

BGer 4A_445/2022 vom 22. Dezember 2022

Bundesgericht, 2022-12-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_445_2022

FR: TF 4A_445/2022 du 22 décembre 2022

IT: TF 4A_445/2022 del 22 dicembre 2022

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. 45 al. 1 et 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). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 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).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

En l'espèce, la recourante méconnaît ces principes lorsqu'elle se fonde sur des faits qui s'écartent parfois de ceux figurant dans l'arrêt cantonal, sans invoquer, ni

a fortiori motiver le grief d'arbitraire. Il n'en sera donc pas tenu compte.

E. 3

Tout d'abord, la recourante reproche aux juges cantonaux d'avoir considéré qu'elle n'avait pas prouvé la présence de polluants sur les parcelles en cause. Elle dénonce une constatation arbitraire des faits, une appréciation arbitraire des preuves, ainsi qu'une violation des art. 8 CC et 55 al. 1 CPC.

E. 3.1.1

Lorsque la maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 144 III 519 consid. 5.1).

E. 3.1.2

L'art. 8 CC règle la répartition du fardeau de la preuve et détermine quelle partie doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. En règle générale, la preuve d'un fait contesté n'est rapportée au regard de l'art. 8 CC que si le juge a acquis la conviction de l'existence de ce fait. Une certitude absolue n'est pas nécessaire, mais le juge ne doit plus avoir de doutes sérieux; les éventuels doutes qui subsistent doivent apparaître légers (ATF 130 III 321 consid. 3.2). Lorsqu'il est saisi du grief de violation de l'art. 8 CC, le Tribunal fédéral peut contrôler si l'autorité précédente est partie d'une juste conception du degré de la preuve. En revanche, le point de savoir si le degré requis - dont le juge a une juste conception - est atteint dans un cas concret relève de l'appréciation des preuves, que le Tribunal fédéral revoit uniquement sous l'angle de l'arbitraire (ATF 130 III 321 consid. 5). Lorsque l'appréciation des preuves convainc le juge qu'un fait est établi ou réfuté, la question de la répartition du fardeau de la preuve ne se pose plus et le grief tiré de la violation de l'art. 8 CC devient sans objet (ATF 141 III 241 consid. 3.2; 130 III 591 consid. 5.4).

E. 3.2

En l'espèce, même si la recourante allègue une violation de l'art. 8 CC, elle ne conteste pas le degré de preuve de la certitude de l'absence de polluants sur les parcelles en cause, appliqué par la cour cantonale. Il est uniquement question de l'appréciation des preuves effectuée par la cour cantonale.

E. 3.3

A cet égard, la cour cantonale a relevé que l'allégué 10 de la demande de la promettante-acquéresse était libellé comme suit: " la présence de polluants a été constatée sur l'ensemble des parcelles concernées ". A l'appui de cet allégué était proposé comme moyen de preuve l'audition des parties. La cour cantonale a observé que lors de son audition, E. _____, représentant de la promettante-venderesse, avait clairement déclaré en réponse à cet allégué que tel n'était pas le cas. Certes, il avait aussi indiqué qu'un autre projet sur les parcelles en cause était sur le point d'aboutir, et que " la question d'une

éventuelle dépollution des parcelles " restait ouverte et devrait trouver une solution. Toutefois, il n'avait pas exposé de quand daterait cette pollution, ni de laquelle il s'agirait. La cour cantonale a ajouté qu'en matière immobilière, le terme de pollution pouvait avoir de nombreuses significations, la simple présence d'une poubelle pouvant signifier une pollution. De toute manière, selon la cour cantonale, la formulation de l'allégué 10 ne suffisait pas à démontrer que les parcelles étaient polluées au sens de la disposition prévue par les parties dans la promesse de vente intitulée " sites contaminés, radon et concentration d'amiante ". D'ailleurs, au moment de la signature de la promesse de vente, les parcelles en cause n'étaient pas inscrites au cadastre des sites du canton de V. _____, dont la pollution était établie ou très probable. Aucun élément probant ne permettait de retenir la thèse de la promettante-acquéresse, selon laquelle des polluants auraient été découverts sur lesdites parcelles par la suite. Aux fins de prouver une éventuelle pollution lui permettant de se prévaloir de la disposition de la promesse de vente précitée, l'intéressée aurait dû requérir la mise en oeuvre d'une expertise, ou à tout le moins produire le rapport des spécialistes qu'elle invoquait dans son courrier du 14 février 2017. Or, elle n'avait pas offert de tels moyens de preuve, alors même qu'elle était assistée d'un mandataire professionnel. En conclusion, la cour cantonale a considéré que les premiers juges avaient retenu à raison que la promettante-acquéresse n'avait pas prouvé la présence de polluants sur les parcelles en cause.

