

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.118/2006 /ech

Arrêt du 11 juillet 2006
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X. _____ SA,
demanderesse et recourante, représentée par Me Eric
C. Stampfli,

contre

A. _____,
défendeur et intimé, représenté par Me Louis Waltenspühl.

Objet
interprétation des contrats; contrat de gérance d'immeubles, mandat,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre
civile de la Cour de justice du canton de Genève
du 17 février 2006.

Faits:

A.
Depuis 1995, la régie X. _____ SA exerçait la gérance légale de quatre bâtiments contigus et de neuf autres bâtiments contigus ou voisins, comportant en tout cent huit appartements, dont une dizaine étaient laissés vacants en raison de leur insalubrité. Suite à la faillite de l'ancien propriétaire, A. _____ a racheté le 12 juin 1997 les divers lots constituant les deux immeubles supportant les bâtiments susmentionnés.

Le 23 juin 1997, une séance de travail a eu lieu entre les parties, en vue de la réhabilitation des immeubles. Il a ainsi été renoncé à des rocares de locataires et décidé de procéder à la réfection successive des appartements vacants, en vue de la relocation la plus rapide possible. Les entreprises pressenties devaient fournir des devis selon les directives reçues de A. _____. Lors de cette séance, un désaccord est apparu, concernant le souci de ce dernier d'être renseigné sur les honoraires de X. _____ SA, réserve dont il est fait mention dans l'exemplaire du procès-verbal de A. _____, mais qui ne figure pas sur celui de X. _____ SA.

Le 25 juillet 1997, celle-ci a écrit à A. _____ que ses honoraires seraient de 3,5% de la totalité des loyers perçus et de 5% pour les travaux spéciaux, soit les études comparatives des devis et la surveillance des travaux, pour les appartements à rénover, étant précisé que la réhabilitation des immeubles serait confiée à un architecte. De plus, la régie retiendrait 5% des montants payés aux entreprises chargées des travaux courants effectués dans les immeubles. Sur ces points, les parties, et notamment X. _____ SA, qui n'était pas membre de la Société des régisseurs de Genève, ont dérogé au tarif édicté par cette dernière, tout en y faisant référence à d'autres occasions. Ainsi, l'art. 3 de ce tarif définit le mandat de gestion ordinaire comme comprenant la gestion financière, locative et administrative, ainsi que technique. Certaines activités sont considérées comme l'extension du mandat de gestion ordinaire, entraînant une majoration de 5 à 10% de la rémunération. Il s'agit de la gestion des immeubles subventionnés, à loyer contrôlé, hors périmètre urbain et hors canton, en cas de procuration générale et de coordination pour des mandats partiels, lorsque le gérant et le propriétaire se partagent les tâches de gestion. En résumé, la distinction entre le mandat ordinaire et son extension à des tâches spéciales résulte des art. 3, 4, 11 et 12 du tarif de la Société des régisseurs de Genève. Les travaux de réhabilitation ont commencé en novembre 1997 pour se terminer en avril 2000.

A. _____ en a confié la responsabilité à un bureau d'architectes, à un bureau d'ingénieurs, à une fiduciaire et à une étude d'avocats. Pendant toute cette période, X. _____ SA a facturé ses honoraires de gestion, entre 3,5% et 4% de l'état locatif, lesquels ont été payés régulièrement par le propriétaire. De même, A. _____ a payé à X. _____ SA deux montants de 7'200 fr. pour la mise à sa disposition d'un collaborateur de la régie du 1er novembre 1998 au 28 février 1999. Pendant toute la réhabilitation, X. _____ SA n'a émis aucune autre prétention pour des honoraires ou des prestations extraordinaires.

Au cours de son mandat, la régie a tenu les comptes des lots d'immeubles qu'elle gérait et rédigé le procès-verbal hebdomadaire des réunions entre A. _____ ou ses représentants, ceux du bureau d'architectes et elle-même. La rénovation de la dizaine d'appartements initialement vacants a été dirigée par les autres mandataires de A. _____, à l'exception d'un seul confié à X. _____ SA.

Le 5 septembre 2000, A. _____ a vendu ses immeubles à un tiers, avec effet au 31 décembre 2000.

