

BGer 4A_48/2023 vom 22. März 2023

Bundesgericht, 2023-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_48_2023

FR: TF 4A_48/2023 du 22 mars 2023

IT: TF 4A_48/2023 del 22 marzo 2023

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, 46 al. 1 let. c 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 et les références citées).

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).

E. 3

La recourante se prévaut uniquement d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits et l'appréciation des preuves, ceci sur plusieurs points.

E. 4

Tout d'abord, la recourante critique les considérations des juges cantonaux en lien avec les exigences de la banque G._____. Elle leur reproche d'avoir retenu que l'allégation selon laquelle la banque aurait exigé une garantie supplémentaire de 200'000 fr., en plus du montant de 637'000 fr., portant l'apport minimal à 835'000 fr., n'était pas établie. La recourante affirme que la banque ne voulait pas délivrer de crédit, car il manquait la somme de 200'000 fr. L'intimé avait proposé de garantir cette somme afin que la banque accepte de débloquer le projet.

E. 4.1

Selon les juges cantonaux, A._____ n'avait pas établi que la banque aurait exigé d'elle un apport minimal de 835'000 fr. pour débloquer le projet. Ils ont expliqué qu'elle n'avait pas démontré que le coût de construction se montait à 835'000 fr. Si ce chiffre avait été évoqué par sa fille et le compagnon de cette dernière, dont les déclarations devaient être appréciées avec circonspection compte tenu de leur implication personnelle dans le litige, il ne ressortait pas des pièces produites. En outre, le témoin H._____, employé de la banque, avait affirmé qu'il n'y avait pas eu de financement des travaux de construction des villas par la banque. Les juges cantonaux ont ajouté que d'après le courrier adressé le 14 mars 2016 par la notaire à la banque, cette dernière avait, déjà à cette date, ouvert un compte de construction en ses livres concernant les travaux sur la villa d'une des parcelles. Ainsi, l'allégation de A._____, selon laquelle la banque aurait accepté d'ouvrir un compte de construction uniquement au vu de la convention de prêt signée le 18 mars 2016, était contredite par les pièces figurant au dossier.

E. 4.2

La cour cantonale a ainsi expliqué de manière précise et convaincante les différents motifs l'ayant amenée à ces considérations quant aux exigences de la banque. Elle s'est fondée sur les pièces figurant au dossier et sur le témoignage d'un employé de la banque. Dans une large mesure, la recourante n'a pas discuté ces éléments. Elle s'est limitée à renvoyer aux déclarations de sa fille, qui avait affirmé que la banque aurait refusé d'octroyer un crédit car il manquait la somme de 200'000 fr. Selon la recourante, cela serait corroboré par des déclarations du témoin H._____. Le passage auquel elle se réfère ne figure pourtant pas dans l'état de fait cantonal. Au contraire, il ressort des faits constatés que ce témoin a expressément expliqué que la banque n'avait pas financé les travaux. De toute manière, les prétendues déclarations de ce témoin - quant au fait que tous les lots d'une promotion devaient être financés pour que la construction puisse démarrer - ne permettent aucunement de retenir d'emblée que la banque aurait exigé un financement complémentaire de 200'000 fr. dans ce cas précis. Au final, la recourante se contente de présenter sa propre appréciation de certains éléments de preuve, sans parvenir à démontrer que les juges cantonaux auraient sombré dans l'arbitraire en retenant que ses allégations en lien avec les exigences de la banque n'étaient pas établies.

Pour cette raison déjà, la recourante ne saurait être suivie lorsqu'elle affirme, en se fondant sur ces allégations, que l'intimé s'était proposé de garantir la somme de 200'000 fr. afin que la banque accepte de débloquer le projet.

E. 5

Ensuite, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir procédé à une interprétation arbitraire de la convention de prêt liant les parties.

E. 5.1

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2; arrêt 4A_180/2022 du 5 juillet 2022 consid. 4.2).

Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l' art. 18 CO , le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral, à moins qu'elles ne soient manifestement inexacts (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les références citées).

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation 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. 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 (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les références citées).