E. 3.4

La recourante estime que les preuves qui ont été administrées suffisaient pour prouver la pollution. Elle reproche à la cour cantonale d'avoir passé sous silence le fait que l'intimée, dans sa réponse à la demande, en lien avec l'allégué 10 précité, avait uniquement " contesté tel qu'allégué " cette présence de polluants. La recourante soutient que la position de l'intimée était peu claire et laissait d'emblée penser que la pollution n'était pas niée sur son principe, ce qui a été confirmé par la suite. En effet, lors de son audition, E. _____ avait confirmé la présence de polluants; ses déclarations étaient limpides et les explications que les juges cantonaux ont fournies à cet égard n'étaient pas sérieuses. En outre, le représentant de la recourante avait lui aussi confirmé la présence de polluants sur les parcelles litigieuses, laquelle avait empêché la réalisation du projet. Ainsi, le moyen de preuve offert, soit l'audition des parties, confirmait l'allégué selon lequel les parcelles étaient polluées; ce dernier était également confirmé par le courrier du 14 février 2017. On ne voyait pas pour quelle raison les parties auraient renoncé à réaliser le projet, ni pourquoi l'intimée aurait restitué l'acompte de 500'000 fr. " sans broncher ". Selon la recourante, cela prouve que l'intimée était consciente que la pollution des parcelles poserait problème pour la réalisation du projet.

E. 3.5

En somme, la recourante se limite à opposer sa propre appréciation des preuves à celle opérée par la cour cantonale, sans parvenir à démontrer que cette dernière aurait sombré dans l'arbitraire en retenant que l'intéressée n'avait pas prouvé que ces parcelles étaient polluées. En particulier, il ne suffit pas d'affirmer que les déclarations de E. _____ seraient limpides. L'argument selon lequel les explications de la cour cantonale ne seraient " pas sérieuses " est tout aussi insuffisant. Pour le surplus, la recourante ne peut rien déduire du fait que l'intimée lui a d'emblée remboursé l'acompte de 500'000 fr. En effet, le texte même de la promesse de vente prévoit qu'en cas de non-réalisation des conditions résolutoires dans le délai imparti, comme cela a été le cas, cet acompte doit être restitué à la

promettante-acquéresse, à sa première réquisition. En outre, la seule affirmation selon laquelle la recourante ne voyait pas pour quelle raison " les parties " auraient renoncé à réaliser le projet ne rend pas l'appréciation de la cour cantonale insoutenable. Par ailleurs, la recourante ne saurait reprocher à celle-ci d'avoir passé des éléments sous silence, alors que la recourante ne les a pas soulevés devant la cour cantonale. Elle ne prétend même pas l'avoir fait.

En définitive, force est de constater que les magistrats cantonaux ont retenu, sans arbitraire, que les preuves administrées ne suffisaient pas pour prouver la présence de polluants sur les parcelles en cause. On peut rappeler que l'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable.

E. 4

Ensuite, la recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir considéré que l'intimée s'était uniquement engagée à prendre en charge les frais des mesures d'assainissement éventuels, et non pas les mesures en elle-mêmes, de sorte que sa responsabilité contractuelle n'aurait pas été engagée. La recourante se plaint d'une violation des art. 97 et 184 CO, ainsi que de l'art. 2 CC.

