

# **BGer 4A 229/2007 vom 7. November 2007**

Bundesgericht, 2007-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_229\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_229_2007)

FR: TF 4A 229/2007 du 7 novembre 2007

IT: TF 4A 229/2007 del 7 novembre 2007

## **Regeste**

prêt hypothécaire à terme fixe; remboursement anticipé | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en paiement ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre un jugement final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( 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 est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

### **E. 1.2**

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ).

### **E. 1.3**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). L'auteur du recours ne peut critiquer les faits que si ceux-ci ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 97 al. 1 LTF ; cf. également art. 105 al. 2 LTF ); de plus, la correction du vice doit être propre à influencer le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La notion de «manifestement inexacte» correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, in FF 2001, p. 4000 ss, spécialement p. 4135). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception à l' art. 105 al. 1 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4 p. 140; cf. également ATF 133 III 350 consid. 1.3). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

### **E. 1.4**

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties ( art. 107 al. 1 LTF ).  
Toute conclusion nouvelle est irrecevable ( art. 99 al. 2 LTF ).

### **E. 2.1**

En premier lieu, le recourant se plaint d'une violation de l' art. 44 al. 1 CO , lequel interdirait de réclamer l'indemnisation d'un «dommage volontaire». En effet, la clause d'indemnisation en cas de résiliation anticipée serait inapplicable dans le cas où, comme en l'espèce, la volonté de la banque est d'obtenir le remboursement des prêts aussi rapidement que possible, c'est-à-dire avant l'échéance du prêt. Sur ce dernier point, ce serait de manière arbitraire et à la suite d'une inadvertance manifeste que la cour cantonale aurait omis de constater l'intention réelle de l'intimée, ce qui aurait faussé l'issue du litige. Dans la partie «en fait» de son recours, le demandeur invoque à cet égard les procès-verbaux de comparution personnelle de A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, cadres auprès de Y.\_\_\_\_\_, une lettre de la banque à la suite de la mise en vente de l'immeuble sis rue U.\_\_\_\_\_, une lettre de Me D.\_\_\_\_\_ du 17 décembre 2002 ainsi que le témoignage de C.\_\_\_\_\_, qui était notamment réviseur de W.\_\_\_\_\_ SA. Dans le même ordre d'idées, le recourant reproche plus loin à la cour cantonale d'avoir méconnu les principes applicables en matière d'interprétation objective des déclarations de volonté, en particulier les art. 1er et 2 CO . A son avis, il ne pouvait comprendre, selon la théorie de la confiance, qu'il aurait à payer en sus une indemnité au cas où il respecterait la volonté de la banque d'obtenir un remboursement de manière anticipée. Le recourant reprend le même argument sous l'angle de l'art. 24 ch. 4 (recte: art. 24 al. 1 ch. 4) CO; il fait valoir qu'il se trouvait dans une erreur essentielle lors de la conclusion des contrats de prêt en croyant qu'il n'aurait pas à payer d'indemnité s'il remboursait les prêts de manière anticipée, conformément à la volonté de l'intimée. Toujours en invoquant la volonté de la banque d'obtenir avant terme le remboursement des prêts, le recourant est d'avis que l'intimée a, en tout état de cause, commis un abus de droit au sens de l' art. 2 al. 2 CC en exigeant le versement d'une indemnité pour résiliation anticipée.

### **E. 2.2**

Les griefs soulevés en relation avec les art. 44, 1er, 2 et 24 CO ainsi que 2 al. 2 CC se fondent tous sur la prémisse selon laquelle la volonté de la banque, lors de la conclusion des contrats de prêt des 24/29 juillet 2003, était en réalité d'obtenir le remboursement anticipé des emprunts par la vente des immeubles. La cour cantonale n'a pas constaté une telle intention réelle de l'intimée. Au contraire, elle a relevé que la banque n'avait «aucunement incité [le recourant] à rembourser ses prêts» (consid. 5.2 de l'arrêt attaqué). Ce faisant, elle n'a commis aucune inadvertance, ni versé dans l'arbitraire. Les éléments que le recourant avance à ce sujet ne sont en aucun cas déterminants. Ainsi, le seul fait constant qui ressort des déclarations des cadres de la banque et du courrier de celle-ci invoqués par le recourant est la volonté de l'intimée de réduire l'endettement du débiteur hypothécaire envers elle. Au demeurant, les dires de A.\_\_\_\_\_ concernent 2001 et la lettre de la banque est datée du 17 janvier 2002; ils se rapportent donc à des périodes bien antérieures à celle de la conclusion des contrats en juillet 2003. De même, le courrier de Me D.\_\_\_\_\_, selon lequel la banque souhaite que le débiteur «trouve une solution de vente», est daté du 17 décembre 2002. Il est intervenu plusieurs mois avant la première offre de reconduction des emprunts du 10 avril 2003 et ne saurait ainsi être un indice de la volonté réelle de la banque au moment de la conclusion des contrats de prêt. Enfin, le témoin C.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir eu «l'impression» que la banque encourageait la vente des immeubles servant de

