

BGer 4A_23/2011 vom 23. März 2011

Bundesgericht, 2011-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_23_2011

FR: TF 4A_23/2011 du 23 mars 2011

IT: TF 4A_23/2011 del 23 marzo 2011

Erwägungen

E. 1

Dans son précédent arrêt, le Tribunal fédéral a retenu que le contrat de vente d'immeubles du 27 décembre 2004 est valable et que les parties ont aussi valablement conclu, à fin mars 2005, un contrat qui avait pour objet de transférer au défendeur la propriété de la cédule hypothécaire en sus de celle des immeubles vendus. La Cour civile a dûment fondé son nouveau jugement sur ces considérants de droit (cf. ATF 135 III 334 consid. 2).

La Cour était invitée à constater de manière complète les conventions des parties relatives aux modalités de paiement du prix de vente des immeubles. Selon son nouveau jugement, « les parties se sont entendues pour que le paiement au moins partiel du prix de vente [...] intervienne par compensation d'une créance d'honoraires ». On lit toutefois aussi que « le montant de cette créance n'est pas établi en cause » et qu'« en définitive, les parties ne sont pas parvenues à s'entendre sur le montant de la créance d'honoraires à éteindre en compensation du prix ».

La Cour devait aussi constater les modalités et conditions sous lesquelles la banque avait accepté de remettre la cédule hypothécaire à Me X. _____, à l'intention du défendeur et selon les instructions du demandeur. Selon le jugement, il n'a pas été convenu que le défendeur reprenne une dette garantie par la cédule hypothécaire, en paiement partiel du prix de vente, et la banque lui a délivré ce titre sans contrepartie, afin qu'il en devienne propriétaire, sans se réserver aucun droit réel ni aucune autre prétention.

Pour le surplus, la Cour juge que le prix de vente a été payé par compensation avec une créance d'honoraires, avant février 2006; qu'à ce moment, le défendeur ne se trouvait donc pas en demeure de payer, et que faute de demeure, le demandeur ne se trouvait pas en droit de se départir du contrat de vente. A l'instar de ce contrat, celui portant cession de la cédule hypothécaire produit ses effets et le défendeur a donc acquis la propriété du titre, de sorte que le demandeur n'est pas fondé à le revendiquer.

E. 2

A l'appui du recours en matière civile, le demandeur conteste la compensation; il soutient qu'il s'est valablement départi du contrat de vente d'immeubles, que la remise de la cédule hypothécaire est désormais dépourvue de cause et qu'il peut en exiger la restitution selon les règles de l'enrichissement illégitime.

E. 3

Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune d'elles peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). La compensation suppose que le

débiteur déclare au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO); les deux dettes sont alors réputées éteintes jusqu'à concurrence du montant de la plus faible, depuis le moment où elles pouvaient être compensées (art. 124 al. 2 CO).

E. 3.1

Les parties peuvent valablement convenir que leurs dettes réciproques, ou certaines d'entre elles seulement, se compenseront de plein droit et que la déclaration prévue par l' art. 124 al. 1 CO ne sera pas nécessaire (Ingeborg Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, 5e éd., 2009, p. 507 n° 77.03; Alfred Koller, Die Verrechnung nach schweizerischem Recht, recht 2007 p. 101, p. 106 ch. 6; Nicolas Jeandin, in Commentaire romand, n° 9 ad art. 124 CO ; Peter Gauch et Viktor Aepli, in Commentaire zurichois, 3e éd., 1991, p. 172 n° 207 et p. 173 n° 213). Il est constaté en fait que lors de la conclusion du contrat de vente d'immeubles, le 27 décembre 2004, les parties prévoyaient que le prix serait payé par compensation; elles n'ont cependant pas convenu, alors, d'une compensation automatique qui se produirait sans déclaration; elles ont au contraire, dans l'acte de vente, réservé une convention future sur le moment - une date limite étant d'emblée fixée au 31 mai 2005 - et les modalités du paiement. Il n'est pas constaté que les parties aient plus tard passé une convention concernant la compensation. Elles n'ont d'ailleurs, non plus, ni exclu ni soumis ce mode de règlement du prix à des conditions ou modalités particulières.

E. 3.2

La déclaration nécessaire selon l' art. 124 al. 1 CO est un acte unilatéral soumis à réception. Elle n'est assujettie à aucune exigence de forme et elle peut résulter d'actes concluants; néanmoins, à défaut de déclaration, la compensation ne se produit pas (Schwenzer, op. cit., p. 512 nos 78.01 et 78.02; Peter Gauch et al., Schweizerisches Obligationenrecht, vol. 2, 9e éd., 2008, nos 3248 et 3249; Jeandin, op. cit., n° 1 ad art. 124 CO).

