

BGer 4A 331/2010 vom 27. September 2010

Bundesgericht, 2010-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_331_2010

FR: TF 4A 331/2010 du 27 septembre 2010

IT: TF 4A 331/2010 del 27 settembre 2010

Regeste

propriété d'une cédule hypothécaire | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse n'est guère différente du montant de la cédule et elle excède donc le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF). Conformément à l'opinion du demandeur, les conclusions présentées sont nouvelles dans la mesure où elles ne tendent pas seulement au rejet de l'action, comme requis en instance cantonale, mais aussi à ce que le défendeur soit reconnu légitime propriétaire de la cédule. Sur ce point, les conclusions sont donc irrecevables au regard de l' art. 99 al. 2 LTF . En revanche, on ne saurait retenir que le recours soit entièrement irrecevable car les moyens présentés tendent de façon suffisamment reconnaissable au rejet de l'action. Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

E. 2

Il est constant que le 22 décembre 2004, les parties ont conclu un contrat de vente d'immeubles dont la validité est subordonnée à l'observation de la forme authentique selon l' art. 216 al. 1 CO . Il est également constant que le prix de vente et la désignation des immeubles vendus figurent dans l'acte authentique avec toute la précision nécessaire. Le Tribunal cantonal considère que les modalités de paiement du prix, soit la compensation avec une créance d'honoraires, auraient dû elles aussi être indiquées dans l'acte, parce qu'elles sont, selon son appréciation, inhabituelles; il retient qu'en raison de cette lacune, le contrat est nul pour vice de forme. Selon la jurisprudence relative à l' art. 216 CO , la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces

derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier, et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 consid. 3.2 p. 299, avec références à d'autres arrêts). A supposer que l'acte authentique soit entièrement silencieux quant aux modalités de paiement du prix, celles-ci peuvent et doivent être fixées, en cas de contestation, d'après les règles générales sur l'exécution et l'extinction des obligations. Ces règles sont aptes à déterminer, en particulier, le moment où le prix devient exigible. Celui-ci peut être payé par tout moyen que ces mêmes règles autorisent pour éteindre une dette, tels que, en particulier, la compensation. Le prix peut aussi être modifié par un accord ultérieur des parties, tel qu'une remise totale ou partielle de la dette. Surtout, le prix n'est que l'une des prestations convenues entre les parties, de sorte qu'une éventuelle convention relative au terme et aux modalités de son paiement n'affecte pas le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. Les modalités de paiement les plus variées peuvent être adoptées pour toute espèce de dette; c'est pourquoi elles ne constituent pas, de par leur nature, un élément du contrat de vente. Par ailleurs, il est difficile de distinguer de manière sûre et convaincante, dans les contrats de vente d'immeuble, les modalités de paiement habituelles de celles qui ne le sont pas. Nonobstant l'opinion doctrinale à laquelle le Tribunal cantonal fait référence (Michel Mooser, *Le droit notarial en Suisse*, 2005, p. 254, note de pied n° 1425), la motivation du jugement critiqué n'est pas conforme à l' art. 216 al. 1 CO . Au regard de cette disposition, le contrat conclu le 22 décembre 2004 est pleinement valable.

E. 3

Lors de la conclusion dudit contrat, l'immeuble « libre et franc d'hypothèque » décrit dans l'acte n'existait pas puisque la constitution d'une cédula hypothécaire était en cours. L'objet du contrat n'en était pas pour autant impossible aux termes de l' art. 20 al. 1 CO car le demandeur aurait pu, en prévision de l'exécution, interrompre cette opération ou, sinon, restituer la cédula au registre foncier et requérir la radiation du droit de gage. Au mois de février 2005, les parties ont d'un commun accord adopté une autre solution. Le droit de gage était un défaut juridique de l'immeuble décrit dans l'acte authentique, au regard de l' art. 197 al. 1 CO . Le défendeur a fait savoir qu'il accepterait ce défaut moyennant que la cédula lui fût remise. Or, il est loisible à l'acheteur d'une chose, qu'il s'agisse d'un immeuble ou d'un meuble, de l'accepter avec des défauts, et par ailleurs, les contrats tendant au transfert de la propriété de choses mobilières, telles qu'une cédula hypothécaire, sont libres de forme. Le défendeur soutient que le titre lui a été remis en propriété dans le cadre de la convention relative aux modalités de paiement du prix de vente. L'acquisition de la propriété suppose, outre la mise en possession, un titre juridique valable (Jörg Schmid et Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 3e éd., 2009, p. 259 nos 1091 et 1092; Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, vol. II, 3e éd., 2002, p. 264 nos 2010 et 2011). Le contrat des parties relatif à la cédula, venu à chef à fin mars 2005, est apte à constituer un titre efficace. Les constatations cantonales n'indiquent cependant pas ce que les parties ont alors convenu quant aux modalités du paiement du prix, modalités qu'elles n'avaient pas réglées auparavant. A première vue, un paiement au moins partiel est intervenu par reprise de la dette hypothécaire garantie par la cédula. La décision attaquée n'indique d'ailleurs pas non plus sous quelles modalités et conditions la banque a accepté de remettre la cédula à Me X._____. Or, pour élucider les prétentions qui peuvent être actuellement élevées sur la

cédule, il est indispensable de connaître toutes les conventions qui sont intervenues entre les parties et, le cas échéant, entre la banque et le notaire. Il s'impose donc d'annuler la décision attaquée et de renvoyer la cause au Tribunal cantonal afin que cette autorité complète l'état de faits et prononce un nouveau jugement.

E. 4

Compte tenu qu'aucune des parties n'obtient gain de cause, il se justifie de répartir l'émolument judiciaire par moitié entre elles et de compenser les dépens.

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