

BGer 4A_437/2020 vom 29. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_437_2020

FR: TF 4A_437/2020 du 29 décembre 2020

IT: TF 4A_437/2020 del 29 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit 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 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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).

E. 3

A ce stade, demeure litigieux le point de savoir si la promesse conclue par les parties est caduque au motif d'un dol commis par le recourant vis-à-vis de l'intimée.

E. 4.1

Selon l' art. 28 al. 1 CO , la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à conclure un contrat qu'elle n'aurait pas conclu, ou du moins pas conclu aux mêmes conditions, si elle avait eu une connaissance exacte de la situation; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; 132 II 161 consid. 4.1; arrêt 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 3.1).

Le dol peut être commis aussi bien par une affirmation inexacte que par le silence relatif à un fait que l'auteur avait le devoir de révéler; ce devoir de renseigner peut découler de la loi, du contrat ou de la bonne foi (ATF 132 II 161 consid. 4.1; 116 II 431 consid. 3a; arrêt 4A_141/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1.1 non publié in ATF 143 III 495).

Dans le cadre de pourparlers contractuels, on admet qu'il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi dans une certaine mesure sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 consid. 4a; arrêts 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1; 4A_316/2008 du 3 octobre 2008 consid. 2.1). L'étendue du devoir d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 consid. 3a; arrêts précités 4A_285/2017 consid. 6.1; 4A_316/2008 consid. 2.1).

Le fait que l'acheteur ait la possibilité de se procurer l'information n'exclut pas nécessairement un devoir d'informer du vendeur (ATF 106 II 346 consid. 4a); un tel devoir tombe si le vendeur, au regard des circonstances concrètes, peut de bonne foi partir de l'idée que l'autre partie découvrira sans autre l'information (ATF 116 II 431 consid. 3a; arrêts 4A_286/2018 précité consid. 3.1 et 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et 5.3.3). A cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 102 II 81 consid. 2; arrêt 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat: sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêt 4A_286/2018 précité consid. 3.1).

Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, déterminer la volonté des parties, s'il y a eu comportement trompeur d'une partie, et si une partie se trouvait dans l'erreur lors de la conclusion d'un accord, relèvent du fait. Ces constatations lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins que le recourant ne démontre qu'elles sont arbitraires (art. 97 al. 1, 106 al. 2 LTF et art. 9 Cst. ; ATF 134 III 643 consid. 5.3.1; 126 II 171 consid. 4c/bb; 118 II 58 consid. 3a; arrêt 4A_285/2017 précité consid. 6.1).

E. 4.2

Le cocontractant dont le consentement a été entaché d'un vice tel que le dol peut déclarer à l'autre partie qu'il n'entend pas maintenir le contrat, dans le délai d'un an à compter de la découverte du dol; à défaut, le contrat est tenu pour ratifié (art. 31 al. 1 et 2 CO).

Si le vice de volonté invoqué à l'appui de l'invalidation est avéré, le contrat est caduc dès son origine. Les prestations déjà fournies doivent être restituées selon les règles de la revendication ou de l'enrichissement illégitime (ATF 137 III 243 consid. 4.4.3; 129 III 320

consid. 7.1.1; arrêt 4A_286/2018 précité consid. 2.2).

E. 5.1

En l'espèce, l'autorité précédente a d'abord constaté que l'intimée avait l'intention d'occuper les biens litigieux comme un seul logement et que le recourant en avait connaissance.

