

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_537/2012

Arrêt du 8 janvier 2013
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges Klett, présidente, Kiss et Niquille.
Greffier: M. Carruzzo.

Participants à la procédure
X. _____ SA, représentée par
Me Diane Schasca,
recourante,

contre

Z. _____, représenté par Me Christian Girod,
intimé.

Objet
arbitrage interne,

recours en matière civile contre la sentence rendue le
14 août 2012 par le Tribunal arbitral ad hoc.

Faits:

A.
A.a X. _____ SA (ci-après: X. _____) a été constituée en septembre 2006 par H.A. _____ et C. _____, lesquels exploitent un bureau d'architecture sous la forme d'une société anonyme dénommée D. _____s SA (ci-après: D. _____). Le but de X. _____ consiste dans le développement, la réalisation et l'exploitation de projets immobiliers.

Z. _____ est un gérant de fortune indépendant, suisse d'origine grecque, juriste de formation et titulaire d'un doctorat en droit international privé.

H.A. _____ et Z. _____ étaient des amis de longue date.

A.b Au début de l'année 2006, H.A. _____ a été approché par le propriétaire de biens immobiliers sis sur le territoire de la commune genevoise de ..., qui souhaitait mettre en valeur une partie de ceux-ci. Il a établi un premier projet, puis, d'entente avec son associé, a proposé à son épouse, F.A. _____, et à Z. _____, pour des raisons de famille et d'amitié, d'investir dans ce projet. Il s'agissait d'acquérir un terrain de 9'000 m² pour y édifier, selon la solution retenue finalement, quatre petits immeubles de cinq appartements chacun en propriété par étages. La gestion et le contrôle de la promotion immobilière en question devaient être confiés à X. _____, laquelle mandaterait chaque fois le bureau d'architecture précité.

Le budget prévisionnel prévoyait des apports initiaux de 600'000 fr. (400'000 fr. pour la promesse de vente, 150'000 fr. pour la préparation du projet et 50'000 fr. de frais divers). Il a été couvert par X. _____, à hauteur de 300'000 fr., et, pour le solde, par F.A. _____ et Z. _____, à concurrence de 150'000 fr. chacun, tous ces versements étant intervenus entre fin septembre et début octobre 2006.

Les travaux proprement dits ont été confiés à une entreprise générale.

A.c Les rapports entre Z. _____ et X. _____, d'une part, et entre F.A. _____ et la même société, d'autre part, ont fait l'objet de deux conventions distinctes.

La première, intitulée "Convention de prêt partiaire du 29 septembre 2006" (ci-après: la Convention),

a été rédigée par Z._____. Celui-ci y est désigné comme "Prêteur" et X._____ comme "Emprunteur". Le gérant de fortune s'y engage à effectuer sur-le-champ un prêt de 150'000 fr. en faveur de ladite société (art. 1er) pour la durée de réalisation du projet de ... (art. 2). Aux termes de l'art. 3 de la Convention, "[c]e prêt porte un intérêt annuel de 4,25% auquel s'ajoute un intérêt complémentaire de 25% de la marge bénéficiaire après paiement du prix total du terrain". L'emprunteur s'engage à informer régulièrement le prêteur de la bonne marche du projet (art. 4). Le plan financier du 27 septembre 2006, annexé à la Convention, est censé en faire partie intégrante (art. 5). Pour le reste, la Convention impose aux parties un devoir de confidentialité (art. 6), déclare le droit suisse applicable (art. 7) et soumet toute contestation relative à son interprétation, sa validité ou son exécution à un tribunal arbitral siégeant à Genève "conformément au concordat suisse sur l'arbitrage" (art. 8). La Convention porte les signatures de Z._____ et, pour X._____, de H.A._____. Le plan financier annexé à cet accord prévoyait un coût total de revient de 16'100'000 fr. et un total des ventes de 17'450'000 fr., laissant apparaître un bénéfice de l'ordre de 1'350'000 fr.

