

BGer 4A_342/2016 vom 7. Dezember 2016

Bundesgericht, 2016-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_342_2016

FR: TF 4A_342/2016 du 7 décembre 2016

IT: TF 4A_342/2016 del 7 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la société demanderesse qui a succombé dans ses conclusions en paiement et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur du canton statuant sur recours (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 recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral ne peut s'écarter des faits ainsi retenus par l'autorité cantonale que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans le jugement cantonal. Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 2

Pour déterminer si la créancière a empêché la réalisation de la condition litigieuse (cf. infra consid. 2.3), il convient préalablement de définir la portée de celle-ci (à ce sujet, cf. infra consid. 2.1) au moyen de l'interprétation, soit d'établir la volonté réelle des parties ou, à défaut, de déterminer leur volonté objective (en vertu du principe de la confiance) (cf. infra consid. 2.2).

E. 2.1

En l'espèce, il n'est pas contesté que la condition intégrée à l'art. 8 al. 1 CG est potestative, c'est-à-dire que sa réalisation dépend de la volonté d'une des parties (la prêteuse). Concrètement, elle dépend de sa volonté de conclure un accord (reprise de la relation de crédit) avec le nouveau propriétaire. Il reste toutefois, pour en établir la portée, à déterminer si la condition est purement potestative ou si on est en présence d'une condition potestative limitée.

La condition purement potestative (

ungebundene Wollensbedingung) permet à la partie qui peut se déterminer à l'égard de la condition d'exercer sa volonté avec une totale liberté, sans avoir besoin d'indiquer ses motifs (PASCAL PICHONNAZ, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, no 2 ad art. 155 CO).

La condition potestative limitée (ou relativement potestative;

gebundene Wollensbedingung) soumet l'exercice de la volonté de la partie concernée à certaines conditions ou à certains critères prédéfinis (PICHONNAZ, op. cit., no 2 ad art. 155 CO). Plus précisément, cette partie a le pouvoir d'empêcher la réalisation de la condition, mais elle n'a en principe pas l'entière liberté de refuser son accomplissement et de se dégager de ses obligations contractuelles; elle doit au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Une partie qui adopte un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (tel qu'il était compris au moment de sa conclusion, le cas échéant suite à une modification ultérieure convenue entre les parties) viole les règles de la bonne foi (ATF 117 II 273 consid. 5c; cf. ATF 135 III 1 consid. 2.4 p. 9 s.). Si tel est le cas, la fiction prévue par le législateur à l' art. 156 CO entre en jeu et la condition doit être considérée comme réalisée (ATF 117 II 273 consid. 5c).

E. 2.2

La cour cantonale n'a pas expressément indiqué qu'elle avait procédé à la détermination de la volonté réelle et commune des parties. On peut toutefois raisonnablement l'inférer de sa motivation puisque, après avoir recherché (et établi) la volonté des parties, l'autorité précédente a ajouté, dans un deuxième temps (sans fournir la moindre explication à cet égard), que l'interprétation objective aboutirait quoi qu'il en soit au même résultat (arrêt entrepris consid. 2.2.3 p. 11

in fine). C'est donc au titre de motivation subsidiaire que la cour cantonale a apporté cette dernière précision (et non à défaut d'une conviction sur l'existence d'un accord des volontés réelles). Partant, la cour cantonale étant parvenue à déterminer la volonté réelle des parties, celle-ci a le pas sur la volonté objective (cf. arrêt 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

Il s'ensuit que le Tribunal fédéral ne peut et ne doit contrôler que si l'autorité cantonale a déterminé arbitrairement la volonté réelle et commune des parties lorsqu'elle a retenu que celles-ci comprenaient l'art. 8 CG (et plus particulièrement la condition "... pour autant que la créancière ne trouve pas d'accord avec le nouveau propriétaire quant à la reprise de la relation de crédit ") en ce sens que la société créancière a exprimé sa volonté de limiter sa liberté contractuelle et de s'engager à agir de manière loyale s'agissant de la conclusion (avec l'acquéreur de l'immeuble) d'un contrat de reprise du prêt hypothécaire. La cour cantonale observe encore, pour préciser la volonté réelle des parties, qu'en introduisant l'art. 8 dans les conditions générales - dont il résulte qu'en principe un contrat de reprise est conclu avec le nouvel acquéreur -, la société prêteuse a fait naître auprès des débitrices des

attentes qu'elle ne pouvait pas décevoir sans raison objective (arrêt entrepris consid. 2.2.3 par. 3, 4 et 6).

