

[AZA 0/2]

4C.178/2001

Ie COUR CIVILE

28 novembre 2001

Composition de la Cour: M. Walter, président, M. Leu,
M. Corboz, Mme Rottenberg Liatowitsch et M. Nyffeler, juges.
Greffière: Mme de Montmollin.

Dans la cause civile pendante
entre

X. _____ S.A., défenderesse et recourante, représentée par Me François Besse, avocat à Lausanne,

et

A. _____, demandeur et intimé, représenté par Me Jacques Emery, avocat à Genève;

(contrat de courtage)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Désireux de se faire bâtir des villas sur un terrain à ..., les époux B. _____, C. _____, D. _____ et E. _____, ainsi qu'une cinquième personne, ont mandaté un architecte, dans lequel ils ont perdu confiance. B. _____ s'est alors adressé à A. _____, lui-même architecte, à qui il souhaitait confier la construction de sa maison. A. _____ a conseillé à son interlocuteur de passer par une entreprise générale, X. _____ S.A., afin de mieux maîtriser les coûts.

Par la suite, les quatre mandants ont chacun conclu un contrat d'entreprise globale avec X. _____ S.A., qui a ainsi endossé les fonctions tant d'architecte que d'entrepreneur général. Les services de A. _____ comme architecte sont devenus superflus, de sorte que celui-ci s'est retiré au profit de X. _____ S.A. Cette société s'est engagée envers B. _____ à lui verser une commission de 1.5% de la valeur des contrats signés par les trois autres maîtres d'ouvrage.

B.- Le 16 décembre 1994, X. _____ S.A., sous la signature de F. _____ et de G. _____, a envoyé le courrier suivant à A. _____:

"Par la présente, nous vous confirmons le contenu de notre dernier entretien à Genève concernant la construction des villas à ...

Ainsi, nous avons prévu de vous verser une commission de 3% sur le prix de la villa de M.

B. _____, et de 2% sur les autres clients éventuels.

Ces versements interviennent à l'achèvement du sous-sol pour la première moitié et à la fin des travaux pour la deuxième moitié.

Nous sommes persuadés que notre collaboration sera

aussi agréable qu'utile et nous comptons sur vous pour faciliter certains contacts avec nos clients. Actuellement, seulement MM. B. _____ et C. _____ ont signé; les tractations continuent avec MM. E. _____ et D. _____.. ”

Relatant la rencontre mentionnée dans cette lettre, F. _____ et G. _____ ont expliqué qu'ils attendaient de A. _____ qu'il intervienne dans la collaboration avec les clients, assiste aux discussions avec eux, conseille à ceux-ci des options architecturales ou les aide dans le choix des matériaux. En contrepartie, A. _____ devait percevoir une participation, sous forme d'une rétrocession partielle, aux honoraires de X. _____ S.A. La cour cantonale a toutefois estimé que la nature exacte des prestations ou activités ainsi décrites n'avait pas été établie à satisfaction de droit.

A. _____ a rendu visite une fois à Mme C. _____ avec G. _____ à la fin 1994, et a pris part à un rendez-vous avec B. _____ qu'il a assisté dans la prise de certaines décisions. Il n'a eu aucun contact avec les D. _____ et les E. _____.

C.- Le 18 juillet 1995, A. _____ a transmis à X. _____ S.A. trois notes d'honoraires, chacune pour "acompte à valoir sur décompte final ultérieur", respectivement de 11 715 fr. (villa B. _____), 5 325 fr. (villa C. _____), et de 4 260 fr. (villa D. _____). X. _____ S.A. a payé les deux derniers montants. Elle a invoqué, pour le reste, l'absence à l'étranger de A. _____ durant la construction des villas ainsi qu'un litige avec B. _____ pour le paiement final de sa facture, en faisant valoir qu'elle envisageait de ce fait une "forte réduction" des honoraires de A. _____. Le 1er juillet 1996, X. _____ S.A. a remis à A. _____ les descriptifs techniques des quatre villas, faisant état de prix de 900 000 fr. (B. _____), 1 265 000 fr. (C. _____), 505 000 fr. (D. _____), et 1 146 000 fr. (E. _____). Sur cette base, A. _____ a présenté à son interlocutrice un décompte de commissions dues pour un total de 85 320 fr. sous réserve des plus-values et de l'imputation du montant déjà versé. La société a contesté ce décompte et fait opposition à un commandement de payer 85 320 fr. que A. _____ lui a fait notifier le 17 octobre 1996.