Le 2 octobre 2006, X._____ ("le Pilote"), d'une part, et F.A._____ ("l'Apporteur"), désignée comme étant "à l'origine de la possibilité de développer [le] projet" (1er tiret du préambule), d'autre part, ont signé une "Convention d'apport d'affaire". Selon cette convention, F.A._____, dont le montant de l'apport n'était pas précisé, serait rétribuée par le versement "d'une commission d'apport d'affaires" d'une valeur de 300'000 fr. à 400'000 fr., estimée sur la base des prévisions effectuées, mais qui serait fixée définitivement en fonction de "la valeur finale du coût de revient de l'opération" (art. 1er).

A.d La promesse de vente a été conclue le 4 octobre 2006 par X._____ et un acompte de 400'000 fr. versé le jour même au promettant-vendeur.

Les 19 juin et 25 août 2008, X._____ et la Banque V._____ ont signé un contrat de crédit de construction pour un montant de 13'700'000 fr. La banque a exigé, entre autres garanties, la cession en sa faveur, à titre de sûretés, de la créance d'honoraires de D._____. à concurrence de 1'200'000 fr. Selon l'un de ses directeurs, il s'agit d'une clause usuelle, celui qui cède ses honoraires à titre de fonds propres participant au risque du crédit.

Les contacts entre les différents acteurs intéressés par le projet de ... ont consisté principalement en une réunion, courant 2008, dans les bureaux des architectes, et une visite du chantier au printemps 2010.

En mars 2011, le comptable des époux A._____, B._____, a préparé les comptes de la promotion pour X._____. Selon ses dires, les calculs effectués en conformité avec la lettre des deux conventions précitées ont mis en évidence un énorme écart, en faveur de Z._____, entre les rendements respectifs que celui-ci et F.A._____ pourraient tirer des sommes investies par eux dans ladite promotion. C'est la raison pour laquelle il avait suggéré à H.A._____, qui n'admettait pas cet état de choses, de ramener la marge bénéficiaire de Z._____ à quelque 9%. Le 31 mars 2011, au cours d'une réunion tenue dans ses bureaux en présence de H.A._____, B._____ a présenté les comptes de la promotion à Z._____ en lui exposant sa méthode de calcul. Le gérant de fortune aurait alors affirmé que la démarche du comptable, certes adroite, ne correspondait pas à ce qui avait été prévu. S'en serait suivie une discussion permettant à chacun d'avancer ses arguments. Puis, à l'issue de cette séance, les participants auraient avalisé la méthode de calcul de B._____ par des poignées de mains.

A la demande de Z._____, D._____ lui a communiqué, par fax du 31 mai 2011, un "Tableau pour déterminer le prix de revient de l'opération", lequel mentionnait une marge bénéficiaire de 5'917'839 fr. La participation du prénommé, représentant 9,01% de ce montant, y était fixée à 537'985 fr., le total des revenus - intérêts du prêt, honoraires et TVA inclus - à 624'130 fr. et le montant dû au gérant de fortune à 774'130 fr., compte tenu du remboursement du prêt (i.e. 624'130 fr. + 150'000 fr.).

Par l'intermédiaire de son avocat, Z._____ a répondu, le lendemain, que ce calcul ne correspondait pas à ce qui avait été arrêté dans la Convention, ce qui a provoqué l'ire de H.A._____.

Ne pouvant obtenir le remboursement de ce qu'il estimait lui être dû, Z._____ a déposé une réquisition de poursuite, le 8 juillet 2011, contre X._____ afin d'obtenir le paiement de 1'663'228 fr. 50 (i.e. 25% du total issu de la marge bénéficiaire précitée augmentée d'un montant dont il contestait l'inclusion dans le prix de revient des immeubles), sous imputation des sommes de 537'985 fr. et

15'400 fr. reçues le 17 juin 2011.

A.e Par lettre recommandée du 9 août 2011 adressée à Z._____, X._____, invoquant une erreur essentielle, voire un dol, a déclaré invalider le contrat du 29 septembre 2006 et réclamé le remboursement de 474'130 fr. (i.e. le total des revenus selon le Tableau du 31 mai 2001 [624'130 fr.] sous déduction de la somme prêtée [150'000 fr.]).

