

BGE 135 III 295

Bundesgericht (BGE), 2009-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_135 III 295](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_135_III_295)

FR: ATF 135 III 295

IT: DTF 135 III 295

Regeste

Regeste a Art. 216 Abs. 2 OR; Form eines Vorvertrages, der den Kauf von Grundstücken und Fahrnis zum Gegenstand hat. In einem Vorvertrag, der den Kauf von Grundstücken und Fahrnis verbindet, können die Parteien einen Globalpreis als Gegenleistung für die Grundstücke und die übrigen Gegenstände vereinbaren; diesfalls müssen auch Letztere in der öffentlichen Urkunde aufgeführt (spezifiziert) werden (E. 2 und 3).

Regeste b Art. 2 Abs. 1, Art. 18 Abs. 1 und Art. 151 OR; Auslegung der in einem Vorvertrag zu einem Kaufvertrag aufgeführten Bedingungen. In der öffentlichen Urkunde werden verschiedene Suspensivbedingungen aufgeführt, welche die weiteren Schritte und Vereinbarungen der Parteien zum Gegenstand haben. Trotz des Wortlauts dieser Klauseln sind die Wirkungen des Vertrags nicht als bedingt anzusehen; da das Versprechen zu verkaufen und zu kaufen "unwiderruflich" ist, betreffen die Bedingungen in Wirklichkeit Nebenpunkte, deren Regelung sich die Parteien vorbehalten haben, oder sie führen lediglich dazu, dass die Pflicht zum Abschluss des eigentlichen Kaufvertrages bedingt ist (E. 5).

Erwägungen

E. 2

La promesse de vente conclue le 5 juin 2003 est un contrat relatif aux immeubles, aux termes de l'art. 119 de la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (LDIP; RS 291). La forme de ce contrat est impérativement régie par le droit suisse pour les immeubles de S. selon l' art. 119 al. 3 LDIP ; il s'agit de la forme authentique qui est imposée, pour une promesse de vente, par l' art. 216 al. 2 CO . La forme est régie par le droit français pour les immeubles de F., à moins que ce droit n'admette l'application d'un autre droit (art. 119 al. 3 LDIP); au surplus, sur tous points autres que la forme, le droit du lieu de situation est aussi applicable, sous réserve d'une éventuelle élection de droit (art. 119 al. 1 et 2 LDIP). La Cour civile a examiné la validité et les effets de la promesse de vente au regard du droit suisse pour les immeubles de S. et du droit français pour ceux de F. Elle est parvenue à la conclusion que la promesse de vente passée devant un notaire jurassien est en principe valable, à la forme, aussi pour ces immeubles-ci. Cette approche et ce dernier point sont incontestés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. BGE 135 III 295 S. 299

E. 3.1

Les défendeurs contestent que la forme authentique de l' art. 216 al. 2 CO soit respectée. Ils tiennent pour insuffisant d'avoir spécifié un prix global, dans la promesse de vente, au montant de 1'600'000 fr., pour des immeubles et des choses mobilières; ils affirment que le prix des immeubles aurait dû être indiqué séparément. La Cour civile a jugé que, sur la base des preuves disponibles, le prix des diverses catégories de biens était déterminable de

manière objective; elle a constaté un prix de 650'000 fr. pour les immeubles de S. et un prix de 300'000 fr. pour ceux de F. Sur ces constatations, les demandeurs se plaignent d'un jugement arbitraire, donc contraire à l' art. 9 Cst.