D.- Par demande du 29 avril 1998, A. _____ a assigné X. _____ S.A. en paiement de 85 320 fr., intérêts en sus, "sous toutes légitimes imputations", en sollicitant également la mainlevée définitive de l'opposition. Il a porté ses conclusions en cours de procédure à environ 95 000 fr. avec intérêts.

Par jugement du 4 septembre 2000, la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a condamné X. _____ S.A. à verser au demandeur 52 815 fr. avec intérêts à 5% dès le 18 octobre 1996. Elle a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence du même montant.

E.- Parallèlement à un recours de droit cantonal, retiré entre-temps, X. _____ S.A. recourt en réforme au Tribunal fédéral contre le jugement du 4 septembre 2000. Ses conclusions tendent au rejet de la demande.

A. _____ invite le Tribunal fédéral à rejeter, dans la mesure de sa recevabilité, le recours de X. _____ S.A. Il forme un recours joint aux termes duquel il conclut à la condamnation de la défenderesse à lui verser 75 735 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 octobre 1996, la mainlevée de l'opposition étant prononcée pour le même montant.

X. _____ S.A. conclut au rejet du recours joint.

Considérant en droit :

1.- Afin de qualifier les relations entre les parties, la cour cantonale s'est appuyée pour l'essentiel sur la lettre du 16 décembre 1994, qu'elle a interprétée à la lumière des déclarations, au demeurant sujettes selon elle à

caution, des témoins F._____ et G._____. Ecartant la thèse du mandat soutenue par la défenderesse, elle est parvenue à la conclusion qu'on était en présence d'un courtage de présentation dans le cas de la construction de la villa des époux B._____, de courtages d'indication dans les autres cas.

Il est vrai que le contrat principal (contrat d'entreprise globale) était déjà signé au moment de l'envoi de la lettre du 16 décembre 1994. Mais cette circonstance n'excluait pas la figure du contrat de courtage, dans la mesure où le courrier en question confirmait un entretien préalable, dont la date n'était pas certaine; quoi qu'il en soit, pour les contrats d'entreprise globale déjà conclus (B._____ et apparemment C._____), la promesse de rémunération du 16 décembre 1994 impliquait la reconnaissance d'une activité causale du demandeur, qui était dès lors déchargé du fardeau de la preuve de celle-ci (garantie de provision ou de commission).

La cour a cependant considéré que dans tous les cas de garantie de provision, le salaire du courtier reste assujéti à la condition que l'intéressé ait déployé une certaine activité, faute de quoi la qualification du contrat s'en trouve modifiée: un tel accord constitue une promesse conditionnelle de donner (art. 243 al. 1 CO). Comme en l'occurrence la défenderesse, société commerciale, avait promis une rémunération au demandeur en fonction du mérite qu'il avait eu d'engager B._____ - et par son intermédiaire d'autres clients - à s'adresser à elle, une intention libérale ne pouvait être retenue.

Le contrat devant être qualifié de courtage, il incombait au demandeur de prouver qu'il avait exercé une activité appropriée, ce qui n'était pas le cas à l'égard des époux D._____ et E._____. Il n'avait donc pas droit à une rémunération pour la conclusion des contrats mettant en cause ces derniers, à moins que la défenderesse n'ait reconnu implicitement une activité causale de sa part, le déliant de la preuve d'une telle activité. Pour les époux D._____, la défenderesse avait versé un acompte le 8 novembre 1995, bien après la signature des contrats d'entreprise globale. Ainsi, elle avait manifesté par acte concluant sa conscience et sa volonté de s'acquitter des commissions promises. Il en allait différemment pour les époux E._____; en ce qui les concerne, on ne pouvait inférer une reconnaissance implicite de l'activité du demandeur ni de la lettre du 16 décembre 1994, ni d'un quelconque paiement partiel de la commission. Ce chef de réclamation devait donc être rejeté.

