

BGer 4A_175/2017 vom 27. November 2017

Bundesgericht, 2017-11-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_175_2017

FR: TF 4A_175/2017 du 27 novembre 2017

IT: TF 4A_175/2017 del 27 novembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions en paiement et en libération du montant consigné (art. 76 LTF) dans une contestation relevant principalement de la vente d'un fonds de commerce (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

La recourante présente son propre " rappel des faits " (acte de recours p. 3 à 5), sans toutefois prétendre que l'état de fait dressé par la cour cantonale serait arbitraire (art. 9 Cst.). Il n'y a donc pas lieu de s'écarter des constatations cantonales. De même, il n'y a pas lieu de tenir compte des nombreux éléments factuels que la recourante reprend du jugement de première instance, seul l'état de fait dressé par la cour cantonale étant déterminant (art. 105

al. 1 LTF).

E. 2.1

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat portant sur la vente d'un fonds de commerce pour un prix fixé à 195'000 fr. Elles ne reviennent pas sur les obligations découlant de ce contrat: pour chacune d'elles, l'engagement était ferme et définitif et ne supposait pas au préalable une exploitation à l'essai du fonds de commerce (par l'acheteuse), ni ne faisait état d'un prix fixé à dire d'expert ou d'une possibilité de rediscuter les conditions précises fixées dans le contrat (sur l'interprétation du contrat, cf. arrêt entrepris consid. 4.4).

Les parties ont toutefois subordonné la validité du contrat à l'obtention du bail par l'acheteuse (art. 7). Les art. 8 et 9 du contrat énumèrent les diverses situations pouvant en découler et les conséquences sur l'attribution du montant consigné à titre d'acompte:

a) si la société acheteuse ne peut pas obtenir le bail (soit directement de la part des bailleurs, soit par transfert, au sens de l' art. 263 CO , du vendeur [locataire sortant] à l'acheteuse [nouvelle locataire]), la vente n'est plus valable (la clause contractuelle visant exclusivement les empêchements non imputables aux parties) et, dans cette hypothèse, l'acompte de 30'000 fr. versé (consigné) par l'acheteuse lui est restitué (art. 8);

b) si l'exécution du contrat de vente n'a pas lieu pour une raison imputable à l'acheteuse (notamment si elle décide de renoncer à l'exécution du contrat), le montant de 30'000 fr. revient au vendeur (art. 9 1 er par.);

c) inversement, si celui-ci est à l'origine de la non-exécution (notamment s'il renonce à la vente ou y fait obstacle), le montant consigné est restitué à l'acheteuse et le vendeur doit lui verser (en sus) la somme de 30'000 fr. (art. 9 2 e par.).

En l'espèce, l'acheteuse n'a pas pu obtenir le bail en raison du comportement (de l'une) des parties et la vente n'a pas été exécutée.

La question litigieuse est donc de savoir qui, du vendeur ou de l'acheteuse, est à l'origine de la non-exécution du contrat de vente. Les juges de première instance - et à leur suite la demanderesse recourante - sont d'avis que le non-avènement de la condition du transfert du bail n'est pas imputable à la société acheteuse, ni à H.X. _____, mais au vendeur qui a omis de produire les documents nécessaires à l'établissement de sa situation financière (pourtant réclamés par la société acheteuse et la régie pour consentir au transfert du bail). La Cour d'appel civile et le défendeur intimé retiennent au contraire que l'absence de production de ces documents n'a joué aucun rôle et que le transfert du bail aurait eu lieu si H.X. _____ ne s'était pas rétracté et n'avait pas tenté de renégocier la vente à d'autres conditions.

E. 2.2

Selon les constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), si le transfert du bail n'a pas été avalisé par les bailleurs (cf. art. 263 CO) avant le 1er février 2007, c'est exclusivement en raison du comportement de la société acheteuse, qui s'est soudainement rétractée. La cour cantonale a souligné que la communication tardive, par le vendeur, du contrat de vente ou de sa comptabilité 2003 et 2004 n'a joué aucun rôle à cet égard (arrêt cantonal 4.4 p. 17).

Cela étant, si l'acheteuse n'a pas bénéficié du transfert de bail (alors que le consentement des bailleurs aurait été donné), c'est parce qu'elle a elle-même renoncé à la vente. Partant, on ne

saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir appliqué l'art. 9 (1er par.) du contrat de vente du 20 novembre 2006 et d'avoir attribué l'acompte de 30'000 fr. au vendeur.

E. 2.3

Dans un premier moyen, la recourante insiste sur le fait que le contrat n'a jamais été formellement résolu et, en particulier, que le courrier de H.X. _____ du 11 décembre 2006 adressé à la société de courtage (N. _____ Sàrl) - et non directement au vendeur - ne valait pas " résolution de la convention " (acte de recours p. 6 s.).