E. 3.2

Selon la jurisprudence concernant l' art. 216 CO , la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre- prestation issues de la vente (ATF 113 II 402 consid. 2a p. 403; voir aussi ATF 119 II 135 consid. 2a p. 138). L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier (ATF 101 II 329 consid. 3a p. 331), et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 94 II 270 p. 273). En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Certes, il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction, et cela concerne aussi le contrat cumulant, comme en l'espèce, la vente d'immeubles et de choses mobilières (MARKUS REBER, *Der Umfang des Formzwangs beim Grundstückkauf*, Jusletter 9 mai 2005 n os 113 et 129 < <http://www.weblaw.ch> sous jusletter; CHRISTOPH LEUENBERGER, *Abschluss des BGE 135 III 295 S. 300 Grundstückkaufvertrages*, in *Der Grundstückkauf*, 2 e éd. 2001, p. 27 et ss, n os 118 et 132; HERMANN LAIM, in *Commentaire bâlois, CC*, vol. II, 3 e éd. 2007, n° 56 ad art. 657 CC ; HANS GIGER, *Commentaire bernois*, 2 e éd. 1997, n° 276 ad art. 216 CO). Les défendeurs se réfèrent à un arrêt du Tribunal fédéral du 9 juillet 1991 (ATF 117 II 259). Cette décision, qui avait pour objet des prétentions fondées sur un contrat d'entreprise, contient le passage ci-après (p. 264/265): *Der für den Grundstückkauf geltende Formzwang erstreckt sich bloss auf Abmachungen im Rahmen des Kaufvertrages, nicht aber auf sonstige Übereinkünfte, selbst wenn für die Parteien der Bestand der einen Abrede conditio sine qua non für die Zustimmung zur zweiten darstellt (BGE 113 II 404 mit Hinweisen). Auch bei einem gemischten Vertragsverhältnis unterstehen deshalb die werkvertraglichen Abreden nicht der Formpflicht, wenn sie ein selbständiges Leistungspaar bilden (BGE 107 II 215 f. E. 4; GAUCH, a.a.O., S. 87/8 Rz. 302; LEUENBERGER, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Der Grundstückkauf, S. 83/4 Rz. 153). Das setzt jedoch voraus, dass für den Erwerb des unüberbauten Grundstückes und die Erstellung des Bauwerks getrennte Vergütungen festgesetzt werden (GAUCH, a.a.O., S. 88 Rz. 303). Sur la base de cette dernière phrase, les défendeurs affirment que lorsque les parties concluent simultanément une vente d'immeuble et un autre contrat, tel qu'un contrat d'entreprise ou une vente de choses mobilières, un prix spécifique, propre à l'immeuble vendu, doit obligatoirement ressortir de l'acte authentique. Or, dans la décision précitée, le Tribunal fédéral a seulement rappelé que des prix distincts doivent être déterminables pour l'immeuble, d'une part, et pour les prestations d'entrepreneur, d'autre part, dans le cas où ces dernières ne sont pas énoncées dans l'acte authentique; pour le surplus, il n'a pas exclu que*

l'indication d'un prix global soit suffisante, au regard de l' art. 216 CO , lorsque, au contraire, toutes les prestations destinées à accompagner la vente d'un immeuble sont aussi énoncées dans l'acte. Les défendeurs fondent leur argumentation sur une lecture erronée et incomplète de cet arrêt de 1991. Il est vrai que ce même arrêt est cité de façon semblablement erronée dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 juin 2004 (4P.97/2004 consid. 4.4), mais cette méprise n'influence pas la portée de l' art. 216 al. 2 CO .

E. 3.3

Le prix global de 1'600'000 fr. est exempt de toute ambiguïté. La Cour civile a jugé que tous les biens promis en échange, mobiliers ou immobiliers, tant à S. qu'à F., sont objectivement BGE 135 III 295 S. 301 déterminables sur la base de l'acte authentique (cf. ATF 127 III 248 consid. 3d p. 254), et cela n'est pas contesté par les défendeurs. Le moyen tiré de cette dernière disposition est donc privé de fondement. La Cour civile aurait pu se dispenser de rechercher si un prix distinct, pour les immeubles, était convenu entre les parties et déterminable d'après l'acte, car ce point n'est d'aucune importance du point de vue de ladite disposition. Selon les défendeurs, faute d'une détermination spécifique du prix des immeubles, la promesse de vente contrevient aussi, en ce qui concerne le droit suisse, à l' art. 184 CO définissant le contrat de vente. Cette argumentation est difficilement intelligible; elle semble plutôt mettre en cause l' art. 2 al. 1 CO selon lequel tout contrat nécessite l'accord des parties sur ses éléments essentiels. Il demeure que, comme on l'a vu, la prestation et la contre-prestation sont définies de manière suffisante dans la promesse du 5 juin 2003. (...)

E. 5.1

Les défendeurs soutiennent que la promesse de vente est conditionnelle aux termes de l' art. 151 CO , et qu'elle ne les oblige pas parce que les conditions demeurent et demeureront inaccomplies. Ils insistent sur la grave mésentente qui s'est élevée entre eux et leur neveu, et ils considèrent que les démarches et accords auxquels la promesse est subordonnée sont devenus impossibles. Ils font aussi état de diverses incertitudes concernant l'exécution et les effets de la promesse. Dans le texte de l'acte authentique, les clauses concernant les autorisations en matière de droit foncier rural, la vente des immeubles de F. et les accords à trouver avec les autorités fiscales sont effectivement présentées sous l'aspect de conditions suspensives, introduites par le libellé "la validité du présent acte et de l'acte de vente définitif est conditionnée par ...". Il s'agit de conditions potestatives dans la mesure où, comme les défendeurs le soulignent, leur accomplissement dépend de la diligence des parties et de leurs manifestations de volonté. Mais on lit aussi, dans l'acte, que "Monsieur Y. s'engage irrévocablement à acheter" l'ensemble des biens concernés, y compris les immeubles de F., et que ses deux cocontractants "s'engagent à leur tour et réciproquement" à lui vendre ces mêmes biens.

