intimé, respectivement la production de ses déclarations fiscales de 2006 à 2009 (titres qui auraient au surplus déjà pu être requis auparavant) ne se justifient dès lors pas. On ne discerne pas non plus en quoi O. _____, qui a déjà été entendu dans le cadre de la procédure incidente et dont l'audition n'a pas été demandée par l'appelant dans le cadre de la procédure de première instance au fond, permettrait d'apporter de plus amples informations que celles résultant des pièces produites. De même, les réquisitions concernant l'ayant droit économique de la société Z. _____ LCC ne se justifient pas, dès lors que le résultat de celles-ci n'est pas susceptible de modifier la solution du présent litige. Sous l'angle contractuel, l'éventuel paiement d'un montant en faveur d'une entité dont R. _____ serait l'ayant droit économique ne serait en effet pas susceptible de modifier l'appréciation des premiers juges, dès lors qu'il s'agirait d'un fait largement postérieur à la conclusion du contrat, non

déterminant pour l'interprétation des rapports contractuels selon le principe de la confiance (cf. également consid. 5.2 infra). Par ailleurs, dans la mesure où il n'est pas établi que l'intimé serait intervenu de manière inadmissible dans les affaires d'autrui ou se serait approprié la prestation d'autrui, au sens des art. 423 CO et/ou 5 LCD, la production de ces éléments ne se justifie pas non plus sous cet angle.

E. 4

Selon l'appelant, les nouvelles pièces produites – soit le témoignage de A. _____ et les pièces comptables du 15 juin 2007 – démontreraient que l'intimé R. _____ aurait touché personnellement une commission de courtage de V. _____ Sàrl et qu'il serait ainsi, au même titre que la société C. _____ Sàrl, un co-contractant aux contrats de courtage et de sous-courtage.

E. 4.1

Selon 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). Le contrat de 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 (ATF 139 III 217 consid. 2.3, JdT 2014 II 148; ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). L'accord sur le montant du salaire n'est en revanche pas objectivement essentiel (Rayroux, CR CO I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 7 ad art. 412 CO). La conclusion du contrat de courtage n'est soumise à aucune exigence de forme (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401). Le fardeau de la preuve de la conclusion du contrat incombe au prétendu courtier (SJ 2004 I 257; Rayroux, op. cit., nn. 5 à 12 ad art. 412 CO). L'accord peut se fonder sur des manifestations de volonté expresses (orales ou écrites) ou résulter d'actes concluants (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2, SJ 2005 I 401; TF 4A_45/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.2 et les références citées). Savoir si un contrat de courtage a été conclu par actes concluants dépend des circonstances du cas d'espèce. Pour déterminer s'il y a eu effectivement accord entre les parties, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la "réelle et commune intention des parties", le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, 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; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 1126). Au stade de l'interprétation subjective, le juge peut prendre en considération le comportement ultérieur des parties dans la mesure où il permet d'éclairer leur volonté réelle au moment de conclure (ATF 129 III 675 consid. 2.3; ATF 107 II 417 consid. 6). Ce n'est que si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il apparaît que leurs volontés intimes divergent que le juge procédera à une interprétation dite objective. Cette dernière revêt donc un caractère subsidiaire (TF 4A_567/2013 du 31 mars 2014 consid. 5 et les références citées). Le juge doit alors interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (TF 4A_567/2013 précité). Le moment décisif, pour l'interprétation selon le principe de la confiance, 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 (TF 4C.228/2005 du 25 octobre 2005 consid. 4 et les références citées; ATF 107 II 417 consid. 6, JdT 1982 I 167).

E. 4.2

Pour qu'un courtier ait droit à son salaire, il faut que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu, qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et le contrat escompté et qu'aucune cause de déchéance ne puisse être imputée au courtier (art. 413 al. 1 et 415 CO). En matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (TF 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1 et les références citées). Le courtier indicateur, lequel, sauf convention expresse, n'a pas l'exclusivité de la recherche d'acheteurs, n'a droit à une commission que s'il a donné une information causale pour la vente (TF 4A_148/2014 consid. 6.1 et la référence citée : ATF 84 II 542 consid. 5). Le lien de causalité fait en principe défaut si le contrat est conclu par le mandant avec une contrepartie différente de celle indiquée ou trouvée par le courtier. Toutefois, fait exception à cette règle le cas où le contrat n'a été conclu que pour la forme avec un tiers, alors qu'économiquement il est conclu avec le tiers intéressé trouvé par le courtier et pour le compte de celui-ci, ou qu'il existe des rapports économiques, personnels ou sociaux particulièrement étroits au point qu'ils forment une unité. Cette hypothèse est notamment réalisée lorsque le contrat est conclu avec une société contrôlée par le tiers trouvé par le courtier, ou avec un membre de sa famille (Rayroux, op. cit., n. 25 ad art. 413 CO).

