

BGer 4A_484/2025 vom 23. März 2026

Bundesgericht, 2026-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_484_2025

FR: TF 4A_484/2025 du 23 mars 2026

IT: TF 4A_484/2025 del 23 marzo 2026

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment en ce qui a trait au respect du délai (art. 100 al. 1 LTF) et à la valeur litigieuse minimale (art. 74 al. 1 let. b LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile 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). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

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 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). 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).

E. 3

Invoquant une constatation manifestement inexacte des faits et une violation du droit (cf. art. 2 CC), la recourante soutient qu'une

culpa in contrahendo , qui est un exemple de la responsabilité fondée sur la confiance, aurait dû être retenue.

E. 3.1

En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC ; cf. Paul-Henri Steinauer, Le Titre préliminaire du Code civil, 2009, n. 549 p. 203). La

culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue (ATF 140 III 200 consid. 5.2; 77 II 135 consid. 2a; arrêt 4A_55/2019 du 4 septembre 2019 consid. 2.2.1 et l'arrêt cité). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (arrêt 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 4.2.1 avec les références).

La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b; arrêt 4A_313/2019 précité consid. 4.2.1).

Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une

culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (arrêt 4A_55/2019 précité et la référence). Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (ATF 140 III 200 consid. 5.2; arrêt 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 consid. 3a publié in SJ 2002 I 164).

Si la partie prétendument lésée connaissait ou aurait dû connaître la réalité (elle savait ou aurait dû savoir que les négociations n'allaient de toute façon pas aboutir) (cf. art. 2 al. 1 CC), il est d'emblée exclu de lui reconnaître une confiance légitime (dans le fait que le contrat serait conclu) et, partant, la responsabilité précontractuelle de l'autre partie n'entre pas en ligne de compte (arrêt 4A_313/2019 précité consid. 4.2.1; cf. Nicolas Kuonen, La responsabilité précontractuelle, 2007, n° 1438 s. p. 429 et les références citées; Blaise Carron, Les devoirs d'avis..., Journées suisses du droit de la construction, 2019 p. 119).

E. 3.2

Lorsque le contrat en vue est soumis à des exigences de forme, une

culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement. Les parties ont un devoir accru d'envisager la possibilité d'un échec jusqu'à la conclusion du contrat (arrêt 4A_313/2019 précité consid. 4.2.2 et la référence).

L'échec des négociations n'entraînera donc en principe pas de responsabilité, sauf si des éléments particuliers tels qu'un accord oral ou écrit ont nourri la confiance légitime que le contrat serait certainement conclu. Il est en effet contraire aux règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser

in extremis , sans raison, de le traduire dans la forme requise. La partie qui refuse de traduire dans la forme légale l'accord auquel elle est parvenue avec son partenaire engage sa responsabilité autant qu'elle pouvait prévoir le dommage causé à celui-ci (ATF 140 III 200

consid. 5.2; arrêt 4A_313/2019 précité consid. 4.2.2).

E. 3.3

En l'espèce, la cour cantonale a considéré, en substance, que l'intimé avait toujours émis une réserve au sujet du mazot érigé sur la parcelle n° xxx, point qui n'avait ainsi jamais été tranché entre les parties, de sorte qu'aucune attente légitime n'avait été suscitée auprès de la recourante. À l'inverse, la recourante soutient que la signature des plans mis à l'enquête publique par l'intimé le 19 juillet 2013, montrant l'emplacement du mazot loin de la rue D._____, aurait nourri une confiance légitime auprès d'elle quant à la conclusion du contrat.

E. 3.4

Le cas d'espèce ne présente pas une situation exceptionnelle dans laquelle il conviendrait de retenir une

culpa in contrahendo, de sorte que le raisonnement de l'instance précédente peut être confirmé.