Il ne s'agit toutefois pas de savoir, contrairement à ce que semble penser la recourante, si H.X. _____, en tant que représentant de la société acheteuse, a valablement exercé un droit (formateur) à la résolution du contrat. Il convient plutôt de se demander, dans la perspective de l'art. 9 du contrat du 20 novembre 2006, qui, du vendeur ou de la société acheteuse, est à l'origine de la non-exécution du contrat de vente.

A cet égard, il résulte des constatations cantonales que l'exécution du contrat n'a pas eu lieu à cause du comportement de la société acheteuse, qui s'est rétractée.

La critique est dès lors infondée.

E. 2.4

La recourante conteste également, sous des angles différents, les constatations cantonales.

Premièrement, elle soutient que le courrier du 11 décembre 2006 n'entendait pas mettre un terme à l'exécution du contrat conclu entre les parties le 20 novembre 2006 (acte de recours p. 6).

La recourante, qui n'invoque même pas dans ce contexte la violation de l'art. 9 Cst., se borne toutefois à présenter sa propre version des faits et à renvoyer à un passage du jugement de première instance. Sa critique est dès lors irrecevable. On ne voit d'ailleurs pas quel argument la recourante pourrait tirer du contenu du courrier du 11 décembre 2006 qui reflète sans aucune ambiguïté la volonté définitive de la demanderesse de ne pas s'exécuter ("...je confirme... ma volonté de résilier "; " Je dénonce... "; "...exclu que je reprenne le bail en cours... et j'estime avoir été assez clair...").

E. 2.5

Deuxièmement, la recourante affirme que, après le 11 décembre 2006, les parties ont continué à oeuvrer " à la poursuite de l'exécution du contrat du 20 novembre 2006 ", les bases contractuelles étant toujours les mêmes (acte de recours p. 8, déterminations p. 3).

Force est toutefois de constater que, si les parties ont continué à avoir des contacts, ce n'est pas, selon les constatations cantonales, pour exécuter ce contrat (que la société acheteuse avait clairement dénoncé), mais parce que H.X. _____ entendait négocier un (nouveau) bail avec la régie et revenir sur les conditions de la vente du fonds de commerce.

La critique, pour autant qu'elle soit recevable, est mal fondée.

E. 2.6

Troisièmement, la recourante revient sur les déclarations du témoin C. _____ qui relève, d'une part, que, sans la rétractation de H.X. _____, le transfert du bail aurait très certainement été avalisé et, d'autre part, que l'affaire aurait été conclue si les documents nécessaires avaient été transmis à la régie (arrêt cantonal p. 16). La recourante considère que la cour cantonale a sombré dans l'arbitraire en écartant la deuxième partie des

déclarations de ce témoin et elle soutient que l'absence de certains documents dans le dossier des bailleurs était un empêchement dirimant.

Même si elle fait état d'une appréciation arbitraire des preuves, la recourante se borne à affirmer que ce témoignage était " sans ambiguïté " et que le témoin ne s'est pas contredit, sans toutefois expliquer, selon les exigences strictes des art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF, en quoi la cour cantonale aurait sombré dans l'arbitraire en ne retenant, au terme de l'appréciation des preuves, qu'en partie la déclaration du témoin. En particulier, elle ne revient pas sur les deux éléments qui ont permis à la cour cantonale de relativiser la deuxième partie du témoignage, sans sombrer pour autant dans l'arbitraire, et de retenir que la régie aurait consenti au transfert si l'acheteuse ne s'était pas rétractée: d'une part, le témoin ignorait les conditions prévues par les parties pour la remise du fonds de commerce; d'autre part, les documents faisant (éventuellement) défaut (comptabilité du locataire sortant pour les années 2003 et 2004) n'ont pas empêché la régie d'apprécier l'intérêt du transfert du bail puisqu'il résulte des comptes 2005 (remis à la régie) que le vendeur était proche de la faillite et que la solvabilité de la société acheteuse (bénéficiaire du transfert) était connue, de même que le prix de la remise du commerce (arrêt entrepris p. 17).

A cet égard, le fait que la régie a réclamé, dans un courrier du 1er février 2007 adressé au vendeur, la comptabilité pour les exercices 2003 et 2004 - ce qui corroborerait le témoignage de C. _____ (acte de recours p. 5 et 8) - est impropre à démontrer l'arbitraire de la cour cantonale. D'une part, il est douteux que la régie ait envoyé ce courrier directement en lien avec le contrat de vente du 20 novembre 2006, puisque celui-ci ne déployait plus d'effet au 1er février 2007. D'autre part, il demeure que la régie, avant l'envoi de ce courrier, n'a pas été empêchée d'apprécier la situation et de se prononcer sur l'opportunité d'un consentement au transfert du bail.

E. 2.7

Enfin, il n'y a pas lieu de s'attarder sur la prétendue violation de l' art. 156 CO évoquée par la recourante, celle-ci s'appuyant sur la prémisse - erronée (cf. supra consid. 2.2) - que le vendeur est à l'origine de la non-exécution du contrat.

E. 3

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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