

BGer 4A 259/2009 vom 5. August 2009

Bundesgericht, 2009-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_259_2009

FR: TF 4A 259/2009 du 5 août 2009

IT: TF 4A 259/2009 del 5 agosto 2009

Regeste

contrat de bail à loyer; transaction; crainte fondée | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

En dépit de son intitulé erroné ("recours en matière de droit public"), le présent recours est, en réalité, un recours en matière civile (art. 72 ss LTF), comme cela ressort clairement des explications fournies par ses auteurs dans la partie de leur mémoire réservée à la recevabilité du moyen de droit exercé par eux. Formé par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), le recours en question est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil fixé par la loi pour la recevabilité du recours en matière civile (art. 74 al. 1 LTF). Pour le surplus, il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi. Rien ne s'oppose, dès lors, à l'entrée en matière.

E. 1.2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur la violation d'un droit de rang constitutionnel ou sur une question afférente au droit cantonal ou intercantonal si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière détaillée par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF). Pour le reste, il applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue dans la décision attaquée; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en substituant une nouvelle argumentation à celle de l'autorité précédente. Cependant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sanctionnée par l'irrecevabilité des recours dont la motivation est manifestement insuffisante (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est donc 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 (ATF 134 III 102 consid. 1.1).

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). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 1.4

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 prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées; à ce défaut, 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). 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. 2

Dans un premier moyen, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 30 al. 2 CO .

E. 2.1.1

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 (PIERRE ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd. 1997, p. 363). 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.*, p. 366). L'expression "avantages excessifs" signifie une disproportion quantitative qui doit être évaluée selon les mêmes critères que ceux permettant de déterminer l'existence de l'usure, au sens de l' art. 157 CP (BRUNO SCHMIDLIN, in *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2003, n° 19 ad art. 29-30 CO). Ainsi, selon une évaluation objective, l'avantage pécuniaire obtenu doit être en disproportion évidente, sur le plan économique, avec la prestation fournie (ATF 130 IV 106 consid. 7.2 p. 109 et l'auteur cité). La constatation relative à la valeur objective d'une prestation relève du fait; en revanche, dire si les deux prestations se trouvent dans un rapport de disproportion évidente est une question de droit (arrêt 4C.238/2004 du 13 octobre 2005 consid. 2.2 et l'arrêt cité). Les termes "avantages excessifs" englobent aussi tout avantage inadéquat ou disproportionné par lequel celui qui menace d'invoquer un droit poursuit un but étranger à ce droit ou allant bien au-delà de son simple exercice, en violation des règles de la bonne foi (SCHMIDLIN, *ibid.*; le même, in *Commentaire bernois*, 1995, n° 56 ad art. 29/30 CO). Le fardeau de la preuve de l'existence d'une menace et de l'effet causal de celle-ci sur la conclusion du contrat appartient à la partie menacée. C'est à elle aussi qu'il incombe d'établir le caractère excessif des avantages qui lui ont été extorqués par la menace d'invoquer un droit (arrêt 4C.214/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4 et l'auteur cité).

E. 2.1.2

Au demeurant, l'invalidation d'une transaction pour cause de crainte fondée ne doit pas être admise trop facilement. En effet, pour dire si un acte de ce type est entaché d'un tel vice du

consentement, il y a lieu de tenir compte non seulement de ce que la partie aurait pu obtenir d'un point de vue objectif en cas de procès, mais aussi du souci des parties d'éviter les risques d'un procès, fût-ce au prix de concessions qui peuvent sans doute être excessives, mais qui sont inhérentes à la nature de la transaction (ATF 111 II 349 consid. 3).

E. 2.2

Sur le vu de ces principes et des arguments avancés dans le recours en matière civile, la solution adoptée par les juges vaudois, telle qu'elle a été résumée plus haut, n'apparaît pas contraire au droit fédéral.