E. 4.3

et 8.1)

E. 5

L'appelant soutient enfin qu'au vu des nouveaux éléments produits, l'appréciation des premiers juges devrait être reconsidérée quant à la violation, par l'intimé, des art. 2, 5 et 9 LCD. Il considère que l'acte d'usurpation et le stratagème sont avérés dans la mesure où l'intimé aurait créé une société écran pour se faire verser sa part de commission, ce que les mesures d'instruction requises devraient permettre d'établir.

E. 5.1.1

Aux termes de l'art. 2 LCD, est déloyal et illicite tout comportement ou pratique commerciale qui est trompeur ou qui contrevient de toute autre manière aux règles de la bonne foi et qui influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients. Il ressort de cette clause que seul peut être qualifié de déloyal un comportement qui est objectivement apte à influencer le jeu de la concurrence ou le fonctionnement du marché (ATF 126 III 198 consid. 2c/aa et les arrêts cités). La clause générale de l'art. 2 LCD est concrétisée par la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD (ATF 131 III 384 consid. 3, JdT 2005 I 434; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 consid. 2; Troller, Précis du droit suisse des biens immatériels, 2 e éd., Bâle 2006, p. 349). Il n'est pas nécessaire de faire appel à la clause générale si le comportement reproché tombe sous le coup de l'une des dispositions spéciales précitées, raison pour laquelle il convient de commencer par examiner l'applicabilité de ces dernières (ATF 133 III 431 consid. 4.1, JdT 2007 I 194, SJ 2007 I 562; ATF 131 III 384 consid. 3, JdT 2005 I 434; ATF 122 III 469 consid. 8, SJ 1997 I 129;

TF 4A_371/2010 du 29 octobre 2010 consid. 8.1). Toutefois, il faut garder à l'esprit que l'énumération des clauses spéciales n'est pas exhaustive, de sorte qu'il est possible qu'un agissement qui n'entre pas dans les prévisions des art. 3 à

E. 5.1.2

Pour qu'il y ait acte de concurrence déloyale, il ne suffit pas que le comportement apparaisse déloyal au regard de la liste d'exemples figurant aux art. 3 à 8 LCD; il faut encore, comme le montre la définition générale de l'art. 2 LCD, qu'il influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients; en d'autres termes, il doit influencer le jeu de la concurrence, le fonctionnement du marché (ATF 133 III 431 consid. 4.1, JdT 2008 I 34, 37; ATF 131 III 384 consid. 3, JdT 2005 I 434; ATF 126 III 198 consid. 2c/aa p. 202, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003 consid. 5.1 et les références citées). Certes, il n'est pas nécessaire que l'auteur de l'acte soit lui-même un concurrent. Il n'empêche que l'acte doit être objectivement propre à avantager ou désavantager une entreprise dans sa lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître ou diminuer ses parts de marché. L'acte doit être dirigé contre le jeu normal de la concurrence et propre à exercer une influence sur le marché; il doit être objectivement apte à influencer sur la concurrence. Il n'est en revanche pas nécessaire que l'auteur ait la volonté d'influencer l'activité économique (ATF 131 III 384 consid. 3, JdT 2005 I 434; ATF 126 III 198 consid. 2c/aa p. 202 et les arrêts cités, SJ 2000 p. 337; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003 consid. 5.1). La LCD ne protège donc pas la bonne foi de manière générale, mais tend seulement à garantir une concurrence loyale (ATF 126 III 198 consid. 2c/aa et les arrêts cités, JdT 2003 II 41; TF 4C.139/2003 du 4 septembre 2003 consid. 5.1).