La cour cantonale a ensuite retenu qu'aux termes de la promesse et des courriers entourant sa signature, l'achat-vente promis portait sur deux appartements, mais que dans les faits, ils étaient réunis de l'intérieur. Les deux objets comportaient donc aux yeux de l'intimée cette qualité attendue d'être réunis. Le recourant avait lui-même créé, puis entretenu l'erreur dans laquelle se trouvait l'intimée quant à la réalité de cette qualité. Il avait présenté les deux objets comme un seul, alors qu'il venait de réaliser illégalement une liaison interne en 2015, après avoir tenté en vain, de 2012 à 2015, de les réunir légalement, d'abord par un moyen optimal (ouverture intérieure autorisée par l'autorité compétente) puis, à défaut, par un moyen moins favorable (privatisation du palier commun). Il avait de plus expressément garanti à l'intimée, aux termes de la promesse, qu'il n'avait connaissance d'aucun défaut dont elle n'aurait pu se rendre compte lors de sa visite des lieux. Par ailleurs, ce n'était qu'après l'engagement des parties par écrit d'acheter et de vendre les biens (cf. courrier du 2 mai 2016) et le versement de l'acompte (le 18 mai 2016) que le recourant s'était vu accorder le bénéfice de la jouissance du palier commun moyennant un contrat de bail, le 23 juin 2016. Lorsque l'intimée s'était déterminée à s'engager comme promettante-acquéreuse, c'était donc indépendamment de toute possibilité de passer d'un appartement à l'autre par le palier. Ses avocats avaient certes sollicité que le transfert de ce bail en sa faveur soit érigé en condition de la validité de la promesse, mais cette exigence ne pouvait être imputée à l'intimée, dès lors que ses avocats ignoraient à ce moment que les biens étaient réunis de l'intérieur.

La cour cantonale a ainsi retenu que le recourant avait intentionnellement induit l'intimée en erreur.

E. 5.2

Le recourant reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir procédé à une constatation arbitraire des faits en lien avec les circonstances entourant la conclusion de la promesse et son invalidation. Selon le recourant, elles suffiraient à démontrer que l'intimée avait décidé de ne plus s'installer à Genève et cherchait à se départir de la promesse. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les différentes critiques formulées, dès lors que ces faits n'ont pas d'incidence sur le sort de la cause (cf. consid. 5.3

infra).

Le recourant fait ensuite grief à l'autorité précédente d'avoir omis d'établir certains faits s'agissant de la situation personnelle de l'intimée et des connaissances de F. _____ en matière immobilière. Il ne démontre toutefois pas, notamment, qu'il aurait allégué les faits pertinents devant l'autorité précédente, conformément aux règles de la procédure civile (ATF 140 III 86 consid. 2). La référence à certaines pièces figurant au dossier est à cet égard insuffisante.

Le recourant soulève encore des critiques sur des éléments de fait dans la partie " en droit " de son mémoire de recours, sans toutefois invoquer l'arbitraire, ni, a fortiori, en faire la démonstration.

En particulier, il reproche à la cour cantonale d'avoir retenu sans fondement qu'il aurait réalisé l'ouverture entre les deux appartements en 2015. Cet argument n'est aucunement motivé et ne satisfait pas aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF .

Le recourant critique également le constat selon lequel l'intimée se trouvait dans l'erreur. A l'appui de sa position, il allègue que la promesse portait sur deux appartements et que l'intimée et sa conseillère étaient conscientes de la nécessité de transférer le bail portant sur le palier commun. Il affirme que le principe même du transfert était déjà acquis entre les parties, puisqu'il figurait dans le projet de promesse, avant l'intervention des avocats. Ce faisant, le recourant ne fait qu'opposer sa propre opinion à l'appréciation de l'autorité précédente et ne parvient pas à démontrer que celle-ci aurait retenu de manière insoutenable que l'intimée se trouvait dans l'erreur. Il convient de relever que ce bail n'existait même pas lorsque l'intimée a versé l'acompte litigieux. Le seul fait que le transfert dudit bail aurait par la suite été prévu dans le projet de promesse ne permet pas d'exclure l'erreur de l'intimée. Sa conseillère a quant à elle expressément déclaré, selon les constatations des juges cantonaux, liant le Tribunal fédéral, que le bail portant sur le palier revêtait peu d'importance puisque les appartements étaient déjà réunis de l'intérieur.

S'agissant enfin des constatations de la cour cantonale en lien avec l'intention du recourant, celui-ci formule différentes explications, sans invoquer l'arbitraire, ni fournir une motivation précise et circonstanciée qui permettrait de comprendre en quoi elles seraient arbitraires. En effet, le recourant se limite à affirmer que les négociations des parties auraient porté sur le transfert du bail et non sur la réunion intérieure des appartements, puis soulève des éléments en lien avec son devoir d'informer, qui seront analysés ci-après (cf. consid. 5.3

infra).

E. 5.3

Sur la base des faits constatés par l'autorité inférieure, il y a lieu d'admettre que le recourant a commis un dol.