Le 10 octobre 2000, X. _____ SA a notifié à A. _____ une facture de 171'192 fr., correspondant à trois années d'honoraires, pour le travail de mise en valeur effectué sur les immeubles susmentionnés. Le 13 octobre 2000, le conseil d'administration de X. _____ SA a présenté ses excuses pour le courrier précédent, considéré comme nul et non avvenu. Le même jour, l'administrateur de la société a écrit une lettre amicale à A. _____, allant dans le même sens, et le conviant à un repas, "dans le but de tenter de dissiper ce malentendu".

Le 16 janvier 2001 X. _____ SA a remis à A. _____ ses comptes arrêtés au 31 décembre 2000, qui faisaient apparaître un solde créancier de 317 fr. 25, qui a été payé immédiatement.

Le 12 mars 2001, X. _____ SA a adressé à A. _____ une facture de 351'998 fr. 26 pour des prestations complémentaires, comprenant ces dernières au sens strict, des honoraires de mise en valeur et une indemnité supplémentaire de mise en valeur, ce dernier poste s'élevant à 25'824 fr. Le 23 mars 2001, A. _____ a contesté intégralement devoir les sommes exigées.

Le 16 juin 2001, X. _____ SA a fait notifier à A. _____ un commandement de payer de 351'998 fr. 25 avec intérêt à 5% l'an dès le 27 avril 2001, que celui-ci a frappé d'opposition totale.

B.

Par demande déposée le 7 novembre 2001 devant le Tribunal de première instance du canton de Genève, X. _____ SA a réclamé à A. _____ la somme de 403'630 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 27 avril 2001. Par jugement du 26 septembre 2002, cette autorité a débouté X. _____ SA des fins de son action. Sur appel de cette dernière, la Cour de justice du canton de Genève a réformé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal pour instruction complémentaire, selon arrêt du 2 septembre 2003. S'ensuivirent les mesures probatoires longuement résumées aux pages 10 à 15 de l'arrêt présentement attaqué, à l'issue desquelles le Tribunal de première instance, par jugement du 19 mai 2005, a condamné en équité A. _____ à payer à X. _____ SA 120'000 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 27 avril 2001 pour les prestations extraordinaires fournies par celle-ci. En temps utile, A. _____ a saisi la Cour de justice d'un appel, en concluant au déboutement de X. _____ SA de toutes ses conclusions, ce que la juridiction cantonale a ordonné par arrêt du 17 février 2006.

C.

X. _____ SA (la demanderesse) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut à la condamnation de A. _____ à lui payer la somme de 120'000 fr. avec intérêt à 5% dès le 27 avril 2001, avec suite de dépens.

A. _____ (le défendeur) propose le rejet du recours dans la mesure où il est recevable, sous suite de dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Interjeté par la demanderesse, qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires, et dirigé contre une décision finale rendue 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 recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire 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 y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (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).

1.3 La compétence locale des tribunaux genevois, admise en vertu de la convention de for passée entre les parties le 9 octobre 2001, n'est pas remise en cause devant le Tribunal fédéral, qui n'a dès lors pas à y revenir (art. 55 al. 1 let. b et c OJ).

2.

Les parties ne contestent pas avoir été liées par un contrat de gérance d'immeubles, lequel doit être qualifié de mandat ou de contrat sui generis soumis aux règles du mandat conformément à l'art. 394 al. 2 CO (cf. ATF 106 II 157 consid. 2b; plus récemment arrêt 4C.169/1997 du 4 novembre 1997, consid. 3a; 4C.318/1988 du 23 mai 1989, reproduit in SJ 1989 p. 521, consid. 1a). La question litigieuse - qui comporte trois volets - demeure de savoir si la cour cantonale a dénié à juste titre l'existence d'un accord tacite entre les parties sur le paiement d'honoraires complémentaires pour les services extraordinaires de la régie en vue de la mise en valeur des immeubles rénovés, activité de planification et de travaux administratifs qui ne relève pas de la gestion ordinaire d'un immeuble.

Pour la demanderesse, les précédents juges auraient dû déduire des faits une extension tacite de son mandat, dans le cadre de la rénovation des bâtiments. Le défendeur souligne au contraire que les travaux spéciaux, dépassant le mandat de gérance ordinaire, ont été confiés à des ingénieurs et des architectes mandatés à cet effet, la présence de représentants de la régie étant purement passive, dans le but de recueillir des informations.