E. 5.2

La cour cantonale a retenu que le texte clair de la convention de prêt reflétait la volonté réelle et concordante des parties, à savoir que A. _____ reconnaissait devoir la somme de 200'000 fr. à B. _____ et s'engageait à la lui rembourser au plus tard à la remise des clés de sa villa. La cause de cette obligation était de permettre à B. _____ de couvrir les frais annexes de la promotion immobilière (honoraires d'architectes, commission de courtage, frais de mise en valeur, etc.) qu'il avait acceptés d'assumer dans un premier temps, pour le compte de A. _____, dans le but de construire sa villa, et dont le principe et la quotité avaient été arrêtés forfaitairement entre les parties.

La cour cantonale s'est notamment référée à la convention elle-même, aux termes de laquelle B. _____ avait déclaré prêter la somme de 200'000 fr. à A. _____, somme que cette dernière et sa fille avaient expressément reconnu lui devoir. La convention ne contenait aucune clause stipulant que la somme prêtée devait être versée en mains de la notaire ou sur un quelconque compte bancaire en faveur de A. _____ ou de sa fille. Dans la mesure où il était usuel, dans un contrat de prêt, de prévoir que l'argent prêté serait versé en faveur de l'emprunteur dans un certain délai, l'absence d'une telle clause tendait à confirmer que la somme avait déjà été mise à disposition de A. _____ sous forme d'avances.

Selon la cour cantonale, le témoignage de la notaire corroborait ce point. Cette dernière avait déclaré que " la cause du prêt " résidait dans les avances que B. _____ avait concédées à A. _____ sur les frais de mise en valeur de la parcelle n° yyy. La notaire avait en outre affirmé que, même si elle n'avait pas un souvenir précis quant aux explications qu'elle avait données à A. _____, elle pouvait confirmer en avoir parlé à celle-ci, dès lors qu'elle exerçait son métier avec sérieux. Par ailleurs, la notaire avait indiqué que dans la mesure où l'argent avait été mis à disposition de A. _____ sous forme d'avances, elle n'avait pas pu procéder aux vérifications usuelles pour s'assurer que l'argent prêté avait été remis à l'emprunteuse.

La cour cantonale a ajouté que les témoins E. _____ et D. _____ avaient confirmé que B. _____ avait pris en charge différents frais pour le compte de A. _____ dans le cadre du projet immobilier. Le témoin E. _____ avait d'ailleurs déclaré " qu'il y avait (eu) une avance de 200'000 fr. ". Les montants articulés par B. _____ étaient de plus étayés par les factures et les pièces produites.

La cour cantonale a encore souligné que A. _____ et sa fille n'ignoraient pas que le produit de la vente des 2/3 de la parcelle n° xxx, destiné à payer l'entreprise générale, ne suffirait pas à couvrir les frais annexes usuels lors d'une opération immobilière (frais d'architecte, commission de courtage, etc.). A cet égard, la fille avait reconnu que le coût de construction de la villa, acquitté au moyen des 637'000 fr. bloqués en mains de la notaire, ne comprenait pas les honoraires d'architecte, les commissions de courtage et les honoraires de B. _____. Elle avait en outre admis qu'en 2016, sa mère n'avait pas d'argent. Par ailleurs, à teneur de la promesse de vente et d'achat du 14 mai 2014, B. _____ s'engageait à prendre à sa charge, sans contrepartie, les frais de notaire relatifs à la promesse et à l'acte de vente définitif, à la demande d'autorisation de construire et aux démarches nécessaires pour la division parcellaire auprès du Registre foncier, à l'exclusion d'autres frais. A. _____ ne pouvait pas inférer des circonstances entourant la signature de la convention de prêt qu'elle était dispensée de participer aux frais annexes assumés par B. _____ en lien avec la construction de sa villa.

Finalement, la cour cantonale a relevé que A. _____ et sa fille ne s'étaient pas inquiétées de savoir si l'argent avait effectivement été versé en mains de la notaire, respectivement sur un compte bancaire en faveur de A. _____. Ce n'était que par pli du 29 mars 2018, soit plus de deux ans après la signature de la convention, que A. _____ s'était étonnée de ne pas trouver trace du versement du montant de 200'000 fr. visé par la convention. Or, le fait que A. _____ et sa fille avaient reconnu, devant la notaire, être débitrices de cette somme envers B. _____, sans que leur obligation de rembourser ce dernier ne soit subordonnée à la réalisation d'une quelconque condition, confirmait que, selon leur compréhension, cette somme avait déjà été mise à leur disposition sous la forme d'avances.

