

BGer 4A_457/2023 vom 17. Dezember 2024

Bundesgericht, 2024-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_457_2023

FR: TF 4A_457/2023 du 17 décembre 2024

IT: TF 4A_457/2023 del 17 dicembre 2024

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue par un tribunal supérieur statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF), dans une affaire relative au droit des obligations dont la valeur litigieuse atteint le seuil légal (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 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).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

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 citées). 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 et les références citées). 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 la 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui

par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

E. 3

À ce stade, le litige ne porte plus sur la contrepartie de l'usage par la défenderesse de la servitude de places de parc inscrite à charge de la parcelle no fff. En effet, le premier juge avait reconnu la défenderesse débitrice des loyers y relatifs, allouant ainsi au demandeur l'entier de ses conclusions en paiement. La Cour cantonale ne s'est donc pas penchée sur cet aspect. C'est dire que la reprise par le recourant de ces mêmes conclusions dans son recours en matière civile n'a aucune portée. Le premier jugement est entré en force sur ce point.

Le litige concerne désormais exclusivement l'obligation pour l'intimée de construire à ses frais la route d'accès à la parcelle no aaa du recourant.

La cour cantonale a confirmé le rejet des conclusions du demandeur sur ce point par deux motivations alternatives et indépendantes, dont l'une tient au fondement de la prétention et l'autre aux conclusions qui la sous-tendent. Le recourant attaque chacune de ces deux motivations (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les arrêts cités), de sorte qu'il sera entré en matière sur le recours.

E. 4

Dans un premier temps, le recourant reproche à l'instance précédente d'avoir ignoré de manière arbitraire deux faits qu'il estime déterminants pour l'issue du litige. Il sollicite en conséquence du Tribunal fédéral qu'il complète à cet égard les constatations de la cour cantonale.

Or, le recourant motive son grief en se référant à des passages des écritures déposées auprès des juridictions cantonales qui ne se rapportent pas aux deux éléments de fait qu'il invoque devant la Cour de céans, de sorte qu'il n'établit pas qu'il aurait valablement allégué ces éléments devant les instances précédentes (cf.

supra consid. 2.1).

Partant, ce moyen est irrecevable et l'état de fait constaté par la cour cantonale ne sera pas complété.

E. 5

Le recourant fait ensuite valoir que le jugement querellé serait entaché d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et de contrariété aux art. 1 et 18 CO .

E. 5.1

En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 150 II 83 consid. 7.2; 144 III 93 consid. 5.2.1 et les références citées).

Dans un premier temps, le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). Ce n'est que subsidiairement, à savoir si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - notamment parce que les preuves font défaut - qu'il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la

bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre, c'est-à-dire conformément au principe de la confiance (ATF 150 II 83 consid. 7.2; 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3).

Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte auquel les parties ont souscrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée. Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2; 133 III 61 consid. 2.2.1; 129 III 118 consid. 2.5).

La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 5.2

La cour cantonale a retenu que la défenderesse était en principe dans l'obligation de construire la route d'accès litigieuse à ses frais, pour l'été 2014, rien n'empêchant que sa réalisation puisse être réclamée postérieurement à cette échéance, notamment au-delà de la durée de validité figurant dans la convention de 2009. Cet aspect du jugement entrepris n'est pas remis en cause devant la Cour de céans (art. 42 al. 2 LTF). Est en revanche litigieuse la question de savoir si cette obligation était soumise à une condition suspensive qui ne s'est pas réalisée.

La cour cantonale a considéré qu'aucune condition n'avait été expressément convenue entre les parties et qu'il convenait de procéder à une interprétation des accords passés selon le principe de la confiance. Elle a en effet retenu que la détermination de la volonté réelle des parties concernant leurs accords dans leur ensemble n'était pas possible, notamment du fait qu'aucun document ou autre moyen de preuve ne renfermait d'indice sur la volonté du père du demandeur, décédé le 7 janvier 2015.

