

# **BGer 4A 218/2017 vom 14. Juli 2017**

Bundesgericht, 2017-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_218\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_218_2017)

FR: TF 4A 218/2017 du 14 juillet 2017

IT: TF 4A 218/2017 del 14 luglio 2017

## **Regeste**

promesse de vente; procédure de protection dans les cas clairs; portée de la maxime des débats et application du droit d'office | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ) tendant à l'admission de sa demande en exécution d'une promesse de vente et en paiement par la voie de la procédure de protection dans les cas clairs ( art. 72 al. 1 LTF ), et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ; arrêt 4A\_415/2013 du 21 janvier 2014 consid. 5) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Neuchâtel ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ), le recours en matière civile est recevable.

### **E. 1.2**

Les griefs formulés par le recourant reposant pour l'essentiel sur le déroulement de la procédure, l'état de fait a été complété d'office ( art. 105 al. 2 LTF ).

### **E. 1.3**

La procédure de protection dans les cas clairs n'est pas une procédure de mesures provisionnelles au sens de l' art. 98 LTF , de sorte que le recours en matière civile peut être formé pour violation des art. 95 à 97 LTF. Le Tribunal fédéral revoit ainsi librement l'application de l' art. 257 CPC ( art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 620 consid. 5, 728 consid. 3.2 p. 734).

### **E. 1.4**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

## **E. 2**

Avant toute chose, il s'impose de rappeler l' art. 257 CPC et les principes qu'en a déjà déduits la jurisprudence. Aux termes de l' art. 257 al. 1 et 3 CPC , le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

### **E. 2.1**

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l' art. 254 al. 1 CPC . La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (" voller Beweis ") des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (" Glaubhaftmachen ") ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (" substanziiert und schlüssig "), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est, par conséquent, irrecevable ( ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

### **E. 2.2**

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées ( ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce ( ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620 ).

### **E. 2.3**

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire ( ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu, comme le Tribunal fédéral l'a jugé par interprétation de la loi, en se fondant essentiellement sur les travaux préparatoires et le texte allemand de l' art. 257 CPC , que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée ( ATF 140 III 315 consid. 5).

### **E. 3**

La cour d'appel a déclaré irrecevable la demande de protection dans les cas clairs ( art. 257 CPC ) en procédant à une substitution de motifs ( art. 57 CPC ). Le demandeur recourant lui reproche de s'être écartée du seul moyen de défense soulevé par les défendeurs (i.e. l'impossibilité d'appliquer l'art. 7 de la promesse de vente et d'achat à la procédure d'opposition) et, sous couvert de l'application du droit d'office ( art. 57 CPC ), d'avoir examiné d'office trois autres points, en violation de la maxime des débats ( art. 55 al. 1 CPC ), en s'écartant des faits allégués et non contestés ( art. 150 al. 1 CPC ) et en tenant compte de faits non allégués qui ne faisaient pas partie du cadre du procès. Il s'impose donc de préciser quelle est la portée de la maxime des débats et la cognition de la cour d'appel dans la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC .

### **E. 3.1**

La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC , plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est

applicable, sauf dans les deux cas prévus par l' art. 255 CPC (lequel est réservé par l' art. 55 al. 2 CPC ), qui ne sont pas pertinents en l'espèce. Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs.

### **E. 3.1.1**

En première instance, la requête doit en règle générale être formée par écrit ( art. 252 al. 2 CPC ). La réponse devrait aussi, en dérogation à l' art. 253 CPC , être formulée par écrit; si, exceptionnelement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue ( art. 235 al. 1 let . d et al. 2 CPC par analogie). Lorsque la partie défenderesse ne comparait pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l' art. 153 CPC , statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier ( art. 234 CPC par analogie).

### **E. 3.1.2**

En appel, si le défendeur qui a succombé en première instance doit motiver son appel, cela n'empêche pas la cour d'appel, qui dispose d'ailleurs d'une pleine cognition en fait et en droit, de procéder à une substitution de motifs ( art. 57 CPC ). Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l' art. 311 al. 1 CPC , l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique ( ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office ( art. 57 CPC ), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (arrêts 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2). Il s'agit-là de conditions de recevabilité de l'appel, la cour d'appel ne devant pas entrer en matière si le recours n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation du tribunal de première instance serait fautive. Si le point est critiqué et motivé et que la cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit ( art. 57 CPC ), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêt 4A\_376/2016 du 2 décembre 2016 précité, consid. 3.2.2).