E. 4.1

La cour cantonale a relevé que dans la mesure où la promettante-acquéresse n'avait pas démontré la présence de polluants sur les parcelles, son grief était vidé de son sens. La cour cantonale a néanmoins ajouté que, de toute façon, le texte de la promesse de vente était clair en tant qu'il prévoyait que la promettante-venderesse devait uniquement prendre en charge financièrement les éventuelles mesures d'assainissement des parcelles. La promettante-acquéresse n'apportait aucun élément permettant de conclure que la volonté des parties aurait été que la promettante-venderesse entreprenne elle-même les démarches nécessaires à l'exécution de telles mesures. Elle ne discutait en outre pas du fait qu'il ressortait d'autres documents, tels son courrier du 14 février 2017, qu'elle renonçait au projet immobilier et n'entendait de toute manière pas procéder à l'assainissement des parcelles. Dans ces circonstances, c'était à tort que la promettante-acquéresse soutenait que la promettante-venderesse n'aurait pas exécuté ses obligations contractuelles.

E. 4.2

Dès lors que la cour cantonale a constaté, sans arbitraire, que la présence de polluants sur les parcelles en cause n'était pas prouvée, faute d'expertise ou de la production du rapport des spécialistes, le grief de la recourante est privé de fondement. On peut néanmoins préciser que les magistrats cantonaux sont parvenus à déterminer la réelle et commune intention des parties, à savoir qu'elles étaient convenues que la promettante-venderesse devait seulement prendre en charge financièrement les éventuelles mesures d'assainissement des parcelles, mais non se charger de ces mesures. Ce faisant, la cour cantonale a constaté un fait, soit la volonté subjective des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références). Il appartenait ainsi à la recourante de démontrer l'arbitraire de cette constatation, ce qu'elle ne parvient pas à faire, puisqu'elle se contente, en quelques lignes, d'opposer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale. La recourante n'invoque d'ailleurs même pas l'arbitraire.

E. 5

La recourante dénonce encore une violation des art. 97, 151 et 156 CO , ainsi que de l' art. 2 CC . De son argumentation, on comprend qu'elle reproche à l'intimée de ne pas avoir procédé aux travaux de décontamination; cela n'aurait pas permis à la recourante d'avancer dans le projet convenu et ainsi, de respecter les délais fixés pour la réalisation des conditions résolutoires de la promesse de vente. La recourante soutient ainsi que ces conditions résolutoires devraient être réputées réalisées et que la clause liée à la caducité de la promesse de vente ne trouverait pas application. La recourante en déduit que l'intimée a engagé sa responsabilité contractuelle à son égard. Dans un dernier grief, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir écarté d'emblée l'application des principes de la responsabilité fondée sur la confiance, respectivement de la

culpa in contrahendo , alors que l'intimée avait renoncé, de manière contraire à ses engagements, à procéder à des mesures d'assainissement; il ne faisait aucun doute que les conditions de vente n'auraient pas été les mêmes si la recourante avait su que les éventuelles mesures d'assainissement auraient été de son ressort.

Or, comme on l'a vu, la cour cantonale a constaté, sans arbitraire, d'une part que la recourante n'avait pas prouvé une pollution des parcelles litigieuses, et d'autre part que les parties étaient convenues de ce que l'intimée s'engageait uniquement à prendre en charge financièrement les éventuelles mesures d'assainissement des parcelles, et non à procéder à de telles mesures. L'argumentation de la recourante ne se fonde pas sur ces prémisses. Il n'y a ainsi pas lieu de l'examiner.

Au demeurant, par les quelques lignes que consacre la recourante à présenter sa propre interprétation de la clause " Frais " de la promesse de vente, elle ne discute pas valablement l'appréciation que la cour cantonale a exposée à cet égard. Il en va de même des quelques phrases formulées par la recourante en lien avec son prétendu dommage; d'ailleurs, il ne saurait reposer sur les fondements de responsabilité invoqués. Du reste, la recourante ne tente pas de faire valoir, à juste titre, que les parties seraient convenues que l'intimée devait prendre en charge financièrement les divers investissements consentis par la recourante - autres que ceux liés à d'éventuelles mesures d'assainissement - dans le cadre de leur projet.

E. 6

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

La recourante, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). En revanche, elle n'aura pas à indemniser l'intimée, laquelle n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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