B.

B.a Le 22 juin 2011, Z._____ a déposé une demande d'arbitrage. Un Tribunal arbitral ad hoc de trois membres a été constitué et son siège fixé à Genève. L'acte de mission a été signé le 23 septembre 2011.

Dans ses dernières conclusions, le demandeur a invité le Tribunal arbitral à constater la validité de la Convention; à dire qu'il a droit, en vertu de celle-ci, à 25% de la marge bénéficiaire réalisée en sus de l'intérêt de 4,25% sur la somme prêtée; à ordonner à X._____ de lui verser les sommes dues de ce chef, sous déduction des montants déjà versés, avec TVA et intérêts à 5% dès le 1er juin 2011; à rejeter les demandes reconventionnelles de X._____; enfin, à ordonner à cette dernière de retirer toute poursuite dirigée contre lui en relation avec les prétentions formant l'objet de ces demandes.

Pour sa part, la défenderesse a requis le Tribunal arbitral de débouter le demandeur de toutes ses conclusions. Dans le cadre de sa demande reconventionnelle, elle a prié les arbitres, à titre principal, de constater que le contrat de prêt partiaire a été valablement invalidé, puis de condamner le demandeur à lui payer la somme de 624'130 fr., avec intérêts à 6% dès le 14 juin 2011; à titre subsidiaire, de constater que l'accord conclu le 31 mars 2011 s'est substitué à la Convention et que, dès lors, le montant total de 774'130 fr. versé par elle au demandeur solde les rapports contractuels des parties; très subsidiairement, de dire que la Convention doit être interprétée contre son auteur et dans le sens de l'accord intervenu le 31 mars 2011, avec la même conséquence que celle indiquée dans la conclusion subsidiaire; enfin, et plus subsidiairement encore, de lui permettre d'établir par tous moyens de preuve idoines l'existence des faits allégués par elle et d'apporter la contre-preuve des allégations du demandeur.

Après avoir administré les preuves requises et tenu une audience de plaidoiries, le Tribunal arbitral a rendu sa sentence le 14 août 2012. Il a condamné la défenderesse à payer au demandeur "25% de la marge bénéficiaire effectivement réalisée sur le projet de ..., en sus de l'intérêt de 4,25% de la somme prêtée de 150'000 fr., sous déduction des montants déjà versés à ce titre", les parties étant déboutées de toutes autres conclusions.

Pour étayer leur sentence, les arbitres constatent, tout d'abord, que les parties admettent, à juste titre, avoir été liées par un contrat de prêt partiaire, et non par un contrat de société simple ou une autre forme de sociétariat. Ils rappellent, à cet égard, que, dans un contrat partiaire, la rémunération d'une des parties dépend du succès de l'activité de l'autre. Passant à l'interprétation de la Convention, les arbitres commencent par exposer les deux thèses en présence: celle du demandeur, fondée sur une interprétation littérale de l'art. 3 de la Convention; celle de la défenderesse selon laquelle, en dépit du texte de cette clause, l'intention des parties était de rémunérer de manière identique les deux apports financiers externes, à raison de deux ou trois fois le montant de la mise initiale. Puis, appliquant les principes jurisprudentiels régissant l'interprétation des contrats aux circonstances du cas particulier, ils constatent que rien ne vient soutenir l'interprétation subjective à laquelle se livre la défenderesse. Aussi, pour eux, les termes de la Convention, qui reflètent la volonté commune des parties déduite d'indices objectifs convergents, doivent-ils être interprétés selon ce que leur sens littéral exprime

clairement, de sorte que le demandeur a droit, en sus du remboursement de son prêt et des intérêts y afférents, au 25% du bénéfice réalisé par la promotion immobilière de Les arbitres s'emploient, enfin, à écarter les arguments tirés par la défenderesse de l'interprétation contra stipulatorem de la Convention, des vices de la volonté (erreur et dol), du fait que H.A._____ n'aurait pas lu la Convention ou ne l'aurait lue que d'un oeil avant de la signer, ainsi que de la prétendue modification de la Convention intervenue lors de l'entrevue du 31 mars 2011. Pour eux, ces arguments partent tous de la prémisse, non établie par les probatoires, d'une rentabilisation, admise par les parties ab initio, de deux à trois fois l'investissement originel.

