

## **BGer 4A\_490/2018 vom 20. Februar 2019**

Bundesgericht, 2019-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_490\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_490_2018)

FR: TF 4A\_490/2018 du 20 février 2019

IT: TF 4A\_490/2018 del 20 febbraio 2019

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Par acte authentique du 26 septembre 2013, A. \_\_\_\_\_ a vendu une villa sise dans la commune de U. \_\_\_\_\_ aux époux B1. \_\_\_\_\_ et B2. \_\_\_\_\_. Les parties ont convenu d'une condition suspensive qui était spécifiée comme suit:

obtention de l'approbation informelle de la commune de U. \_\_\_\_\_ découlant du dépôt par les acheteurs d'un avant-projet de construction sur la parcelle [vendue].

Les acheteurs devaient déposer l'avant-projet au plus tard le 15 novembre 2013.

Les parties ont en outre convenu d'une clause pénale dans les termes suivants:

En cas d'inexécution [au 20 décembre 2013], alors que la condition plus haut a été obtenue, la partie qui n'est pas en demeure pourra [...] exiger le versement par l'autre partie d'une indemnité valant clause pénale d'un montant de 300'000 francs.

Les acquéreurs ont chargé un bureau d'architectes d'élaborer un avant-projet de construction et d'obtenir l'approbation communale. Un dossier fut soumis à la Municipalité de U. \_\_\_\_\_ et discuté lors de trois séances le 18 octobre, le 22 octobre et le 19 novembre 2013. Deux autres dossiers furent ensuite présentés.

La vente convenue le 26 septembre 2013 n'a pas été exécutée.

#### **E. 2**

Le 2 mars 2015, A. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre B1. \_\_\_\_\_ et B2. \_\_\_\_\_ devant la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud. Les défendeurs devaient être condamnés à payer solidairement 385'000 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 21 décembre 2013. Les oppositions des défendeurs à deux commandement de payer devaient être définitivement levées.

Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action et ils ont introduit une action reconventionnelle. Le demandeur devait être condamné à payer 26'908 fr. en capital.

Le demandeur a conclu au rejet de l'action reconventionnelle.

Sur requête de la société de conseil C. \_\_\_\_\_ SA, celle-ci a reçu l'autorisation d'intervenir à titre accessoire pour soutenir les défendeurs.

La Chambre patrimoniale s'est prononcée le 15 décembre 2017; elle a rejeté l'action principale et rejeté l'action reconventionnelle.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 29 juin 2018 sur l'appel du demandeur; elle a rejeté cet appel, dans la mesure où il était recevable, et confirmé le jugement.

### **E. 3**

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert que les défendeurs soient condamnés à payer solidairement 300'000 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 21 décembre 2013. Leurs oppositions aux commandements de payer doivent être définitivement levées.

Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours.

Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre au recours.

### **E. 4**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

### **E. 5**

Le demandeur se prétend en droit d'exiger la pénalité au montant de 300'000 fr. convenue à la charge de la partie qui se trouverait en demeure d'exécuter la vente. A titre principal, il soutient que le contrat obligeait les défendeurs à présenter un avant-projet de construction conforme au règlement du plan partiel d'affectation (plan de quartier) en vigueur, que les défendeurs n'ont pas présenté de projet conforme à ce règlement, et que la condition suspensive insérée dans le contrat doit être pour ce motif tenue pour accomplie. A titre subsidiaire, le demandeur soutient que les défendeurs n'ont présenté que des avant-projets non conformes à ce règlement, qu'ils ont en cela empêché l'avènement de la condition suspensive par un comportement contraire aux règles de la bonne foi, et que la condition doit être tenue pour accomplie conformément à l' art. 156 CO .