gages aux trois prêts de juillet 2003. Le simple avis d'un témoin, qui plus est réviseur en tout cas d'une société dont le recourant est actionnaire unique, ne saurait manifestement conduire à admettre que la cour cantonale a omis arbitrairement une constatation déterminante pour l'issue du litige, comme le demandeur le prétend. Cela étant, les contrats des 24/29 juillet 2003 expriment sans ambiguïté que les prêts sont accordés à taux fixe pour une durée de deux ans, sans possibilité de dénonciation de part et d'autre; seule la banque peut faire valoir une exception à cet égard, en cas de demeure ou de non-respect des versements trimestriels. Une indemnité est prévue en cas de résiliation anticipée du prêt. Comme on l'a vu, la cour cantonale n'a pas omis de constater de manière arbitraire que la volonté réelle de la banque, comprise comme telle par le recourant, était de ne pas percevoir cette indemnité dans l'hypothèse où le débiteur vendrait ses immeubles et rembourserait sa dette en capital avant le terme des prêts. Au surplus, aucun élément de l'arrêt attaqué ne laisse supposer que la banque aurait exigé de la part de l'emprunteur un remboursement anticipé après la conclusion des contrats et renoncé par là-même à la clause d'indemnisation. Il convient encore d'interpréter la clause contractuelle litigieuse selon la théorie de la confiance, en recherchant comment elle pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 133 III 61 consid. 2.2.2 p. 67; 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). En effet, le sens d'un texte, apparemment clair, n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu ( ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67; 131 III 606 consid.4.2; 130 III 417 consid. 3.2). Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté ( ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 p. 67; 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 265 consid. 3a). En l'espèce, la clause contractuelle litigieuse prévoit une indemnisation de la banque en cas de dénonciation prématurée des prêts de durée déterminée; aucune exception à ce versement obligatoire ne ressort des contrats. Le texte est parfaitement clair à ce sujet. Les parties aux contrats sont une banque et un homme rompu aux affaires immobilières, qui ont négocié pendant plus de trois mois les conditions de reconduction des emprunts hypothécaires. Aucun motif sérieux ne permet de penser que la clause litigieuse ne reflète pas la volonté commune des parties. Il convient dès lors de s'en tenir au texte littéral et d'admettre, contrairement à ce que le recourant soutient, qu'une indemnité était due à la banque également en cas de dénonciation anticipée liée au remboursement des prêts à la suite de la vente des immeubles. En conclusion, aucune violation des art. 44, 1er, 2 et 24 CO ainsi que de l' art. 2 al. 2 CC ne saurait être imputée à la cour cantonale.

### **E. 3.1**

Le recourant prétend ensuite avoir conclu les contrats de prêt des 24/29 juillet 2003 sous l'empire d'une crainte fondée. Invoquant l' art. 30 al. 2 CO , il soutient qu'il craignait des poursuites de la part de la banque, ce qui l'a amené à accepter la clause relative à la résiliation anticipée. L'intimée aurait ainsi bénéficié d'un avantage excessif sous forme d'une indemnité pour dénonciation prématurée, alors qu'elle avait déjà obtenu des versements supplémentaires ainsi que la possibilité, moyennant des commissions, de vendre les immeubles en cause en cas de difficultés financières du mandant ou à la suite d'un retard de plus de trente jours dans l'un des versements trimestriels. En ne tenant pas compte de la

crainte des poursuites, procédé déjà utilisé antérieurement par la banque, et de la conclusion forcée d'un mandat de vente en faveur de l'intimée, la cour cantonale aurait établi les faits relatifs à la crainte fondée de manière arbitraire et manifestement incomplète.