B.b Le 24 août 2012, le demandeur a déposé une requête en interprétation et complètement de la sentence en question. Admettant partiellement cette requête, le Tribunal arbitral, dans une sentence additionnelle du 8 octobre 2012, a complété le dispositif de la sentence du 14 août 2012 en ordonnant à la défenderesse de retirer toute poursuite visant le demandeur en relation avec les prétentions faisant l'objet de ses demandes reconventionnelles.

C.

Le 14 septembre 2012, la défenderesse (ci-après: la recourante) a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral en vue d'obtenir l'annulation de la sentence du 14 août 2012. Elle a présenté une requête d'effet suspensif qui a été rejetée par ordonnance présidentielle du 22 octobre 2012.

Le Tribunal arbitral, qui a produit son dossier, a déclaré ne pas avoir d'observations à formuler au sujet du recours.

Dans sa réponse du 19 octobre 2012, le demandeur et intimé a conclu à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, au rejet de celui-ci.

Les parties ont maintenu leurs conclusions respectives dans le cadre d'un second échange d'écritures.

Considérant en droit:

1.

L'art. 407 al. 3 du Code de procédure civile (CPC; RS 272) prévoit que le droit en vigueur au moment de la communication de la sentence s'applique aux voies de recours. En l'espèce, la sentence attaquée a été communiquée aux parties le 15 août 2012, soit après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2011, du CPC. Par conséquent, s'agissant d'un arbitrage interne, ce sont les art. 389 à 395 CPC qui fixent les conditions auxquelles cette décision pouvait être déférée au Tribunal fédéral (art. 77 al. 1 let. b LTF).

2.

2.1 La sentence rendue dans le cadre d'un arbitrage interne peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral (art. 389 al. 1 CPC). La procédure est régie par la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF) sauf disposition contraire du chapitre 1 du titre 7 de la partie 3 du CPC (art. 389 al. 2 CPC). Selon l'art. 77 al. 1 LTF, c'est par la voie du recours en matière civile que les décisions des tribunaux arbitraux peuvent être attaquées devant le Tribunal fédéral, tant pour l'arbitrage international, aux conditions fixées aux art. 190 à 192 LDIP (let. a), que pour l'arbitrage interne, aux conditions fixées aux art. 389 à 395 CPC (let. b). Dans les deux cas, un certain nombre de dispositions de la LTF, en particulier les art. 95 à 98 relatifs aux motifs de recours, de même que l'art. 105 al. 2, qui permet, à certaines conditions, de rectifier ou de compléter l'état de fait, sont déclarées inapplicables par l'art. 77 al. 2 LTF. En revanche, l'art. 99 al. 1 LTF est maintenu, qui interdit de présenter un fait nouveau ou une preuve nouvelle, à quelques exceptions près (art. 77 al. 2 LTF a contrario). Quant à l'art. 77 al. 3 LTF, il impose au Tribunal fédéral de n'examiner que les griefs invoqués et motivés par le recourant.

Voie de droit extraordinaire et de nature cassatoire, le recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne n'est recevable que pour les motifs limitativement énumérés à l'art. 393 CPC. Il est donc exclu de faire valoir, dans un tel recours, que la sentence viole le droit fédéral, au sens de l'art. 95 let. a LTF, qu'il s'agisse de la Constitution fédérale ou de la législation fédérale. De plus, le recours ne peut tendre, en principe, qu'à l'annulation - totale (art. 395 al. 1 CPC) ou partielle (art. 395 al. 3 CPC) - de la sentence (art. 77 al. 2 LTF, qui exclut l'application de l'art. 107 al. 2 LTF dans la mesure où cette dernière disposition permet au Tribunal fédéral de statuer lui-même sur le fond de l'affaire; pour des exceptions à ce principe, cf. l'art. 395 al. 4 CPC ainsi que, mutatis mutandis, l'ATF 136 III 605 consid. 3.3.4 p. 616 au sujet des problèmes de compétence et de récusation). Toute autre conclusion est irrecevable.