### **E. 6**

Les défendeurs ont été présentés au demandeur par un courtier. Celui-ci a averti par courriel que ces amateurs voulaient subordonner leur acquisition à une déclaration écrite de l'autorité communale, attestant qu'ils auraient le droit de démolir la villa existante et de la remplacer par une villa nouvelle occupant la même surface au sol, au même emplacement, et le même volume. Sur la base de cette information transmise par le courtier, la Cour d'appel constate en fait que les cocontractants avaient pour réelle et commune intention de subordonner la vente à cette déclaration de l'autorité, et la Cour interprète en ce sens la condition suspensive insérée dans le contrat.

Cette constatation et l'interprétation correspondante lient le Tribunal fédéral conformément à l' art. 105 al. 1 LTF (cf. ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91), et elles ne sont pas sérieusement mises en doute par le demandeur.

Le règlement prévoit que les bâtiments existants peuvent être « entretenus, transformés, agrandis ou reconstruits en cas de destruction accidentelle ». La condition insérée dans le contrat portait sur la possibilité de reconstruire après démolition, c'est-à-dire après destruction non accidentelle. A première vue, l'objet de cette condition était donc incompatible avec le règlement. De toute évidence, les cocontractants espéraient obtenir l'assurance d'une application permissive du règlement, voire d'une dérogation, et il était convenu que la vente ne serait pas exécutée si cette assurance n'était pas obtenue. Contrairement à la thèse du demandeur, les défendeurs ne se sont pas obligés à présenter un avant-projet conforme au règlement. Celui-ci est certes mentionné dans le contrat avec la description de l'immeuble vendu; il n'en est pas pour autant intégré à la condition

concernant l'avant-projet.

#### **E. 7**

Si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi; en cas de violation de ces exigences, la condition est censée accomplie selon l' art. 156 CO . Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat ( ATF 135 III 295 consid. 5.2 p. 302; 117 II 273 consid. 4c p. 280/281).

La condition présentement en cause signifiait que la vente de l'immeuble ne serait exécutée que si les défendeurs parvenaient à faire agréer par l'autorité communale un avant-projet de construction correspondant à leur désir. La conception de cet avant-projet était laissée à leur entière discrétion. Ils espéraient obvier à certaines des contraintes imposées par le règlement du plan de quartier; cela ressortait de l'information transmise par le courtier. D'après les constatations de la Cour d'appel, le demandeur a accepté. Auprès de l'autorité communale, les défendeurs devaient entreprendre des pourparlers dont le succès était incertain; la condition suspensive insérée dans le contrat répondait précisément à cette incertitude. Les défendeurs ont entrepris ces pourparlers et engagé à cette fin des frais d'architecte; rien ne dénote qu'ils ne se soient pas sérieusement efforcés d'obtenir un accord. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de tenir la condition pour accomplie.

#### **E. 8**

Le demandeur fait grief à la Cour d'appel d'avoir violé son droit d'être entendu en omettant de constater et de prendre en considération la teneur du règlement du plan de quartier, alors que ce document a été produit devant la Chambre patrimoniale. Les dispositions générales et abstraites annexées à un plan d'affectation s'inscrivent dans les règles du droit (Alexander Ruch, Umwelt, Boden, Raum, 2010, n° 97 p. 29; Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2e éd., 2018, n° 1115 p. 385), règles que les tribunaux civils appliquent d'office en vertu de l' art. 57 CPC . Il est donc possible, par hypothèse, que la motivation juridique de l'arrêt attaqué soit insuffisante; en revanche, la Cour d'appel n'encourt pas le reproche d'avoir méconnu une preuve topique et régulièrement offerte. Pour le surplus, la solution du litige n'exigeait pas de discuter les avant-projets successivement présentés par les défendeurs - ces avant-projets, eux, semblent n'avoir pas été produits - au regard du règlement; en conséquence, les juges d'appel pouvaient se dispenser d'en rapporter la teneur.

#### **E. 9**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet.

Selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

A titre de partie qui succombe, le demandeur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre. Les adverses parties n'ont pas été invitées à répondre au recours et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

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