### **E. 3.2**

Vice du consentement, la crainte fondée est celle qu'une personne - partie ou tiers - inspire à une autre, intentionnellement et sans droit, pour la déterminer à faire une déclaration de volonté. La cause de la crainte est la menace d'un mal futur dans l'hypothèse d'un refus d'obtempérer; elle vicie la volonté au stade de sa formation (Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., p. 363; ci-après: op. cit. 1). Pour qu'un contrat soit invalidé au titre de la crainte fondée, les quatre conditions suivantes doivent être réunies: une menace dirigée sans droit contre une partie ou l'un de ses proches, la crainte fondée qui en résulte, l'intention de l'auteur de la menace de déterminer le destinataire à faire une déclaration de volonté et le lien de causalité entre la crainte et le consentement ( ATF 111 II 349 consid. 2). Aux termes de l'art. 30 al. 2 CO, la crainte de voir invoquer un droit ne peut être prise en considération que si la gêne de la partie menacée a été exploitée pour extorquer à celle-ci des avantages excessifs. En principe, n'est pas une menace sans droit le fait d'user d'un moyen licite qui cause un mal licite. Il doit toutefois y avoir adéquation entre le moyen et la fin que l'auteur se propose d'atteindre (Engel, op. cit. 1, p. 366). Ainsi, la menace du dépôt d'une plainte pénale est illicite lorsqu'il n'existe aucun rapport avec le but recherché (par exemple, la menace de dénoncer une soustraction fiscale pour obtenir la conclusion d'un contrat de vente). Si elle a trait à une infraction dont l'auteur de la menace ou ses proches ont été victimes, la menace d'une plainte n'est licite que dans la mesure où elle ne tend pas à obtenir plus que les dommages-intérêts dus ( ATF 125 III 353 consid. 2 p. 355 et les références).

### **E. 3.3**

En l'espèce, il ne ressort nulle part de l'arrêt attaqué que l'intimée aurait menacé le recourant d'introduire des poursuites contre lui au cas où il n'accepterait pas son offre du 24 juillet 2003. La Cour de justice relève du reste expressément «l'absence de menace proférée par la banque» (consid. 4.2 de l'arrêt attaqué). Aucun élément de la décision entreprise n'autorise non plus à retenir que le recourant a été contraint à attribuer un mandat de vente à l'intimée. Sur ces points, le recourant se borne à invoquer l'arbitraire et le caractère incomplet des constatations cantonales, mais ne se livre à aucune démonstration conforme aux exigences de motivation du recours rappelées au considérant 1.3. ci-dessus. En tant qu'il se fonde sur l'art. 97 al. 1 LTF, le moyen se révèle d'emblée irrecevable. Cela étant, dès lors qu'aucune menace n'a été établie à la charge de la banque, l'une des conditions d'invalidation des contrats pour crainte fondée fait déjà défaut. La Chambre civile n'a dès lors pas méconnu l'art. 30 al. 2 CO en refusant de retenir la crainte fondée en l'espèce.

### **E. 4**

Le recourant reproche enfin à la cour cantonale de n'avoir pas qualifié l'indemnisation prévue en cas de dénonciation anticipée de fixation contractuelle du dommage. Invoquant l'arrêt publié aux ATF 83 II 525, il soutient que la banque devait faire la preuve de son dommage, ce qu'elle n'a pas fait. En se contentant de valider le calcul abstrait de la banque, les juges genevois auraient violé les art. 43 al. 1 et 337 al. 2 (sic) CO, applicable par analogie. Au demeurant, l'intimée n'aurait pas établi que les indemnités réclamées avaient été calculées conformément au mode prévu dans la clause contractuelle litigieuse. En reprenant tels quels les taux appliqués par la banque, la cour cantonale aurait violé l'art. 8

CC .