Au demeurant, comme le Tribunal fédéral n'examine que les griefs qui ont été invoqués et motivés par le recourant (art. 77 al. 3 LTF), celui-ci doit les formuler conformément aux exigences strictes en matière de motivation, posées par la jurisprudence relative à l'art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. ATF 128 III 50 consid. 1c), qui restent valables sous l'empire du nouveau droit de procédure fédérale (arrêt 4A_454/2011 du 27 octobre 2011 consid. 2.1). En outre, les griefs doivent être invoqués avant l'échéance du délai de recours; la partie recourante ne peut donc pas en présenter de nouveaux dans le cadre d'une réplique ou d'observations sur la réponse de la partie intimée, ni étayer par une autre motivation des griefs soulevés en temps utile (arrêt 4A_395/2012 du 16 octobre 2012 consid. 1).

2.2 La sentence issue d'un arbitrage interne peut être attaquée, entre autres motifs, lorsqu'elle est

arbitraire dans son résultat parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier ou parce qu'elle constitue une violation manifeste du droit ou de l'équité (art. 393 let. e CPC). Ce motif de recours a été repris de l'art. 36 let. f du concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969 (CA).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 36 let. f CA, qui conserve toute sa valeur sous l'empire du CPC (arrêt 4A_374/2011 du 1er septembre 2011 consid. 2.3), une constatation de fait n'est arbitraire que si le tribunal arbitral, à la suite d'une inadvertance, s'est mis en contradiction avec les pièces du dossier, soit en perdant de vue certains passages d'une pièce déterminée ou en leur attribuant un autre contenu que celui qu'ils ont réellement, soit en admettant par erreur qu'un fait est établi par une pièce alors que celle-ci ne donne en réalité aucune indication à cet égard. L'objet du grief d'arbitraire en matière de faits prévu par l'art. 36 let. f CA est donc restreint: il ne porte pas sur l'appréciation des preuves et les conclusions qui en sont tirées, mais uniquement sur les constatations de fait manifestement réfutées par des pièces du dossier. En matière arbitrale, la façon dont le tribunal arbitral exerce son pouvoir d'appréciation ne peut pas faire l'objet d'un recours; le grief d'arbitraire est limité aux constatations de fait qui ne dépendent pas d'une appréciation, c'est-à-dire à celles qui sont inconciliables avec des pièces du dossier (ATF 131 I 45 consid. 3.6 et 3.7, confirmé par l'arrêt 4D_101/2010 du 1er décembre 2010 consid. 5.1).

L'arbitraire proscrit par l'art. 393 let. e CPC découle aussi du fait que la sentence arbitrale constitue une violation manifeste du droit. Seul le droit matériel est visé, à l'exclusion du droit de procédure. C'est le lieu de rappeler, conformément à la définition générale de l'arbitraire, qu'une décision ne mérite ce qualificatif, s'agissant de l'application du droit, que si elle méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté. Il ne suffit donc pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable (ATF 138 III 378 consid. 6.1 et les arrêts cités).

Quant à la violation manifeste de l'équité, sanctionnée par la même disposition, elle suppose que le tribunal arbitral a été autorisé à statuer en équité ou qu'il a appliqué une norme renvoyant à l'équité (arrêt 4A_374/2011, précité, *ibid.*).

Encore faut-il, dans toutes ces hypothèses, que la violation avérée ait rendu la sentence arbitraire dans son résultat, comme le précise expressément la disposition citée.

3.