Au terme de leur interprétation objective des conventions de 2007 et 2009 et de l'acte de 2012, les juges cantonaux ont retenu que l'obligation à charge de la défenderesse de construire la route querellée était soumise à une condition suspensive. Ainsi, selon l'instance précédente, le père du demandeur devait de bonne foi comprendre que la réalisation de cette route supposait que les projets de promotion immobilière, lesquels étaient largement définis au moment de la signature de l'acte de 2012, soient effectivement mis en oeuvre. De fait, le père du demandeur avait connaissance de ces projets pour s'être engagé par trois fois à ne pas former opposition aux demandes d'autorisation de construire y relatives. La cession de 145 m² en faveur de la défenderesse était également liée aux projets de promotion immobilière et la route litigieuse devait desservir les nouvelles résidences touristiques, tandis que seul son prolongement, certes relativement conséquent, servait à accéder à la parcelle du demandeur. Le père du demandeur devait donc inférer de ces circonstances que la défenderesse entendait aménager cette route en premier lieu dans son

propre intérêt.

L'engagement de la défenderesse à financer seule cet ouvrage - compte tenu de son prix conséquent (entre 591'000 fr. et 835'000 fr. selon le rapport d'expert) - ne pouvait, selon la cour cantonale, objectivement s'expliquer autrement. La contrepartie du père du demandeur - soit l'abandon de servitudes qui ne lui seraient plus utiles ainsi que la cession de 145 m² de terrain - aurait été, d'un point de vue économique, manifestement déséquilibrée par rapport à l'engagement de la défenderesse, si celle-ci n'avait pas eu d'intérêt financier propre à la construction d'une partie de cette route. Il était par ailleurs dans l'ordre des choses que cet ouvrage soit construit au moment de la réalisation de la promotion immobilière. La réserve conventionnelle d'un éventuel "empêchement majeur" était en outre propre à entraver plus la réalisation d'une promotion immobilière que celle d'une route. Finalement, le fait que le père du demandeur ait accepté de conclure une nouvelle convention en 2012 plutôt que d'exiger la réalisation immédiate de la route en vertu de la convention de 2009 donnait à penser qu'il reconnaissait l'interdépendance entre la création de l'accès et les constructions planifiées.

La condition tacite résidant dans la réalisation de la promotion immobilière ne s'était pas réalisée aux yeux des juges cantonaux, du moment que les autorisations de construire les immeubles en question avaient été requises, mais les permis accordés par la commune de U._____ avaient été annulés par décisions du Conseil d'État valaisan. Le projet envisagé n'était donc plus réalisable.

L'instance précédente en a conclu que l'action en exécution devait être rejetée, sans qu'il y ait lieu d'examiner si le demandeur aurait droit - et dans quelle mesure - à la restitution des prestations qu'il avait exécutées en contrepartie de la création de cette route, puisqu'il n'avait pas pris de conclusions correspondantes.

E. 5.3

Le recourant conteste l'interprétation de la cour cantonale en se prévalant tout d'abord de ce que les prestations respectives des parties seraient proportionnées. Le recourant se réfère pour ce faire aux valorisations des contreparties consenties par son père à teneur de l'acte de 1995 et de la convention de 2007 dont il infère que ces contre-prestations auraient une valeur supérieure à la "valeur basse de la route" établie par expertise judiciaire. Les juges cantonaux auraient dès lors apprécié de manière manifestement erronée un élément déterminant pour l'interprétation objective, ce qui devrait aboutir, selon le recourant, à nier le caractère conditionnel du contrat.

Par ailleurs, le recourant avance qu'il n'avait aucune raison d'imaginer que la construction de la route litigieuse était conditionnée à la réalisation des projets de promotion immobilière.

Abstraction faite de circonstances auxquelles le recourant se réfère alors qu'elles ne ressortent pas du jugement querellé et pour lesquelles il ne sollicite pas valablement le complètement de l'état de fait (cf.

supra consid. 4), le recourant fait valoir en substance:

(1) qu'il appartenait à l'intimée d'intégrer explicitement une condition au contrat et non pas au recourant de l'exclure négativement;

(2) que le recourant est une personne privée, partie faible au contrat, tandis que l'intimée était rompue aux affaires, de sorte qu'il serait choquant d'attendre de lui qu'en 2009 il ait demandé la réalisation immédiate de la route, plutôt que de prolonger la durée de l'accord;

(3) que l'intimée a confirmé son intention de construire la route litigieuse après que les autorisations de construire les immeubles avaient été annulées;

(4) qu'un empêchement majeur était un élément totalement improbable et inattendu, alors que des oppositions, et partant un empêchement définitif à un projet immobilier, était quelque chose de connu et de fréquent,

a fortiori dans une région touristique, et;

(5) que le fait que la réalisation de la route soit possible indépendamment de la promotion envisagée était un indice supplémentaire pour conclure que les deux objets n'étaient pas liés.