E. 2.2.1

Selon les recourants, pour dire si les intimés ont obtenu des "avantages excessifs", au sens de l' art. 30 al. 2 CO , il conviendrait de faire abstraction du dommage qu'eux-mêmes auraient éprouvé si les locataires avaient refusé de quitter les lieux et que la vente projetée n'eût pas été conclue - i.e. un *damnum emergens* de 680'000 fr. (clause pénale) et un *lucrum cessans* de 4'481'500 fr. (gain immobilier manqué) - pour ne considérer que les inconvénients causés aux locataires par la résiliation anticipée du bail et leur départ immédiat. Or, de l'avis des recourants, les intimés n'auraient subi aucun inconvénient, puisqu'ils se sont vu proposer "des locaux de remplacement similaires à des loyers identiques". Mis à part le fait que cette dernière affirmation s'écarte des constatations souveraines des juges précédents (cf. art. 105 al. 1 LTF), la thèse soutenue par les recourants ne convainc pas. Aussi bien, ses auteurs négligent par trop la nature transactionnelle de la convention signée le 28 septembre 2005. En concluant celle-ci, les parties ont, en effet, cherché à concilier, dans la mesure du possible, leurs intérêts économiques antagonistes: les intimés, qui louaient des locaux pour un loyer modique dans une maison de maître prestigieuse et qui étaient en droit d'y demeurer durant plusieurs années encore, n'entendaient pas quitter les lieux de manière anticipée; inversement, les recourants, qui s'étaient engagés envers l'acquéreur de la maison vendue par eux à la libérer de tout occupant à brève échéance, souhaitaient obtenir le départ immédiat des locataires en place. Dans de telles circonstances, il est normal que ces derniers aient cherché à monnayer le sacrifice exigé d'eux, qui avait un prix. Les recourants seraient d'ailleurs malvenus de le leur reprocher, car ce sont eux qui, par le truchement de C.X._____, ont proposé, le 1er juin 2005 déjà, de verser à chacun des intimés la somme de 50'000 fr., qu'ils ont portée ensuite à 85'000 fr. pour Y._____ et à 120'000 fr. pour Z._____, étant précisé que ces propositions ont été formulées avant que les locataires aient eu connaissance des conditions de la vente immobilière. En réclamant aujourd'hui, par le biais d'une invalidation partielle (art. 20 al. 2 CO) de la convention litigieuse, le remboursement des indemnités versées aux intimés, ils préconisent une solution qui, si elle était adoptée, leur procurerait l'avantage d'avoir obtenu le départ immédiat des locataires sans bourse délier, ce qui heurterait le sentiment de la justice et de l'équité. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les recourants, sans se soucier des seules constatations des juges cantonaux, il n'est pas du tout établi que les locaux de remplacement proposés par eux et finalement acceptés par les intimés aient été équivalents aux locaux formant l'objet des baux courant jusqu'à fin août 2009. En tout état de cause, la cour cantonale retient, dans son arrêt, que "les inconvénients découlant pour les intimés de leur départ immédiat [...] valaient bien 250'000 francs". Il s'agit là d'une constatation de fait, qui lie la Cour de céans (art. 105 al. 1 LTF). Forts de cette constatation, les juges vaudois pouvaient admettre, sans violer l' art. 30 al. 2 CO , qu'en recevant une indemnité correspondant globalement aux inconvénients

généérés par leur abandon anticipé des locaux pris à bail, les intimés n'avaient pas extorqué aux recourants des avantages excessifs.

E. 2.2.2

Les recourants se plaignent, en outre, d'une violation de l' art. 8 CC . A les suivre, les intimés n'auraient pas prouvé le dommage lié à leur déménagement, alors qu'eux-mêmes avaient expressément sollicité du Tribunal des baux que cette preuve fût rapportée. Force est de constater que les intéressés n'indiquent pas ni où ni quand ils ont requis des premiers juges l'administration d'une telle preuve. Au demeurant, sur le vu des pièces figurant au dossier cantonal, la Chambre des recours a évalué à 250'000 fr. les inconvénients liés au déménagement en question (cf. consid. 2.2.1 in fine ci-dessus). Elle a posé, ce faisant, une constatation qui rend sans objet la question du fardeau de la preuve (ATF 131 III 646 consid. 2.1 p. 649 et les arrêts cités). Pour le surplus, on rappellera qu'il appartient à la personne "menacée" - en l'occurrence, les recourants - d'établir le caractère excessif des avantages qui lui ont été extorqués par la menace d'invoquer un droit, et non pas à l'auteur de la menace de prouver que les avantages obtenus par lui ne revêtent pas un tel caractère.

E. 2.3

Comme les recourants soutiennent eux-mêmes que l' art. 21 CO , relatif à la lésion, n'est pas applicable en l'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner la présente affaire sous cet angle-là (cf. consid. 1.2 in fine ci-dessus).

E. 3

Cela étant, le présent recours doit être rejeté. Ses auteurs, qui succombent, seront, dès lors, condamnés solidairement à payer les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et à verser aux intimés une indemnité globale pour leurs dépens (art. 68 al. 2 et 4 LTF).

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