3.1 Invoquant l'art. 393 let. e CPC, la recourante soutient, tout d'abord, que le Tribunal arbitral a procédé à des constatations manifestement contraires aux faits du dossier. Elle lui reproche, en substance, d'avoir ignoré sans raison les témoignages de F.A._____ et de B._____, lesquels démontreraient que la Convention ne pouvait pas être interprétée selon sa lettre et qu'elle-même n'avait aucun motif de se douter du revirement opéré par l'intimé en 2011.

Plus concrètement, la recourante déplore, premièrement, que les arbitres n'aient pas admis que, lors de la séance tenue en 2008 dans les bureaux de D._____, deux témoins ont confirmé que la rémunération de deux à trois fois la mise avait été évoquée, sans que l'intimé n'émît la moindre contestation à ce sujet. Deuxièmement, à en croire la recourante, il aurait échappé au Tribunal arbitral que l'intimé avait reconnu, sous ch. 40 de son mémoire-demande, que l'annonce d'un retour sur investissement de deux à trois fois la mise lui avait été répétée à deux reprises au moins en 2010, notamment lors de la visite du chantier, ce que le témoignage de F.A._____, lui aussi passé sous silence par les arbitres, avait d'ailleurs confirmé. Troisièmement enfin, toujours selon la recourante, ceux-ci n'auraient tenu aucun compte des témoignages concordants des époux A._____ et du comptable B._____, lesquels révélaient sans conteste l'intention des parties de rémunérer de la même manière les fonds investis par F.A._____ et par l'intimé dans la promotion immobilière de

3.2 Le simple énoncé des griefs touchant les constatations faites dans la sentence attaquée suffit à démontrer que la recourante, bien qu'elle s'en défende, se borne à critiquer l'appréciation des preuves à laquelle s'est livré le Tribunal arbitral. En bref, l'intéressée reproche à celui-ci de ne pas avoir pris en considération certains témoignages plutôt que d'autres et de n'avoir pas accordé suffisamment de crédit à des dépositions qu'elle juge pourtant capitales. Or, le Tribunal fédéral, lorsqu'il statue sur un recours en matière civile dirigé contre une sentence arbitrale interne, dans lequel est invoqué le grief d'arbitraire au sens de l'art. 393 let. e CPC et des principes jurisprudentiels rappelés plus haut, n'examine pas la manière dont le Tribunal arbitral a exercé son pouvoir d'appréciation, serait-elle insoutenable, mais n'intervient que si la constatation incriminée se révèle incompatible avec une

pièce déterminée du dossier. Cette dernière hypothèse ne se vérifie pas en l'espèce. En particulier, l'allégué 40 du mémoire-demande, invoqué par la recourante à l'appui de sa démonstration, n'a pas le sens extensif que cette partie souhaiterait lui donner, si on le replace dans son contexte en le lisant conjointement avec l'allégué 41 de la même écriture.

Il suit de là que le moyen considéré apparaît irrecevable dans sa totalité.

4.

4.1 Sur le fond, la recourante ne critique pas les considérations juridiques théoriques émises par le Tribunal arbitral au sujet de la manière d'interpréter un contrat, ni le raisonnement qu'il a tenu pour écarter les moyens subsidiaires soulevés par elle (cf., ci-dessus, let. B.a in fine). Aussi n'y a-t-il pas lieu de s'arrêter sur ces points-là.

4.2

4.2.1 La recourante reproche aux arbitres de s'être écartés, dans leur interprétation littérale de la Convention, du texte clair de celle-ci. Concrètement, elle leur fait grief d'avoir retenu que l'intimé avait droit à un intérêt complémentaire de 25% calculé sur le bénéfice final réalisé par la promotion immobilière de ..., alors que l'art. 3, précité, de la Convention commandait de calculer cet intérêt sur la marge bénéficiaire après paiement du prix total du terrain (cf., ci-dessus, let. A.c), c'est-à-dire, selon elle, sur le bénéfice réalisé après l'achat du terrain.