Sur le recours principal

2.- a) D'entrée de cause, il y a lieu de rappeler que, selon l'art. 55 al. 1 let. c OJ, il incombe au recourant d'indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées selon lui par la décision attaquée, et en quoi consiste la violation. S'il n'est pas nécessaire de citer expressément des articles de loi, il est indispensable que le recourant discute effectivement les motifs de la décision attaquée, qu'il précise quelles sont les règles de droit fédéral qui auraient été violées et indique pourquoi elles auraient été méconnues (ATF 121 III 397 consid. 2a p. 400; 116 II 745 consid. 3 p. 748 s). Il ne peut être présenté de grief contre les constatations de fait, ni de faits, exceptions et preuves nouveaux, ni d'observations sur la violation du droit cantonal (ATF 126 III 189 consid. 2a; 120 II 97 consid. 2 p. 99; 119 II 84 consid. 3; 116 II 92 consid. 2 p. 93 et les références).

La sanction du non-respect de ces exigences est l'irrecevabilité. Dans la mesure où la défenderesse se contente d'une critique générale du jugement attaqué ou fonde son argumentation sur un état de fait différent de celui retenu par la cour cantonale, ses moyens doivent être d'emblée écartés.

b) aa) Dans un premier moyen, la défenderesse soutient que, contrairement à l'opinion de la cour cantonale, l'on ne se trouve pas en présence d'un contrat de courtage, mais d'un "simple" mandat, ce qui est un grief en soi recevable en instance de réforme. Son affirmation se fonde toutefois sur un état de fait différent de celui retenu par les juges cantonaux, étant rappelé que la détermination de la réelle et commune intention des parties constitue un point de fait soustrait à l'examen du Tribunal fédéral en instance de réforme (ATF 126 III 25 consid. 3c). La défenderesse se réfère ainsi en pure perte aux déclarations du témoin G._____ décrivant l'activité attendue du demandeur, à savoir du conseil et de l'assistance aux clients, dans la mesure où la cour cantonale a considéré de manière à lier le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ) qu'il ne résultait pas de l'audition des témoins F._____ et G._____, au demeurant sujets à caution, que les parties soient convenues oralement de prestations ou de services bien déterminés incombant au demandeur (consid. II.b). La référence à une

”collaboration” dans la lettre du 16 décembre 1994 ne change rien à ce qui précède.

Pour le reste, la défenderesse ne tente pas de démontrer en quoi, sur le vu de l’état de fait déterminant, la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en qualifiant l’accord passée entre les parties de contrat de courtage au sens des art. 412 ss CO. Faute de grief motivé à satisfaction de droit (art. 55 al. 1 let. c OJ), le jugement cantonal n’a pas à être revu sur ce point.

bb) Pour le cas où la relation contractuelle entre les parties devait être qualifiée de courtage, la défenderesse soutient néanmoins que, étant tenu pour constant que le demandeur n’a exercé aucune activité en relation avec la convention du 16 décembre 1994, le versement de 9 585 fr.

qu’elle a effectué ne permettrait pas d’inférer qu’elle aurait, au moins implicitement, admis l’existence du courtage.

L’état de fait ne préciserait en effet pas à quel titre ce règlement serait intervenu en main du demandeur, lequel n’aurait pas apporté la preuve qui lui incombait (art. 8 CC) qu’il se serait agi en l’occurrence du paiement partiel d’une commission de courtage.

Là aussi, la défenderesse se heurte aux constatations de fait des premiers juges. Elle oublie que la cour cantonale a souverainement relevé (consid. 3) que ce versement correspondait au total des deux notes d’honoraires du demandeur du 18 juillet 1995 (5 325 fr. pour la villa C. _____ et 4 260 fr. pour la villa D. _____), chacune étant établie comme un ”acompte à valoir sur décompte final ultérieur”. Et une fois de plus, elle ne montre pas (art. 55 al. 1 let. c OJ) en quoi serait contraire au droit fédéral l’opinion de la cour cantonale selon laquelle ce versement, sans réserve ni condition, constituerait la manifestation, par acte concluant, de la volonté de la société d’entreprise générale de s’acquitter des commissions promises.