La créancière, dans divers passages de son acte de recours, entreprend sa propre lecture de l'art. 8 CG (qui diverge de celle consacrée par la cour cantonale). Toutefois, la demanderesse ne tente à aucun moment de démontrer l'arbitraire des constatations cantonales, comme l'exigent les art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 1.2). Il n'y a donc pas lieu de s'écarter de la volonté réelle établie par la cour précédente.

D'emblée, à la lecture des constats de l'autorité précédente quant à la volonté réelle des parties, on comprend, à la lumière des considérations qui précèdent (cf. supra consid. 2.1) que la condition intégrée à l'art. 8 CG entre dans la définition de la condition potestative limitée.

E. 2.3

Il reste à déterminer si la prêteuse a adopté un comportement contraire à ses obligations qui a empêché la réalisation de la condition au sens de l' art. 156 CO .

E. 2.3.1

En l'espèce, il résulte des constatations cantonales que, sur le marché des biens immobiliers, les personnes morales représentent une part importante des acquéreurs, que, pour la créancière, les personnes morales couvraient, même après la mise en place de sa nouvelle politique, le 20% de sa clientèle, que l'immeuble des défenderesses, " vu sa valeur de plusieurs millions de francs suisses ", était " particulièrement susceptible d'intéresser des personnes morales ", que le fondé de procuration et un employé de la société créancière ont confirmé que celle-ci ne rencontrait pas de difficultés avec les fondations de droit public parties à un contrat de prêt, que le même employé a révélé que le transfert du contrat à la fondation de droit public était peu risqué, dès lors que le prêt ne dépassait pas le 17% de la valeur du bien immobilier, et que le fondé de pouvoir de la demanderesse a reconnu que si le contrat de prêt avait été repris par la fondation de droit public aux mêmes conditions, ce contrat aurait été inchangé, qu'il n'aurait pas généré de perte particulière pour sa société et que, si la société n'avait pas changé de stratégie, aucune indemnité anticipée n'aurait été réclamée aux emprunteuses.

Cela étant, on peut affirmer que si les emprunteuses avaient agi avant le changement de stratégie de la prêteuse, celle-ci, en se comportant loyalement selon le contrat de prêt conclu entre les parties le 18 octobre 2010, aurait conclu un accord avec la fondation de droit public, aucun motif ne permettant de justifier un refus du côté de la prêteuse.

E. 2.3.2

Il résulte des constatations cantonales que c'est parce que la société a décidé de changer de stratégie qu'elle a refusé de conclure un accord portant sur le prêt avec l'acquéreur (lien de causalité). La question est donc de savoir si le changement de stratégie permettait de justifier le refus de conclure, comme le professe la société créancière qui soutient que ce changement n'a eu aucun impact sur les contrats conclus avec les personnes physiques.

A cet égard, la société a reconnu que, sous réserve des personnes morales, les titulaires de prêts hypothécaires en cours n'avaient pas été informés personnellement de ce changement " dans la mesure où cela n'avait pas d'impact sur leurs contrats " (arrêt entrepris p. 6 in fine).

Contrairement à ce que prétend la société prêteuse, il est patent que son changement d'orientation a un impact significatif sur la portée des contrats conclus avec des personnes physiques puisqu'il a pour effet d'empêcher la reprise de la relation de crédit par une personne morale intéressée par l'achat du bien immobilier. Les droits de l'emprunteur découlant du contrat de prêt sont donc plus restreints que ceux auxquels il pouvait prétendre au moment de la conclusion du contrat.

Le changement de stratégie décidé à l'interne de la société équivaut en réalité à une modification unilatérale du contrat de prêt. En refusant par principe (sur la base du contrat unilatéralement adapté) de conclure un accord (sur le prêt) avec la personne morale acheteuse désignée par les emprunteuses, la prêteuse a violé ses obligations contractuelles résultant du contrat de prêt tel qu'il a été conclu avec celles-ci.

Cela étant, la condition de l'art. 8 CG ("...pour autant que la créancière ne trouve pas d'accord avec le nouveau propriétaire quant à la reprise de la relation de crédit ") doit être considérée comme accomplie en ce sens que, par fiction, on doit reconnaître l'existence d'un accord (sur le prêt hypothécaire) entre la créancière et l'acquéreur de l'immeuble (la fondation de droit public) qui était disposée à reprendre l'emprunt hypothécaire au taux convenu.

Il en découle qu'aucune pénalité de résiliation ne peut être exigée des débitrices.

E. 3

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté.

Les frais et dépens sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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