Le Tribunal arbitral se voit encore reprocher d'avoir fait abstraction du plan financier du 27 septembre 2006 annexé à la Convention pour en faire partie intégrante. Selon la recourante, l'addition du 25% du bénéfice de 1'350'000 fr. mentionné dans ce document et de l'intérêt de 4,25% dû sur le montant du prêt correspondent à un multiple de deux ou trois de la mise de départ. Cela confirmerait l'intention des parties, révélée par les témoignages convergents des personnes entendues sur ce point, de limiter dans cet ordre de grandeur la rémunération du prêteur.

La recourante déplore, en outre, que les arbitres n'aient tenu aucun compte du témoignage de B. _____ dont il résulterait que les parties avaient passé, en mars 2011, un accord qui remplaçait la Convention.

Pour terminer, elle qualifie de choquant le résultat auquel l'application de la Convention, telle qu'interprétée par le Tribunal arbitral, aboutit vis-à-vis de F.A. _____, alors que cette dernière aurait dû être traitée sur un pied d'égalité avec l'intimé.

4.2.2 L'interprétation de l'art. 3 de la Convention proposée par la recourante n'apparaît guère convaincante et, ce qui seul importe, en tout cas pas de nature à établir le caractère prétendument insoutenable de celle qui a été retenue dans la sentence attaquée. D'une part, on peine à comprendre ce que pourrait être le bénéfice réalisé après l'achat du terrain. Il ne fait pas sens de calculer un bénéfice sans tenir compte du prix de revient des immeubles à construire sur le bien-fonds acquis pour permettre la réalisation de la promotion projetée. C'est d'ailleurs précisément ce que fait le plan financier du 27 septembre 2006 annexé à la Convention. Telle est, du reste, aussi la manière dont le comptable B. _____ avait interprété celle-ci, en mars 2011, avant de suggérer à H.A. _____ de proposer à l'intimé de réduire la part de sa rémunération de 25% à quelque 9% de la marge bénéficiaire. D'autre part, si les parties avaient vraiment voulu que le pourcentage convenu s'appliquât exclusivement sur la marge bénéficiaire de 1'350'000 fr. prévue dans le plan financier annexé à la Convention, sans égard au résultat final de l'opération, il eût été plus simple pour elles de convenir d'une rémunération sous la forme d'un montant fixe, et non d'un pourcentage.

Pour le surplus, dès lors que le Tribunal arbitral constate, en fait, que les preuves administrées ne sont pas propres à établir la volonté initiale des parties de limiter la rentabilisation des investissements externes à deux ou trois fois la somme investie, la recourante cherche en vain à remettre en cause cette constatation factuelle, qui échappe à l'examen de la Cour de céans, en tirant argument du plan financier du 27 septembre 2006, censé confirmer l'intention des parties de limiter, dans cette mesure, la rémunération des investisseurs. En effet, ainsi utilisé, pareil argument relève du domaine des faits, puisqu'il se voit assigner le but de confirmer l'intention subjective des parties à l'époque de la signature de la Convention.

Les conclusions que les juges ont ou n'ont pas tirées du témoignage de B. _____ ressortissent,

elles aussi, à l'appréciation des preuves. Elles sont soustraites, partant, à la connaissance du Tribunal fédéral.

Enfin, le Tribunal arbitral n'a pas non plus versé dans l'arbitraire en considérant comme non pertinent, pour des motifs objectifs, le parallélisme que la recourante cherchait à établir entre la rémunération de F.A. _____ et celle de l'intimé. La prénommée étant un tiers au contrat litigieux, il n'y avait rien d'insoutenable à interpréter celui-ci pour lui-même, en faisant abstraction de l'accord passé par ce tiers avec la recourante.

5.

Cela étant, le présent recours ne peut qu'être rejeté dans la faible mesure où il est recevable. En conséquence, la recourante, qui succombe, devra payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF) et verser des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 10'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimé une indemnité de 12'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et au président du Tribunal arbitral.

Lausanne, le 8 janvier 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Carruzzo