En effet, lors des visites, il a présenté à l'intimée les appartements réunis de l'intérieur par l'ouverture à laquelle il avait procédé sans droit, alors qu'il s'était vu refuser l'autorisation nécessaire. Il a dissimulé cette illégalité, en ne communiquant pas à l'intimée l'absence d'une telle autorisation. Son comportement dolosif est renforcé par le fait qu'il a par la suite expressément garanti à l'intimée que ces biens ne présentaient aucun défaut dont elle ne pouvait se rendre compte sur les lieux (cf. art. 2.12 de la promesse). Par ailleurs, le recourant savait que l'intimée voulait utiliser ces appartements comme un seul logement, et qu'il s'agissait là de faits de nature à influencer sa décision de conclure le contrat. Cela constituait d'ailleurs un élément essentiel pour elle, même si cette condition n'est pas nécessaire pour retenir le dol (art. 28 al. 1

in fine CO).

Dans un moyen tiré de la violation de l' art. 28 CO , le recourant se prévaut d'une négligence de l'intimée. Il allègue qu'au vu des circonstances, il ne pouvait être tenu de la rendre attentive à l'absence de l'autorisation LDTR. Certes, comme l'a relevé la cour cantonale, cette information ressortait d'un registre public accessible à l'intimée, laquelle était notamment assistée de F. _____ qui connaissait la nécessité d'une telle autorisation. Cependant, le fait que l'intimée ait la possibilité de se procurer cette information n'exclut

pas nécessairement un devoir d'informer du recourant. Selon la jurisprudence, un tel devoir tombe seulement si le vendeur pouvait partir de bonne foi de l'idée que l'autre partie découvrirait sans autre l'information. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, étant donné que le recourant a présenté les appartements reliés de l'intérieur, par une ouverture standard d'1,10 mètres. Ceux-ci se présentaient dès lors déjà tels que l'intimée le souhaitait, à tout le moins en apparence, puisque cette liaison était illégale. Ainsi, même si la promesse portait effectivement sur deux appartements, on ne pouvait attendre de l'intimée qu'elle suspecte la mauvaise foi du recourant, doute de la légalité de l'ouverture et effectue des démarches de vérification en ce sens, ou sollicite du notaire des informations spécifiques à cet égard. Les mêmes considérations s'appliquent à F._____. Par ailleurs, au vu des circonstances du cas d'espèce, le fait que l'intimée n'a pas communiqué l'existence de cette ouverture à ses avocats ne saurait suffire à écarter le devoir de renseigner du recourant.

Il convient ainsi de considérer que le recourant a, à tout le moins, intentionnellement gardé le silence sur un élément qu'il avait l'obligation juridique de révéler à l'intimée dans le cadre des pourparlers contractuels, pour obtenir la conclusion de la promesse. Ceci constitue un comportement dolosif.

Le recourant ne critique pas expressément le rapport de causalité naturelle et adéquate retenu par l'autorité cantonale entre ce comportement et l'erreur de l'intimée, qui a déterminé cette dernière à conclure la promesse. Il n'y a dès lors pas lieu d'en discuter.

Au vu de ce qui précède, il sied de retenir que les conditions du dol sont réalisées.

Pour le surplus, également sous l'angle de la violation de l' art. 28 CO , le recourant soutient que l'absence d'autorisation LDTR ne constituait qu'un prétexte à l'invalidation du contrat, l'intimée ne souhaitant plus se domicilier à Genève pour des raisons personnelles. Or, à l'instar de la cour cantonale, on doit retenir que les circonstances de la découverte de cette erreur, soit que l'intimée ait été ou non à la recherche d'un prétexte, ne changent rien à la réalité de cette erreur et de son origine, à savoir le dol du recourant.

E. 5.4

Il résulte des considérants qui précèdent que l'intimée a été induite à conclure la promesse par le dol du recourant.

L'intimée a déclaré à ce dernier, dans le délai légal d'une année dès la connaissance du dol, qu'elle n'entendait pas maintenir le contrat. Celui-ci est donc caduc dès son origine.

Dans ces conditions, il est superflu d'examiner la question de la réalisation de la condition stipulée dans la promesse en lien avec l'obtention d'un permis de séjour dans le canton de Genève.

Le recourant ne fait pas valoir d'autres arguments.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Le recourant, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre une indemnité de dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).