E. 5.2

Il peut advenir que telle clause d'un contrat soit ambiguë et que, ayant apparemment pour objet de subordonner les obligations des BGE 135 III 295 S. 302 parties à une condition, elle puisse aussi être comprise comme introduisant une obligation supplémentaire; il est alors nécessaire d'interpréter la convention (FELIX EHRAT, in Commentaire bâlois, CO, vol. I, 4 e éd. 2007, n° 11 ad art. 151-157 CO). Si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté

entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l'art. 156 CO . Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat, dûment interprété selon le principe de la confiance (ATF 117 II 273 consid. 4c p. 280/281; voir aussi ATF 133 III 527 consid. 3.3.3 p. 535). L'interprétation selon le principe de la confiance - y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière (ATF 127 III 248 consid. 3c p. 254) - consiste en rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 132 III 24 consid. 4 p. 27/28). Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 131 III 606 consid. 4.2 p. 611; ATF 130 III 417 consid. 3.2; ATF 129 III 118 consid. 2.5).

E. 5.3

En l'occurrence, les parties se sont promis "irrévocablement" la vente du domaine agricole. Rien, dans l'acte authentique, n'autorise à retenir que l'un ou l'autre des cocontractants doit pouvoir, même sans motif sérieux et objectif, se dédire de cette promesse. BGE 135 III 295 S. 303 Par conséquent, les clauses concernant les autorisations en matière de droit foncier rural, la vente des immeubles de F. et les accords à trouver avec les autorités fiscales ne sont réellement des conditions suspensives, aux termes de l'art. 151 CO , que dans la mesure où elles portent sur l'obligation de conclure le ou les contrats finals, à l'issue des préparatifs encore nécessaires, et où leur accomplissement dépendra des autorités administratives et fiscales compétentes. Pour le surplus, contrairement à l'opinion des défendeurs, ces clauses ne suspendent pas les effets de la promesse de vente; celle-ci, depuis la clôture de l'acte, oblige toutes les parties à entreprendre les démarches prévues et à favoriser leur aboutissement. C'est exactement ce à quoi les défendeurs sont condamnés par l'arrêt attaqué du 13 novembre 2008. On ne saurait admettre aisément que les parties aient fait dresser un acte authentique à la seule fin de consigner de simples projets ou intentions, dépourvus d'incidence sur leur situation juridique. En tant que les démarches prévues nécessitent de nouvelles conventions entre les cocontractants, par exemple sur le prix de vente particulier aux immeubles de F., dans le cadre du prix global déjà convenu, il s'agit de points secondaires que les parties ont réservé conformément à l'art. 2 al. 1 CO . La somme de l'assurance au décès, à contracter par le demandeur pour garantir le versement de la rente viagère, est aussi l'un de ces points secondaires. Au besoin, ils seront réglés par le juge en application de l'art. 2 al. 2 CO . Les propriétaires du domaine insistent vainement sur ce fait qu'il n'existe actuellement, sur les points en suspens, aucune perspective d'accord entre les parties; on ne pourrait guère espérer une situation différente compte tenu qu'eux-mêmes, jusqu'à présent, se sont efforcés de se délier de la promesse plutôt que de concourir à son exécution.

E. 5.4

Les défendeurs font valoir que l'autre partie se trouvera peut-être hors d'état de reprendre la dette hypothécaire existante et de contracter l'assurance au décès. Dans l'une ou l'autre de ces éventualités, eux-mêmes pourront, sur la base de l' art. 82 CO , refuser les ventes promises; ensuite, si la demeure de leur cocontractant se prolonge, ils pourront résoudre la promesse de vente conformément à l' art. 107 CO . En revanche, l' art. 151 CO est hors de cause. Ces plaideurs disent aussi redouter les suites fiscales de la vente de leur domaine selon les modalités convenues, comportant le versement d'une rente viagère. Il est possible qu'à l'issue des BGE 135 III 295 S. 304 pourparlers prévus avec les autorités concernées, ces modalités se révèlent gravement désavantageuses sur le plan fiscal. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner dès maintenant si, dans cette hypothèse particulière, au regard des règles de la bonne foi, les défendeurs pourraient faire valoir que l'une des conditions de la promesse ne s'est pas accomplie, et se dédire de l'affaire pour ce motif. En l'état, ils invoquent prématurément l' art. 151 CO , et ils doivent plutôt entreprendre loyalement, avec le demandeur et les autorités fiscales, la recherche d'une solution convenable. Les défendeurs ne sauraient, non plus, se dédire de la promesse au motif que ce contrat ne leur assure aucune garantie en prévision du cas où l'autre partie deviendrait insolvable et suspendrait le service de la rente.

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