Au vu des faits qui lient le Tribunal fédéral (cf. art 105 al. 2 LTF), il ne peut en effet pas être reproché à l'intimé d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, en donnant de fausses illusions à la recourante ou d'avoir caché sa véritable intention. Contrairement à ce qui est soutenu dans le recours, la cour cantonale n'a pas ignoré le fait que l'intimé avait signé le plan dressé pour l'enquête publique le 19 juillet 2013, lequel prévoyait un emplacement du mazot loin de la route D._____ sur la parcelle n° zzz. Cela étant, il n'était pas pour autant insoutenable de considérer que la question du mazot, en plus de l'ampleur des constructions, était un élément central pour l'intimé et qu'elle demeurait tout de même ouverte malgré la signature des documents. Les faits décrivent en effet que les habitants de la commune de U._____ accordaient une grande importance au maintien de cette bâtisse au sein du village, dont elle partageait l'histoire en tant qu'ancien atelier du cordonnier, et que l'intimé n'accepterait de la déplacer que si elle restait sur la route D._____ (cf. arrêt attaqué, ch. 16). Devant le notaire, l'intimé a réitéré son inquiétude à ce sujet, le représentant de la recourante relevant alors que ce point serait "discuté et négocié ultérieurement". Aucun acte de promesse d'achat et de vente n'a toutefois été instrumenté pour la parcelle n° xxx, abritant le mazot, alors que tel avait été le cas pour l'autre parcelle n° www de l'intimé, et la recourante ne soutient pas que les parties auraient réellement discuté des conditions d'une vente de cette parcelle n° xxx, de sorte qu'elle ne pouvait pas partir du principe que ce point avait été réglé. Les faits de l'arrêt querellé ne retiennent en effet pas que ce point aurait fait l'objet d'un accord entre les parties avant la signature des plans le 19 juillet 2013. Dans la mesure où la forme authentique était nécessaire pour le transfert de propriété, la recourante devait, déjà pour ce motif, envisager la possibilité d'un échec des pourparlers tant que l'acte n'était pas signé.

Il ressort des constatations de la cour cantonale, non remises en cause, que l'intimé n'avait pas été consulté avant l'établissement des plans et autres documents mis à l'enquête publique en juillet 2013 ni informé que le mazot ne serait pas maintenu à la rue D._____. L'intimé, qui n'avait aucune expérience dans le domaine du droit foncier et de l'immobilier, a néanmoins signé ces documents, en raison d'un supposé soutien de la commune et des habitants de U._____ (cf. arrêt attaqué, ch. 27), ce qui s'est par la suite révélé inexact. Quoi qu'en dise la recourante, l'ampleur de la construction projetée et la forte opposition suscitée auprès de la population ont été des raisons pour lesquelles l'intimé n'a

plus voulu poursuivre les négociations. À cet égard, dans une démarche appellatoire qui est irrecevable, la recourante prétend que des motifs "bassement financiers" et un dessein de favoriser les membres de sa famille auraient conduit au volte-face de l'intimé. Même à retenir ces éléments, ils ne révéleraient toutefois pas encore une attitude contraire à la bonne foi de l'intimé qui restait libre d'interrompre les négociations quand il le souhaitait. La recourante se fonde sur aucun élément concret, lorsqu'elle soutient, sur la base de sa propre lecture et interprétation des faits, que ces motifs auraient été connus dès le départ par l'intimé. En définitive, ce dernier avait des motifs pertinents pour se retirer des négociations et n'a pas adopté un comportement contradictoire. Dans cette mesure, il n'est pas déterminant de savoir si le projet répondait aux règles du droit public de la construction et si le permis de construire aurait été délivré par la commune sans le changement d'avis de l'intimé.

E. 3.5

Au vu des réserves émises dès le début des pourparlers et de façon répétée par l'intimé sur le sort du mazot, la recourante ne pouvait raisonnablement pas exclure l'hypothèse que les négociations n'aboutiraient pas. En projetant une construction sur la base de plans établis sans consultation préalable de l'intimé et qui se distancaient d'un aspect central pour ce dernier, elle a pris le risque de mettre en péril les négociations. Partant, l'instance précédente pouvait, à juste titre, retenir que l'intimé n'avait pas adopté de comportement contraire aux règles de la bonne foi et qu'il n'avait ainsi pas engagé sa responsabilité précontractuelle. Pour autant que recevables, les griefs sont rejetés.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais et dépens sont mis à la charge de la recourante qui succombe (cf. 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.