E. 5.4

Si elle se rattache effectivement à divers arguments spécifiques développés par la cour cantonale dans le cadre de son interprétation du rapport d'obligation litigieux, la critique du recourant ne remet pas pour autant en cause le fondement du raisonnement de l'instance précédente, tiré de la finalité des accords conclus entre les parties.

En effet, le recourant ne parvient pas à établir la contrariété au droit de la motivation de la cour cantonale, selon laquelle son père ne pouvait ignorer que l'intimée entendait construire la route litigieuse afin de servir ses propres intérêts dans le contexte des projets de promotion immobilière.

Singulièrement, à vouloir strictement dissocier la réalisation de la route de la construction des résidences projetées, le recourant ne s'exprime pas sur la démonstration des juges cantonaux au sujet de la desserte de ladite route. Il n'infirme donc pas que la voie que l'intimée s'est obligée à aménager devait en particulier desservir les trois résidences à édifier, l'accès accordé à la parcelle du recourant n'intervenant qu'au titre de prolongement de la route en question.

Il n'est en outre pas besoin de déterminer dans quelle relation d'importance les contreparties accordées par le père du recourant se situent par rapport à la prestation de l'intimée, s'agissant d'un argument complémentaire de la motivation querellée. On doit en revanche noter que le recourant insiste à se prévaloir des dites contre-prestations sans toutefois s'exprimer sur les motifs qui ont présidé à leur octroi et qui ont guidé les juges cantonaux dans leur analyse des circonstances dans lesquelles la réalisation de la route d'accès avait été convenue. Ainsi donc, le recourant ne dément notamment pas que la cession par son père de 145 m² et son engagement de ne pas former d'opposition, prévus dès la convention de 2007, étaient en rapport direct avec l'engagement de l'intimée de construire une route d'accès et s'inscrivaient dans les démarches nécessaires à la réalisation des projets de promotion immobilière. Il admet au surplus expressément que son père avait eu connaissance de ces projets à l'époque.

C'est partant sans violer le droit fédéral que l'instance précédente a jugé que les parties n'envisageaient pas que l'exécution de l'obligation de l'intimée de réaliser l'accès litigieux puisse intervenir indépendamment de la mise en oeuvre des projets de promotion immobilière et que cette interdépendance se trouvait d'ailleurs manifestée par l'emploi de l'expression "sauf empêchement majeur".

Les juges cantonaux en ont déduit que les parties étaient convenues d'une condition suspensive en vertu de laquelle l'obligation de construire la route était subordonnée à la réalisation des résidences de tourisme. En effet, au regard de la jurisprudence (cf. ATF 56 II 203 consid. 4; arrêt 4C.424/2005 du 20 février 2006 consid. 2.3.1) et compte tenu des intérêts des parties, une telle interprétation devait en l'espèce être privilégiée à l'alternative consistant à retenir une condition résolutoire par laquelle l'avènement d'un "empêchement majeur" libérait l'intimée de son obligation.

Aussi, la cour cantonale a considéré que l'entrée en vigueur, peu après la conclusion de l'acte de 2012, de l'art. 75b Cst. - disposition qui fait obstacle à l'octroi des permis de construire requis pour la mise en oeuvre des projets de promotion immobilière - constitue une circonstance rendant l'avènement de la condition d'espèce durablement impossible. Elle en a tiré la conclusion qui s'impose en vertu de l'art. 151 al. 2 CO, en retenant que l'intimée n'avait pas à construire la route litigieuse et en rejetant par voie de conséquence les conclusions du demandeur tendant exclusivement à l'exécution du contrat.

E. 5.5

Les griefs de violation des art. 1 et 18 CO et d'appréciation arbitraire des preuves y relatives tombent donc à faux et, comme la motivation ici confirmée suffit à sceller le sort de la cause, il y a lieu de rejeter le recours sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens soulevés par le recourant, destinés à démontrer que ses conclusions auraient été suffisamment précises, respectivement que le tracé de la route litigieuse serait suffisamment connu.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recourant sera condamné au paiement des frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il ne sera pas alloué de dépens à son adverse partie, dès lors que celle-ci n'a pas déposé de réponse.

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