Selon le jugement, « la correspondance échangée entre les intéressés permet de retenir, en l'espèce, qu'il y a eu déclaration de compensation, avant le 14 février 2006, et que les parties étaient clairement tombées d'accord sur le principe d'une compensation ». Le jugement mentionne diverses lettres ou télécopies mais on ne reconnaît pas, dans les indications fournies au sujet de la teneur de ces documents, lequel est censé contenir une déclaration de compensation adressée au demandeur par le défendeur. Cette hypothétique déclaration de compensation est d'ailleurs peu vraisemblable car en réponse à la sommation du 14 février 2006, le défendeur n'a pas prétendu avoir déjà payé le prix, ni, en particulier, avoir compensé les dettes réciproques; il a seulement déclaré qu'il accepterait la transcription de la vente des immeubles lorsque les modalités du paiement auraient été définitivement arrêtées entre les parties. Le défendeur n'avait donc pas l'intention de compenser par une déclaration unilatérale; il attendait plutôt un accord des parties, impliquant que le demandeur reconnût une dette d'honoraires qui était et qui demeure contestée. En tant que la Cour civile constate une déclaration de compensation, cette constatation est manifestement inexacte parce que privée de tout fondement dans les preuves ou indices mentionnés, et elle doit être rectifiée en application de l' art. 105 al. 2 LTF . Parce que la déclaration n'est pas établie en fait, la compensation est admise en violation de l' art. 124 al. 1 CO .

E. 3.3

A cela s'ajoute que la compensation, même déclarée sans équivoque, ne se produit que dans la mesure où la créance compensante existe; en conséquence, si cette créance est contestée, elle doit être élucidée dans le procès (ATF 136 III 624 consid. 4.2.3 p. 626; Schwenzer, op.

cit., p. 510 n° 77.16; Jeandin, op. cit., n° 18 ad art. 120 CO). La Cour ne peut donc pas retenir, ainsi qu'elle l'a fait, la compensation d'un prix de vente de 574'000 fr. avec une dette d'honoraires dont le montant, selon les termes mêmes de sa décision, « n'est pas établi en cause ». Le jugement se révèle contraire aussi à l'art. 124 al. 2 CO . Au 14 février 2006, la compensation n'était pas intervenue et le défendeur était débiteur du prix de vente.

E. 4

Lorsque l'une des parties est en demeure dans un contrat bilatéral, l'autre partie peut lui fixer un délai convenable pour s'exécuter (art. 107 al. 1 CO), et si l'exécution n'est pas intervenue à l'expiration de ce délai, le créancier qui en fait la déclaration immédiate peut se départir du contrat (art. 107 al. 2 CO). La résolution du contrat peut être annoncée déjà avant l'expiration du délai, pour le cas où l'exécution n'interviendrait pas; en particulier, elle peut être combinée avec la fixation du délai (ATF 116 II 436 consid. 3 p. 441; Gauch et al., op. cit., n° 2760; Luc Thévenoz, in Commentaire romand, n° 19 ad art. 107 CO).

Par l'effet de l'art. 102 al. 2 CO , le défendeur s'est trouvé en demeure de payer le prix de vente dès la date limite convenue pour ce paiement, soit dès le 31 mai 2005. Il n'a pas donné suite à la sommation du 14 février 2006, fixant un délai d'exécution de dix jours et annonçant, à défaut d'exécution, la résolution du contrat de vente. Le demandeur est donc fondé à se prétendre délié de ce contrat conformément à l'art. 107 al. 2 CO .

E. 5

Le contrat de fin mars 2005 portant cession de la cédule hypothécaire était étroitement connexe au contrat de vente des immeubles, au point qu'il en constituait un simple avenant. La résolution du contrat principal a entraîné, avec elle, celle de ce contrat accessoire. Il résulte de la résolution que les parties se doivent restitution de ce qu'elles ont reçu, et qu'elles doivent notamment se retransférer la propriété des choses reçues (art. 109 al. 1 CO ; Schwenger, op. cit., p. 472 n° 66.33; Gauch et al., op. cit., n° 2807; Thévenoz, op. cit., nos 36 ad art. 107 CO et 6 ad art. 109 CO). En tant que le défendeur est effectivement devenu propriétaire de la cédule, il a donc l'obligation de la restituer; s'il n'est pas encore devenu propriétaire, par exemple parce qu'il n'aurait pas reçu la possession du titre conformément à l'art. 714 al. 1 CC , celui-ci peut être revendiqué par le demandeur. Dans les deux hypothèses, l'action se révèle fondée et doit être accueillie, et la décision attaquée doit être réformée en ce sens.

E. 6

A titre de partie qui succombe, le défendeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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