### **E. 3.2**

Dans leur appel, les défendeurs ont invoqué que la procédure d'opposition n'est pas une procédure de recours au sens l'art. 7 al. 1 de la promesse de vente, que, partant, la promesse de vente était périmée, et aussi que le demandeur refusait de s'engager à ne réaliser qu'un projet conforme à celui qui avait été prévu dans cette promesse. Leur appel était ainsi recevable et remettait en cause la question de la validité ou de la caducité de la promesse de vente, qui comprend l'examen de son délai de péremption. Valablement saisie, la cour d'appel était libre dans son examen et pouvait procéder à une substitution de motifs. Il résulte des faits complétés que, dans sa requête d'exécution de la promesse de vente, le demandeur a expressément indiqué que le permis de construire était entré en force le 6 janvier 2015, ce que constate d'ailleurs le premier jugement. Les défendeurs n'ont pas déposé une réponse écrite. Leurs éventuelles contestations de fait ne figurent pas au procès-verbal de l'audience du 30 juin 2015. Pourtant, dans la subsumption de son jugement, le tribunal de première instance a indiqué que ledit permis était entré en force le 7 janvier 2015, sans donner aucune explication. Dans de telles circonstances, en retenant que le permis de construire avait acquis force de chose jugée le 6 janvier 2015 (30 jours à compter de la notification du 21 novembre 2014, compte tenu de la suspension de délai du 18 décembre 2014 au 2 janvier 2015), comme l'indiquait le demandeur, et non le 7 janvier 2015 comme l'avait retenu sans motivation le juge de première instance, et que, conséquemment, la promesse de vente était déjà échue le 6 février 2015, date à laquelle les parties avaient été convoquées par le notaire pour la signature de l'acte de vente, la cour cantonale s'est conformée à l' art. 57 CPC et n'a violé ni l' art. 257 CPC , ni l' art. 55 al. 1 CPC , ni l' art. 150 al. 1 CPC .

### **E. 3.3**

La requête devant être déclarée irrecevable pour ce motif déjà, il est superflu d'examiner les deux autres motifs retenus par la cour cantonale. Il est également inutile de vérifier si, comme le soutiennent les intimés, le juge pourrait procéder ou non à l'interprétation d'un contrat, en particulier selon la volonté réelle des parties, dans une procédure de protection dans les cas clairs. Il en va de même des autres griefs soulevés par les intimés (interprétation contra stipulatorem et non-réception d'un projet d'acte de vente). La requête en exécution étant déclarée irrecevable, il s'ensuit que la requête tendant au paiement de la peine conventionnelle, qui en est une conséquence, doit l'être également.

### **E. 4**

A titre subsidiaire, le recourant se plaint de la violation de l' art. 53 CPC , soutenant qu'il a été surpris par l'argumentation juridique de la cour cantonale, qui n'avait été invoquée par aucune des parties. Le recourant ne saurait valablement contester qu'en appel les défendeurs avaient remis en cause la validité de la promesse de vente et d'achat et invoqué l'argument juridique de sa péremption. Puisque le juge de première instance n'avait pas motivé pourquoi il s'était écarté de la date d'entrée en force du permis de construire indiquée par le demandeur lui-même (i. e. le 6 janvier 2015), la cour cantonale pouvait retenir cette dernière date, que les défendeurs n'avait pas contestée.

### **E. 5**

Enfin, la cour cantonale a considéré qu'étant donné que le demandeur n'avait obtenu gain de cause qu'en mesures provisionnelles, il se justifiait de mettre à sa charge les 5/6e des frais des deux instances et de le condamner à verser une indemnité de dépens globale de 4'000 fr.

aux défendeurs. Pour le cas où son recours serait rejeté sur le fond, le recourant se plaint d'une violation de l' art. 106 al. 2 CPC dans l'attribution des frais et dépens. Selon l' art. 106 CPC , les frais sont mis à la charge de la partie succombante et la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière (al. 1); lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Le demandeur et recourant a succombé dans sa demande en exécution de la promesse de vente et en paiement de la peine conventionnelle et n'a obtenu gain de cause que pour la restriction du droit d'aliéner en mesures provisionnelles et superprovisionnelles. On ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que la cour cantonale aurait dû répartir les frais par moitié, au motif qu'il a eu gain de cause dans une des deux procédures et perdu dans l'autre. En effet, l'admission de l'interdiction d'aliéner, de grever ou de disposer de toute autre manière de la surface litigieuse n'était qu'une conséquence de l'ouverture de la procédure au fond et ne pouvait être admise qu'en cas de vraisemblance des conditions de l'action au fond. On ne saurait donc dire que la Cour d'appel a violé l' art. 106 al. 2 CPC en considérant que le demandeur a succombé à raison de 5/6e.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 CPC).

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