2.1 Aux termes de l'art. 396 al. 1 CO, l'étendue du mandat est déterminée par la convention, ou à défaut, par la nature de l'affaire. Partant, il convient d'examiner à la lumière du principe de la confiance, compte tenu des circonstances concrètes de l'espèce, si les parties ont passé un accord tacite supplémentaire, tendant à la rémunération par le mandant, des prestations que la demanderesse dit avoir exécutées par son activité extraordinaire de mise en valeur des bâtiments dans le cadre de leur rénovation, dont le défendeur devait savoir qu'elles étaient onéreuses à raison de leur caractère exorbitant à la gestion courante des immeubles.

2.2 Selon la jurisprudence, pour qualifier un contrat comme pour l'interpréter - s'agissant notamment de définir son étendue -, 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; ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui, sous réserve des exceptions prévues aux art. 63 al. 2 et 64 OJ, ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611; 128 III 419 consid. 2.2 p. 422). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1; 125 III 305 consid. 2b p. 308).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 131 III 268 consid. 5.1.3 p. 276, 606 consid. 4.1 p. 611; 130 III 417 consid. 3b p. 424). 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 131 III 217 consid. 3 p. 219, 268 consid. 5.1.3 p. 276; 606 consid. 4.1 p. 611). 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 131 III 268 consid. 5.1.3 p. 276; 130 III 417 consid. 3.2

p. 425).

Pour interpréter une clause contractuelle selon le principe de la confiance, il convient de partir en premier lieu du texte de ladite clause. En règle générale, les expressions et termes choisis par les cocontractants devront être compris dans leur sens objectif. Un texte clair prévaudra en principe, dans le processus d'interprétation, contre les autres moyens d'interprétation. Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. En effet, même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire 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 la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 131 III 280 consid. 3.1 p. 287, 606 consid. 4.2 p. 611 s.; 128 III 265 consid. 3a). 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).

2.3 En l'occurrence, les juges cantonaux ont retenu que les parties n'avaient pas adopté des comportements respectifs pouvant fonder un accord tacite quant à des honoraires complémentaires en faveur de la demanderesse. Celle-ci plaide au contraire l'existence d'un accord impliquant la rémunération des services extraordinaires qu'elle aurait rendus dans le cadre de la mise en valeur des deux groupes de bâtiments, en se référant aux prestations qu'elle a fournies et qu'elle décrit en p. 5 et 6 de son acte de recours, alors que plusieurs témoins, dont les dépositions ont été retenues par la cour cantonale, ont rapporté que la présence de représentants de la régie était purement passive, certaines interventions ou agissements s'avérant même inutiles. Ainsi, la demanderesse ne peut, dans le cadre d'un recours en réforme, revenir sur l'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée la cour cantonale, grief qui eût dû être soulevé dans un recours de droit public (cf. consid. 1.2).

Si, définis dans les limites tracées par de nombreux témoignages, les travaux effectués par la demanderesse entrent dans les seules prévisions du mandat de gérance ordinaire, telles qu'elles résultent du tarif de la Société des régisseurs genevois auquel elle s'est référée dans sa lettre du 25 juillet 1997, ces travaux ne sauraient être qualifiés de services spéciaux justifiant une rémunération supplémentaire. Cette conclusion ne peut être invalidée par le fait que la demanderesse a déployé, dans ce contexte, une activité plus intense, en raison des travaux de réhabilitation, notamment lorsqu'elle a tenu les procès-verbaux de séances les concernant, et qu'elle a dressé un tableau des loyers dus, dont l'établissement était rendu plus compliqué précisément par la rénovation des bâtiments. Toutefois, ce travail, plus soutenu, ne permet pas de considérer que les prestations de la régie sortaient du cadre du contrat de gérance ordinaire, et revêtaient les caractéristiques de prestations spéciales ouvrant le droit à une rétribution plus élevée.

Dans ces conditions, en application de l'art. 36a al. 3 OJ, il sied de renvoyer aux consid. 5 et 6 de l'arrêt cantonal entrepris, qui démontre de façon convaincante que, malgré une diligence accrue dans l'exécution du mandat de gestion ordinaire, la demanderesse n'a pas accompli des travaux spéciaux au sens de l'art. 11 du tarif susmentionné, sauf sur un point qu'elle allègue et que les enquêtes n'ont pas permis de confirmer, soit la surveillance et la réception des travaux.

