

BGE 90 II 154

Bundesgericht (BGE), 1964-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_90_II_154

FR: ATF 90 II 154

IT: DTF 90 II 154

Regeste

Regeste Grundstückkauf; Art. 216 OR, 657 ZGB; Art. 2 ZGB. Der Vertrag ist nichtig, wenn in der öffentlichen Urkunde nicht der wirkliche Kaufpreis angegeben wird (Bestätigung der Rechtsprechung; Erw. 1). Rechtsmissbräuchliche Berufung auf den Formmangel? Zur Beantwortung dieser Frage hat der Richter alle Umstände des konkreten Falles zu berücksichtigen. Bejahung der Frage für den vorliegenden Fall (Erw. 2 und 3).

Regeste Vente d'immeubles; art. 216 CO, 657 CC; art. 2 CC. Le contrat est nul lorsque l'acte authentique n'indique pas le prix exact (confirmation de jurisprudence; consid. 1). Abuse-t-on de son droit en invoquant le vice de forme? Pour résoudre la question, le juge examine toutes les circonstances du cas particulier. En l'espèce, réponse affirmative (consid. 2 et 3).

Regesto Compravendita di fondi; art. 216 CO, 657 CC; art. 2 CC. Il contratto è nullo se nell'atto pubblico non è indicato il prezzo esatto (conferma della giurisprudenza; consid 1). Vi è abuso di diritto se si invoca il vizio di forma? Per risolvere la questione, il giudice esamina tutte le circostanze del caso particolare. Nella fattispecie, risposta affermativa (consid. 2 e 3).

Erwägungen

E. 1

Selon la jurisprudence, le contrat de vente immobilière conclu en la forme authentique doit mentionner, en particulier, le prix exact que l'acheteur s'engage à payer; si l'indication figurant dans l'acte ne correspond pas à la réalité, le contrat est nul (RO 86 II 36, 231, 260, 400; 87 II 30). Il est vrai que la solution jurisprudentielle a été critiquée récemment par KARL SPIRO (Die unrichtige Beurkundung des Preises bei Grundstückskauf, Basler Studien zur Rechtswissenschaft, Heft 70, 1964). Mais cet auteur part d'une prémisse erronée. Il affirme en effet que la loi n'exige la forme authentique que pour l'aliénation des immeubles, soit l'obligation du vendeur (op. cit., p. 16). Or son assertion est contraire au texte légal (art. 216 CO et 657 CC), à la jurisprudence constante et à la doctrine, qui soumet à la forme authentique tous les éléments essentiels du contrat (OSER/SCHÖNENBERGGER, n. 5 ad art. 216 CO; BECKER, n. 4 ibidem; HAAB, n. 15 ad art. 657 CC; MEIER-HAYOZ, n. 84 ss. ibidem). La critique développée sur cette base ne justifie donc pas un nouvel examen de la question.

E. 2

Le Tribunal fédéral a jugé à plusieurs reprises que le fait d'invoquer la nullité du contrat constitue un abus de droit s'il apparaît manifestement contraire aux règles de la bonne foi; pour dire s'il en est ainsi, le juge apprécie librement toutes les circonstances particulières de chaque BGE 90 II 154 S. 157 espèce, sans être lié à des principes rigides (RO 78 II 227; 84

II 375 ; 86 II 232 , 262, 400/401; 87 II 31). a) Si l'exécution volontaire du contrat par les deux parties n'empêche pas nécessairement d'en constater la nullité, elle représente néanmoins un élément très important à prendre en considération (RO 87 II 34 et références citées). En l'espèce, la vente a été complètement exécutée. L'acquéreur a été inscrit comme propriétaire au registre foncier. Il a payé le prix intégral en main du notaire. Peu importe que l'officier public ait conservé un montant de 5000 fr., conformément à la convention des parties, en garantie des défauts éventuels. Il a reçu cette somme pour le compte du vendeur. b) Les parties ont discuté d'un accord selon lequel Roh aurait racheté la villa à Blanchard pour le prix de 245 000 fr. Elles n'ont pas envisagé de la sorte une annulation de la vente, qui eût entraîné la restitution de l'immeuble, d'une part, et du prix payé, 220 000 fr., d'autre part. Le recourant avait proposé, au contraire, un rachat à un prix plus élevé. Il est indifférent que les avocats des parties aient prévu de donner à ce rachat la forme d'un jugement prononçant la nullité de la vente. Ce qui est décisif, c'est que le recourant a consenti à ce que l'acquéreur disposât de l'immeuble en sa faveur, moyennant un prix supérieur à celui de la vente. Lors de ces tractations, les deux parties étaient conscientes, selon l'arrêt déféré, de l'invalidité du contrat qu'elles avaient conclu. Or le fait que le vendeur a racheté l'immeuble ne lui permet pas, en vertu des règles de la bonne foi, de se prévaloir de la nullité de la vente (RO 86 II 233). c) Le recourant a bénéficié d'un "dessous de table" illégal. Une telle fraude procure des avantages aux deux parties qui y consentent. Non seulement elle permet d'éluder les droits de mutation, mais encore elle donne au vendeur la possibilité de dissimuler au fisc un gain en capital. d) La juridiction cantonale constate en fait que le BGE 90 II 154 S. 158 recourant a proposé le rachat de l'immeuble, puis, sa proposition rejetée, invoqué la nullité de la vente dans le seul dessein de se soustraire aux conséquences d'une réclamation de l'intimé fondée sur la moins-value et les malfaçons. Une pareille attitude est propre à constituer un élément de l'abus de droit (RO 78 II 229; 86 II 403).

E. 3

Ayant exécuté délibérément la vente, proposé de racheter l'immeuble alors qu'il connaissait la nullité du contrat, profité de la fraude à laquelle il avait consenti et invoqué le vice à la seule fin de parer à une réclamation tirée de la garantie à raison des défauts de la chose vendue, le recourant a manifestement abusé de son droit (art. 2 al. 2 CC). En effet, il a cherché à détourner les art. 657 CC et 216 CO de leur but essentiel, qui est de protéger les parties contre une décision irréfléchie et de procurer l'assurance que leur volonté s'est exprimée clairement, correctement et complètement. C'est donc avec raison que la Cour cantonale a opposé l'abus de droit à la prétention du recourant. Dispositiv

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