3.- a) A titre subsidiaire, dans l’hypothèse où le droit du demandeur à des commissions de courtage serait reconnu, la défenderesse reproche à la cour cantonale d’avoir omis de prendre en compte le fait qu’elle s’était engagée à verser aux époux B. _____ une commission équivalant au 1,5% de la valeur des contrats signés pour les trois autres villas et qu’un montant de 50 000 fr. aurait été porté à ce titre en déduction du décompte des époux B. _____. Une telle commission ne pourrait s’inscrire que dans le cadre d’un courtage d’indication; or, logiquement, une indication causale ne pourrait pas émaner de deux personnes différentes, ou au moins faudrait-il appliquer la jurisprudence relative au courtage de négociation prévoyant le partage de la rémunération entre les courtiers.

b) La cour cantonale a déduit du comportement de la défenderesse après le 25 octobre 1994, en particulier du versement sans réserve de l’acompte du 8 novembre 1995, qu’elle avait reconnu le droit du demandeur à recevoir des commissions, sans avoir à justifier d’activité. D’après la cour, cette rémunération avait été promise au demandeur en considération ”du mérite qu’il a eu d’engager B. _____ - et, par l’intermédiaire de celui-ci, d’autres clients, dans son sillage - à s’adresser à elle”. En d’autres termes, la rémunération annoncée constitue le salaire pour les indications qu’il a données et qui ont conduit, non seulement directement, mais aussi indirectement, à la conclusion des différents contrats de construction. On ne voit pas en quoi, ce faisant, la cour cantonale aurait violé le droit fédéral, et en quoi la déduction de 50 000 fr. consentie aux époux B. _____ empêcherait la reconnaissance des effets, même indirects, de l’intervention du demandeur dans la conclusion des différents contrats d’entreprise.

Lorsque la défenderesse soutient qu’il manque une condition à la naissance du droit à la provision, à savoir la preuve d’un lien de causalité, elle perd de vue que l’art. 413 CO ne constitue pas une norme impérative. Le mandant peut parfaitement s’engager au versement d’une provision sans preuve d’un lien de causalité (Hofstetter, SPR VII/6, 2e éd., Berne 2000 p. 174). Il en va de même en ce qui concerne la hauteur de la provision. Certes, la jurisprudence du Tribunal fédéral admet que si plusieurs courtiers sont intervenus indépendamment, la provision de ceux-ci doit être fixée proportionnellement à leur contribution au succès de l’affaire (ATF 72 II 421; Amman, Commentaire bâlois, 2e éd., n°12 ad art. 413 CO). Cette règle fondée sur des motifs d’équité qui ne rencontre d’ailleurs pas l’unanimité en doctrine ne vaut toutefois que pour autant qu’aucun accord contraire n’ait été conclu. En l’espèce, la cour cantonale a constaté que la défenderesse avait versé sans réserve un acompte provisionnel au demandeur et avait de la sorte reconnu le droit de celui-ci à une commission. En outre,

le demandeur et B. _____ n'ont pas, selon le jugement attaqué, été chargés indépendamment l'un de l'autre du courtage litigieux, puisque le demandeur devait précisément, de la volonté de la défenderesse, être rémunéré pour avoir engagé B. _____, et par l'intermédiaire de celui-ci, d'autres clients, à s'adresser à elle.

Dans ces circonstances, la cour cantonale n'a nullement violé le droit fédéral en ne diminuant pas la commission du demandeur en raison du rôle joué par B. _____.

L'art. 417 CO stipule que lorsqu'un salaire excessif a été stipulé soit pour avoir indiqué une occasion de conclure un contrat individuel de travail ou une vente d'immeuble, soit pour avoir négocié l'un de ces contrats, il peut être, à la requête du débiteur, équitablement réduit par le juge. La disposition ne vise cependant pas les contrats d'entreprise, de sorte que la défenderesse ne peut s'en prévaloir.

Il n'apparaît au demeurant pas qu'elle ait déjà formulé pareille requête en instance cantonale.

Le recours principal se révèle ainsi mal fondé, pour autant qu'il soit recevable.

Sur le recours joint

4.- a) Le demandeur reproche quant à lui à la cour cantonale de lui avoir dénié le droit à une commission pour la construction de la villa E. _____.