E. 5.3

Il ressort de ce qui précède que les juges cantonaux ont pu déterminer la volonté subjective des parties. Il incombait ainsi à la recourante de démontrer l'arbitraire de leurs constatations. Or, elle se limite, dans une large mesure, à opposer sa propre appréciation à celle des juges précédents, sans parvenir à démontrer un tel arbitraire.

En particulier, elle se contente de mettre en avant le fait que la notaire ne se souvenait pas des explications données. Ce point a pourtant été pris en considération par la cour cantonale. La notaire a quoi qu'il en soit déclaré clairement que " la cause du prêt " résidait

dans les avances que B. _____ avait concédées à A. _____. Par ailleurs, la recourante reproche à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte du courriel du 11 septembre 2017 de la notaire, indiquant n'avoir reçu aucune somme d'argent de B. _____ et ne pas être en mesure d'opérer le versement demandé; la recourante en déduit qu'on ne pouvait affirmer d'une part qu'elle aurait été informée par la notaire que la cause du prêt consistait en une avance, et d'autre part constater que cette notaire s'attendait à recevoir l'argent du prêt. Toutefois, il ne peut être raisonnablement déduit du seul courriel précité que la notaire s'attendait à recevoir une quelconque somme d'argent de B. _____. Au final, la recourante propose sa propre interprétation de cette pièce, qui ne peut en aucun cas être suivie. Il en va de même du courrier du 18 mars 2016 de la notaire. Certes, cette dernière s'y engageait à remettre la cédula hypothécaire " pour autant seulement que vous teniez le prêt hypothécaire directement à la libre disposition de nos clients communs ". La notaire a pourtant clairement reconnu, devant le tribunal, qu'il s'agissait là d'une phrase-type qui n'avait aucun sens dans le contexte de la convention de prêt signée par les parties. Enfin, la recourante affirme que si elle n'avait pas vérifié dans un délai raisonnable que l'argent lui avait bien été versé, c'est parce qu'il s'agissait pour elle d'une garantie, qui n'avait pas eu besoin d'être utilisée vu qu'une partie des travaux avaient été exécutés par le compagnon de sa fille. Ce faisant, la recourante se contente encore une fois de se fonder sur ses propres déclarations et celles de sa fille, tout comme lorsqu'elle soutient n'avoir jamais entendu parler des frais litigieux ou que les factures n'avait jamais été présentées.

En définitive, les quelques explications fournies par la recourante ne permettent pas de mettre en évidence le moindre arbitraire dans l'appréciation détaillée présentée par la cour cantonale.

E. 6

Enfin, la recourante fait valoir que les juges cantonaux ont retenu de manière arbitraire que les montants de 53'850 fr., correspondant à des frais d'architecte, et de 120'000 fr., relatifs aux frais de mise en valeur de la parcelle, étaient à sa charge.

S'agissant des frais d'architecte de 53'850 fr., la recourante soutient que selon la promesse de vente du 14 mai 2014, " toutes les démarches et frais liés à la demande d'autorisation de construire en relation avec le présent acte seront entreprises et assumés exclusivement par (l'intimé) ". La recourante allègue qu'une fois l'autorisation de construire déposée, " donc les plans d'architecte établis ", il ne devait plus y avoir de frais d'architecte. Cette seule affirmation concernant les prestations effectuées par l'architecte ne se base aucunement sur des faits constatés par la cour cantonale, mais sur la propre conception de la recourante du travail d'un architecte. Pour cette raison déjà, il n'y a même pas lieu d'entrer en matière sur cet argument.

La recourante plaide encore que le montant des frais de mise en valeur de la parcelle, soit 120'000 fr., n'est pas établi, et que le fait qu'elle aurait eu une information claire à ce propos n'est pas non plus prouvé. Or, les quelques lignes que formule la recourante à ce propos sont largement insuffisantes pour retenir que la cour cantonale aurait considéré de manière arbitraire que le montant de 120'000 fr. était étayé par les pièces produites et devait être mis à sa charge.

E. 7

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'intimé, lequel n'a pas été invité à déposer une réponse.

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