#### **E. 4.1**

Les parties étaient liées par des contrats de prêt hypothécaire de durée déterminée. En cas de prêt commercial à terme fixe, les obligations de l'emprunteur consistent à payer des intérêts aux échéances prévues et à rembourser le montant prêté au terme du contrat. S'il rembourse le prêt de manière anticipée, l'emprunteur reste en principe redevable des intérêts jusqu'à la fin du contrat (Higi, *Zürcher Kommentar*, n. 107 ad art. 312 CO ; Schärer/Maurenbrecher, *Basler Kommentar*, 3e éd., n. 13 ad art. 312 CO et n. 6 ad art. 313 CO ; Engel, *Contrats de droit suisse*, 2e éd., p. 274; Bénédict Maurenbrecher, *Das verzinsliche Darlehen im schweizerischen Recht*, thèse Berne 1995, p. 160-163; Bernhard Christ, *Der Darlehensvertrag*, in *SPR VII/2*, p. 242/243 et p. 255). Une exception à ce principe est prévue à l'art. 17 de la loi fédérale sur le crédit à la consommation (RS 221.214.1), qui consacre le droit du consommateur au remboursement anticipé (al. 1), entraînant une remise des intérêts (al. 2). Hormis ce cas, l'emprunteur qui rembourse le capital avant terme doit l'intégralité des intérêts, sans réduction. En effet, l'intérêt dû par l'emprunteur ne consiste pas en des dommages-intérêts, mais constitue la prestation promise contractuellement. Dans ce cadre-là, une imputation des avantages ou un devoir du créancier de réduire le dommage sont exclus (Maurenbrecher, *op. cit.*, p. 167; Christ, *op. cit.*, p. 242/243). Une application analogique des art. 264 al. 3, 324 al. 2 ou 337c al. 2 CO ne se justifie pas non plus. Ces dispositions, relatives au bail à loyer et au contrat de travail, découlent de motifs de politique sociale qui ne sont pas transposables en matière de prêt. Un droit à une diminution des intérêts en cas de remboursement anticipé peut en revanche se déduire de l'art. 81 al. 2 CO, s'il est autorisé par la convention ou l'usage (Higi, *op. cit.*, n. 106 ad art. 312 CO ; Schärer/Maurenbrecher, *op. cit.*, n. 6 ad art. 313 CO ; Maurenbrecher, *op. cit.*, p. 167-169). Pour les prêts hypothécaires à terme fixe, la pratique bancaire prévoit également souvent la possibilité pour l'emprunteur de résilier le contrat de manière anticipée contre le versement d'une prime (Maurenbrecher, *op. cit.*, p. 163). Une telle disposition contractuelle s'analyse comme une clause pénale exclusive ou dédit consensuel (*Wandelpön*) au sens de l'art. 160 al. 3 CO, dès lors qu'elle permet de résoudre le contrat moyennant le versement de la peine (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht - Allgemeiner Teil*, 8e éd., tome II, n. 4027, p. 338; Engel, *op. cit.* 1, p. 861 et p. 865).

#### **E. 4.2**

Les contrats des 24/29 juillet 2003 prévoyaient que les prêts étaient accordés pour une période ferme de deux ans, sans possibilité de dénonciation au remboursement, sauf exceptions non réalisées en l'espèce. Si une dénonciation anticipée intervenait tout de même, une indemnité était alors due. Le mode de calcul de cette indemnité figurait dans les contrats et prenait en compte la différence entre le taux hypothécaire convenu et le taux d'intérêt d'un placement sur le marché monétaire ou des capitaux au moment de la résiliation; le montant minimal de l'indemnité était fixé toutefois à 1 % de la somme remboursée. Comme on l'a vu plus haut (consid. 4.1), le recourant, qui s'était engagé pour des prêts à durée déterminée, devait en principe les intérêts jusqu'à la fin du contrat. Par conséquent, de même qu'il n'y a pas lieu de se référer aux dispositions applicables en matière de bail à loyer ou de contrat de travail, un parallélisme ne se justifie pas non plus entre le prêt et le contrat de gérance faisant l'objet de la jurisprudence citée par le recourant (ATF 83 II 525). La clause litigieuse institue une peine exclusive, puisqu'elle permet en

définitive à l'emprunteur d'échapper à son obligation de verser les intérêts prévus jusqu'à la fin du contrat, moyennant le versement d'une indemnité. Le caractère de clause pénale de la disposition contractuelle en cause ressort du reste bien de la fixation d'une indemnité minimale. Dans ces conditions, l'intimée n'avait nullement à prouver un dommage, mais pouvait simplement faire valoir l'indemnité calculée selon la clause applicable en cas de résiliation anticipée. Au surplus, les montants réclamés, nécessairement inférieurs à la somme des intérêts en cours jusqu'à la fin des contrats, ne sauraient être qualifiés d'excessifs. La Cour de justice n'a rien trouvé à redire au calcul des indemnités effectué par l'intimée. Elle a relevé qu'en l'absence de contestation des taux appliqués par la banque, les enquêtes n'avaient pas porté sur ce point; par conséquent, le demandeur ne pouvait y revenir après la clôture de l'instruction préalable. La cour cantonale s'est référée à l' art. 126 al. 3 LPC /GE, qui permet de tenir le silence ou toute réponse évasive pour un aveu des faits allégués par la partie adverse. A ce propos, le recourant se contente d'invoquer l' art. 8 CC ; il ne remet d'aucune manière en cause le raisonnement des juges genevois et ne se plaint pas en particulier d'une application arbitraire du droit cantonal de procédure. Là aussi, le recours est irrecevable dans cette mesure.

#### **E. 5**

Sur le vu de ce qui précède, le recours ne peut être que rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant ( art. 66 al. 1 LTF ), qui versera en outre des dépens à l'intimée ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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