Invoquant une mauvaise application du principe de la confiance, il prétend que, dans son courrier du 16 décembre 1994, la défenderesse reconnaît implicitement l'activité qu'il a déployée pour la conclusion du contrat avec B. _____, et le lien de causalité entre le service rendu par le demandeur et les autres constructions que la société d'entreprise générale a pu réaliser; il aurait donc été dispensé d'apporter la preuve d'une activité ayant mené le propriétaire de la dernière villa à conclure. Si telle n'avait pas été l'intention de la défenderesse, elle n'aurait pas précisé que sa lettre concernait la construction "des villas au chemin des Princes", que la promesse de paiement incluait non seulement les époux B. _____, mais également tous les autres clients éventuels soit en tout cas les époux C. _____ qui avaient déjà signé, ainsi que les époux E. _____ et D. _____ avec lesquels la société d'entreprise générale était en négociation, en précisant même le montant de la rémunération. La distinction opérée par la cour cantonale entre les époux C. _____ et D. _____ d'une part et les époux E. _____ d'autre part apparaîtrait incompréhensible. Les constatations de la cour cantonale montreraient que la conclusion des

3 derniers contrats ne constituerait que l'effet indirect du premier. B. _____ aurait du reste été rémunéré par la défenderesse pour avoir apporté ces trois contrats.

b) Il est constant en l'occurrence que c'est le demandeur qui a amené la défenderesse et les B. _____ à conclure le premier contrat de construction, et, indirectement, les trois autres, dans la mesure où c'est par les B. _____ que les propriétaires voisins sont entrés en contact avec la société d'entreprise générale et ont décidé de lui confier aussi les travaux de leur maison. La cour cantonale perd de vue le fait qu'un lien de causalité, même indirect comme dans le cas particulier, peut suffire à justifier le paiement d'une commission pour courtage (Hofstetter, op. cit., p. 176; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 531; cf. aussi ATF 114 II 357). La cour cantonale a aussi constaté de manière à lier le Tribunal fédéral que la promesse de rémunération émanant de la défenderesse était la manifestation de sa volonté de récompenser le mérite du demandeur de lui avoir adressé non seulement B. _____, mais encore d'autres clients par son biais. On doit donner raison au demandeur lorsqu'il soutient que la lettre du 16 décembre 1994 ne pouvait se comprendre, selon les règles de la bonne foi, que comme la reconnaissance implicite de l'activité déployée en faveur de la défenderesse pour la conclusion du contrat avec

B. _____, et comme la reconnaissance du lien de causalité entre le service rendu par le demandeur et les autres constructions qu'elle a pu réaliser sur la parcelle. Le demandeur n'avait donc plus à fournir la preuve d'une activité spécifique pour ces derniers.

Le recours joint doit donc être admis. Le jugement attaqué sera annulé et la défenderesse condamnée à verser au demandeur une commission équivalant à 2% du prix de la villa E. _____, 1 146 000 fr., soit une

commission de 22 920 fr.

venant s'ajouter au montant déjà alloué par la cour cantonale.

Ce montant portera intérêts à 5% dès le 18 octobre 1996, lendemain de la notification du commandement de payer. La mainlevée sera prononcée à due concurrence.

5.- Vu l'issue de la cause, la défenderesse supportera les frais de justice et versera une indemnité de dépens au demandeur. Le dossier sera envoyé à la cour cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens d'instance cantonale.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours de la défenderesse dans la mesure où il est recevable;
2. Admet le recours joint du demandeur et annule le jugement attaqué;
3. Condamne la défenderesse à verser au demandeur 75 753 fr. avec intérêts à 5% dès le 18 octobre 1996;
4. Lève définitivement à due concurrence l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer notifié le 17 octobre 1996 dans la poursuite n°581696 de l'Office des poursuites de l'arrondissement de Lausanne-Est;
5. Met un émolument judiciaire de 4 500 fr. à la charge de la défenderesse;
6. Dit que la défenderesse versera au demandeur une indemnité de 6 000 fr. à titre de dépens;
7. Renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de l'instance cantonale;
8. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud

Lausanne, le 28 novembre 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le président,

La greffière,