E. 5.1.3

Aux termes de l'art. 9 al. 1 LCD, celui qui, par un acte de concurrence déloyale, subit une atteinte dans sa clientèle, son crédit ou sa réputation professionnelle, ses affaires ou ses intérêts économiques en général ou celui qui en est menacé, peut demander au juge de l'interdire, si elle est imminente (let. a), de la faire cesser, si elle dure encore (let. b) ou d'en constater le caractère illicite, si le trouble qu'elle a créé subsiste (let. c). Il peut en outre, conformément au Code des obligations, intenter des actions en dommages-intérêts et en réparation du tort moral, ainsi qu'exiger la remise du gain selon les dispositions sur la gestion d'affaires (art. 9 al. 3 LCD). Est plus exactement visée la gestion d'affaires dite imparfaite ou intéressée, au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012 du 8 février 2013 consid. 4.1 et les références citées; TF 4C.101/2003 du 17 juillet 2003 c. 6.2). L'art. 423 CO vise l'ingérence inadmissible dans les affaires d'autrui et en règle les conséquences. Le gérant a la volonté de traiter l'affaire d'autrui comme la sienne propre et de s'en approprier les profits. Il n'est pas aisé de délimiter les contours de la notion d'usurpation de l'affaire d'autrui liée à l'art. 423 CO. La difficulté est encore accrue en cas de renvoi tel que celui prévu notamment par l'art.

E. 5.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les prétentions fondées par l'appelant sur les art. 2, 5 et 9 LCD, soit la remise de la commission de courtage sur la vente de l'immeuble P._____, qui aurait été indûment perçue par l'intimé en raison de son comportement déloyal au sens des art. 9 al. 3 LCD et 423 CO, étaient également infondées, dès lors qu'il n'était pas établi que l'intimé, à titre personnel, se serait approprié l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO et/ou aurait exploité la prestation d'autrui au sens de l'art.

5 LCD, à savoir celle fournie par l'appelant dans le cadre du contrat de courtage, à supposer que celle-ci fût établie. Les éventuels liens entre D. _____ Ltd et V. _____ Sàrl, ou le fait que cette dernière société ait été créée pour l'occasion, n'impliquaient pas encore un acte d'usurpation de la part de l'intimé. En outre, il n'était pas établi que C. _____ Sàrl aurait perçu une commission plus élevée que celle de 513'790 fr. qu'elle avait perçue de l'acheteuse V. _____ Sàrl, ni que l'intimé aurait touché une quelconque commission sur la vente de l'immeuble. En conclusion, les premiers juges ont ainsi retenu que G. _____ n'établissait pas, même au seul degré de la vraisemblance prépondérante exigé en cette matière, que l'intimé ait commis un acte d'usurpation ni qu'il ait réalisé de ce fait un gain. Les éléments nouveaux produits par l'appelant ne permettent pas de s'écarter de cette appréciation, qui doit être confirmée. En effet, il n'est pas établi que le deuxième versement effectué par V. _____ Sàrl à titre de commission pour l'achat de l'immeuble P. _____ ait profité à R. _____ personnellement et le témoignage de A. _____ n'est pas convaincant sur ce point (cf. consid. 3.2.3 supra). De toute manière, l'appelant n'indique pas laquelle de ses prestations, au sens de l'art. 5 LCD, l'intimé se serait vu "confier" et qu'il aurait personnellement usurpée, ni en quoi son intervention initiale auprès de F. _____ SA aurait abouti à un résultat concret, au sens de cette disposition, que l'intimé se serait ensuite approprié. Les agissements de l'intimé ne peuvent pas davantage être assimilés à une incitation à rompre un contrat puisque l'appelant n'était pas lié contractuellement avec les acheteurs de l'immeuble P. _____. De plus et surtout, il n'apparaît pas que l'éventuel défaut de rétrocession d'une partie de la commission de courtage à l'appelant puisse constituer un acte entrant dans le champ d'application de la LCD : pour qu'il y ait acte de concurrence déloyale au sens de cette loi, il faut, comme rappelé ci-dessus, que l'acte en question influe sur les rapports entre concurrents ou entre fournisseurs et clients; en d'autres termes, il doit influencer le jeu de la concurrence, le fonctionnement du marché. Ainsi, l'acte doit être objectivement propre à avantager ou désavantager une entreprise dans sa lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître ou diminuer ses parts de marché. En l'occurrence, il n'est pas contesté qu'un seul courtier était autorisé à agir du côté des vendeurs, soit la société C. _____ Sàrl, représentée par R. _____. C'était donc cette société et elle seule qui était titulaire du contrat de courtage principal avec les propriétaires. En ne respectant pas – par hypothèse – l'accord interne passé avec G. _____ s'agissant de la rétrocession d'une partie de la commission de courtage, C. _____ Sàrl, respectivement son représentant R. _____, ne pouvaient donc pas commettre un acte susceptible de tomber sous le coup de la LCD, à savoir un acte propre à avantager C. _____ Sàrl (ou à désavantager G. _____) dans leur lutte pour acquérir de la clientèle, ou à accroître/diminuer leurs parts de marché respectives, puisque C. _____ Sàrl était déjà titulaire de ce marché et que seul était en cause le respect de l'éventuel sous-contrat liant les parties. Force est ainsi de constater que ce type d'acte n'était pas susceptible de fausser la concurrence. Du reste, l'appelant ne motive pas et on ne voit pas en quoi – pour les mêmes motifs – l'intimé aurait géré "l'affaire d'autrui" (soit l'affaire de l'appelant) au sens de l'art. 423 CO : aucune ingérence ou immixtion dans les droits subjectifs ou absolus de l'appelant (qu'ils soient réels, de la personnalité, de la propriété immatérielle ou contractuels) n'est en effet établie. Il n'y a dès lors pas lieu de donner suite aux mesures d'instruction requises par l'appelant, qui ne sont, en tout état de cause, pas susceptibles de modifier l'issue du litige. 6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 12'674 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV

270.11.6]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, l'appelant versera à l'intimé la somme de 8'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]).

E. 8

LCD soit tout de même constitutif de concurrence déloyale en application de l'art. 2 LCD (ATF 131 III 384 consid. 3, JdT 2005 I 434; ATF 116 II 365 consid. 3b, JdT 1991 I 613; TF 4C.431/2004 du 2 mars 2005 consid. 2; Troller, op. cit., p. 346). Selon l'art. 5 let. a LCD, agit de façon déloyale celui qui exploite de façon indue le résultat d'un travail qui lui a été confié, par exemple des offres, des calculs ou des plans. Pour que cette disposition soit applicable, il faut, d'une part, que le résultat d'un travail ait été confié à l'auteur et, d'autre part, que celui-ci l'utilise contrairement aux accords passés, qu'il le détourne de la destination convenue. Le caractère déloyal de l'acte réside dans la trahison de la confiance donnée (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 consid. 1.1; TF 6S.684/2001 du 18 janvier 2002 consid. 1.b). Le terme de "résultat d'un travail" couvre le résultat d'un travail de nature préparatoire, qui se situe en amont de l'utilisation commerciale. Peuvent constituer le résultat d'un travail des esquisses, des études ou des concepts (TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 consid. 1.1 et les références citées). Un certain effort intellectuel et/ou matériel doit avoir conduit au résultat obtenu. En revanche, la loi ne réprime pas la reprise d'une simple idée confiée par un tiers qui n'en serait encore qu'à un stade embryonnaire et qui, partant, nécessite encore un long travail de mise au point (ATF 122 III 469 consid. 8b; TF 6B_672/2012 du 19 mars 2013 consid.

E. 9

al. 3 LCD; il faut alors se demander jusqu'à quel point l'acte prohibé par la législation spéciale doit répondre à la notion d'appropriation de l'affaire d'autrui au sens de l'art. 423 CO (TF 4A_474/2012 précité consid. 4.1). Comme exemples d'actes susceptibles de fonder une action en remise de gain, la doctrine cite en premier lieu l'exploitation d'une prestation d'autrui (art. 5 LCD) et la violation du secret d'affaires (art. 6 LCD; Spitz, Haftung für Wettbewerbshandlungen, in Jung (éd.), Aktuelle Entwicklungen in Haftungsrecht, 2007, p. 247). Les avis sont nuancés en cas d'incitation à rompre un contrat (art. 4 let. a LCD). Un auteur estime qu'il n'y a pas d'usurpation de l'affaire d'autrui, mais gestion de sa propre affaire (Baudenbacher, Lauterkeitsrecht, 2001, n. 256 ad art. 9 LCD). Un autre auteur admet qu'il peut y avoir usurpation lorsque l'auteur déloyal, en détournant le client, retire des avantages qui auraient contractuellement dû revenir à la victime (Schmid, ZüKo, n. 63 ad art. 423 CO). Dans certains cas, il n'y a pas à proprement parler gestion de l'affaire du lésé, mais atteinte à ses affaires (Spitz, in Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, 2010, n. 187 ss ad art. 9 LCD; TF 4A_474/2012 précité consid. 4.1). L'art. 423 CO soumet à restitution les profits qui "résultent" de la gestion intéressée. Le maître doit ainsi apporter la preuve d'un lien de causalité entre l'usurpation de l'affaire d'autrui et les profits nets ainsi réalisés (TF 4A_474/2012 consid. 4.2). La jurisprudence exige en outre que le gérant soit de mauvaise foi (TF 4A_474/2012 consid.

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