Il ne résulte en conséquence pas de l'attitude des parties qu'elles se soient entendues sur une rémunération complémentaire dont l'objet eût été les travaux particuliers mentionnés à l'art. 11 du tarif, dont les enquêtes n'ont pas permis d'établir la matérialité. De plus, comme le relève la cour cantonale, l'ensemble de ces travaux a été effectué par des mandataires spécialisés mis en oeuvre par le propriétaire, soit des architectes et des ingénieurs civils. Pareillement lorsqu'un collaborateur de la régie a dû suppléer l'absence d'un architecte décédé en cours de chantier, ce remplacement a donné lieu à une rémunération spéciale et précisément convenue, pendant quatre mois.

En conséquence, le grief de violation des art. 396 al. 1 et 18 CO doit être écarté.

2.4 La demanderesse reproche encore à la cour cantonale d'avoir violé le principe de la confiance, en ce que cette juridiction n'a pas admis que le mandant devait s'attendre à rémunérer, en supplément, les prestations accrues qu'elle avait fournies, vu les circonstances spéciales de l'exercice de son mandat de gérance dans le cadre d'importants travaux de rénovation.

Comme rappelé précédemment (cf. consid. 2.2), en l'absence de la démonstration d'une concordance effective des volontés des deux parties, le juge doit rechercher, selon la méthode objective et l'application du principe de la confiance, quelle était la volonté présumée des intéressés à la relation contractuelle. Il conviendra donc d'examiner d'après les facultés de compréhension du destinataire d'une déclaration, ou de celui qui doit s'interroger sur le comportement de l'autre partie, si

celui-là pouvait de bonne foi admettre que la prétention soulevée par cette dernière était due, en tout cas dans son principe.

Dans le cas présent, la cour cantonale a considéré que la demanderesse, qui traitait avec un promoteur immobilier, ne pouvait s'attendre à ce que ce dernier se considère obligé de la rémunérer de manière supplémentaire, pour la régie de ce groupe d'immeubles en raison des circonstances de l'affaire, liées aux travaux de rénovation. A cet égard, il y a lieu de se référer, à nouveau en application de l'art. 36a al. 3 OJ, au consid. 7.2 de la décision attaquée, qui expose de façon complète et précise comment les deux professionnels de l'immobilier avaient réglé leurs relations dans le cadre du contrat de gérance, de telle sorte que le comportement réciproque des parties ne pouvait de bonne foi faire naître dans l'esprit de chacune d'elles la conviction que d'éventuels travaux plus intenses que la gestion ordinaire d'un parc locatif pourraient entraîner une rémunération complémentaire. Sur ce point, il est important d'observer, à l'instar des précédents juges, que la demanderesse n'a jamais élevé de prétention tout au cours de la rénovation, et qu'elle ne l'a fait pour la première fois que le 10 octobre 2000, avant d'annuler formellement ce courrier par deux lettres d'excuses du 13 octobre 2000. L'absence de travaux supplémentaires spéciaux, telle que rappelée ci-dessus au consid. 2.1, et les mandats confiés à des intervenants spécialisés, architectes et ingénieurs civils, confirment que la demanderesse ne pouvait s'attendre à ce que le défendeur se sente obligé de lui fournir une rémunération supplémentaire, même pour une activité plus intense dans l'exercice du mandat ordinaire de gestion, qui, lui, a été précisément fixé dans son objet et dans sa portée par la lettre du 25 juillet 1997. Dans cette dernière, la demanderesse a, en connaissance de cause, réduit quelque peu son mode de rémunération par rapport au tarif de la Société des régisseurs genevois, expressément visé et elle ne peut aujourd'hui faire valoir une modification unilatérale de ces conditions, sans appui dans le dossier cantonal, quant à la détermination de la volonté objective des parties.

Là encore, le reproche d'une violation de l'art. 18 CO ne saurait être constaté, ce qui amène le rejet de ce deuxième grief.

2.5 La demanderesse se plaint enfin de ce que la cour cantonale n'a pas jugé la cause en équité, au sens de l'art. 4 CC, alors que le Tribunal de première instance l'avait fait en arrêtant à 120'000 fr. en capital la somme que lui devait le défendeur.

Ce moyen tombe à faux. Dans la mesure où le principe d'une créance en rémunération complémentaire dans le cadre du contrat de gérance d'immeubles, ou parallèlement à celui-ci, ne peut pas être retenu pour les motifs exposés ci-dessus, la question de la quotité de cette rétribution ne se pose pas, de sorte qu'il n'y a pas matière à application des art. 394 al. 3 CO et 4 CC.

Le moyen ainsi invoqué doit également être écarté.

2.6 Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

3.

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).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

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

2.

Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.

3.

La demanderesse versera au défendeur une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 11 juillet 2006

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: