

BGer 4A_49/2025 vom 12. November 2025

Bundesgericht, 2025-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_49_2025

FR: TF 4A_49/2025 du 12 novembre 2025

IT: TF 4A_49/2025 del 12 novembre 2025

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. 100 al. 1 LTF

cum

art. 46 al. 1 let . c LTF).

E. 2

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, 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), le Tribunal fédéral 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, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). En outre, et 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 , principe de l'allégation; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 139 I 229 consid. 2.2; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4

in fine).

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'autorité précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2 spéc. p. 117; 135 III 397 consid. 1.5), ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

La chambre patrimoniale cantonale - non contestée sur ce point par les appelantes - a constaté, en procédant à l'interprétation subjective de l'acte de vente, que les parties s'étaient entendues pour que les travaux de rénovation de l'immeuble soient entièrement achevés au

terme convenu, à savoir initialement le 30 juin 2020 (terme reporté au 30 septembre 2020 pour permettre à la venderesse d'achever cette rénovation). La livraison d'un ouvrage entièrement rénové constituait donc un préalable à l'entrée en jouissance de l'immeuble par l'acquéreuse. La recourante avait assumé l'obligation de livrer, soit de transférer la maîtrise de fait, d'un immeuble entièrement rénové, tandis que l'intimée avait assumé, en contrepartie, une obligation de paiement au jour de l'entrée en jouissance. Elle a aussi constaté que cette rénovation n'était pas terminée le 30 septembre 2020. Partant, la recourante ne s'était pas conformée à son obligation de livrer, au jour de l'entrée en jouissance convenu, des unités d'étages entièrement rénovées. Elle était donc redevable de la peine conventionnelle prévue dans l'acte notarié en cas d'inexécution.

E. 4

La recourante se plaint d'une triple violation du droit fédéral.

E. 4.1

Elle dénonce tout d'abord l'arbitraire dans l'appréciation des preuves. A ses yeux, les travaux auraient été achevés à 95 % au 30 septembre 2020. De la sorte, une entrée en jouissance aurait été possible.

Son postulat ne repose sur aucun élément: l'on ne voit guère ce qui l'autorise à affirmer que les travaux étaient achevés à 95 % au moment critique. Quand bien même, il faudrait alors en déduire que les travaux n'étaient précisément pas achevés, déduction qu'a d'ailleurs tirée la cour cantonale. La recourante n'explique pas comment des travaux inachevés auraient tout de même permis une entrée en jouissance. Si la volonté des parties avait été telle, il faudrait que ceci ait été allégué et démontré. Or, non seulement la recourante ne prétend pas avoir formulé une semblable allégation en procédure, mais elle ne dispose d'aucun élément de preuve pour l'accréditer. Ce premier grief est donc voué au rejet.

E. 4.2

La recourante se prévaut ensuite d'une violation de l' art. 82 CO . Elle affirme, en se fondant sur cette disposition légale et sur la lecture d'un arrêt du Tribunal fédéral, qu'il lui suffisait d'offrir sérieusement d'exécuter sa prestation en tenant la chose à disposition de l'acheteur.

Aux termes de l' art. 82 CO , celui qui poursuit l'exécution d'un contrat bilatéral doit avoir exécuté ou offrir d'exécuter sa propre obligation, à moins qu'il ne soit au bénéfice d'un terme d'après les clauses ou la nature du contrat.

Le débiteur auquel l'exécution est réclamée a le droit de refuser sa prestation en soulevant l'exception d'inexécution si, de son côté, le créancier qui poursuit l'exécution n'a pas exécuté ou offert d'exécuter sa contre-prestation (FABIENNE HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 8 ad art. 82 CO). Par exécution, il faut entendre l'exécution parfaite, ce qui signifie notamment que la prestation doit correspondre par son objet à celle qui est due (HOHL, op. cit., n° 8 ad art. 82 CO et n° 2 ad Intro art. 68-83 CO).

Dans le cas présent, la recourante a certes offert de transférer les parts de copropriété objets du contrat de vente à la date voulue, mais a précisé à l'intimée que les travaux de rénovation n'étaient alors pas terminés, tout en proposant une remise des clés le 28 octobre 2020, soit près d'un mois plus tard. La recourante a dès lors manifesté qu'elle n'était pas en mesure de s'exécuter à la date convenue. Elle est donc malvenue de reprocher à l'intimée de ne pas avoir versé le prix d'un bien qu'elle indiquait ne pas pouvoir délivrer. La recourante ne peut rien tirer du consid. 4.2.2.2 de l'arrêt 5A_367/2021 du 14 décembre 2021; le Tribunal

fédéral y a simplement rappelé que le vendeur n'était pas obligé de fournir sa prestation avant l'acheteur pour rendre le prix exigible; il suffisait qu'il offre sa prestation, en ce sens qu'il pouvait disposer de la chose et la remettre trait pour trait à l'acheteur moyennant le paiement du prix de vente.

Contrairement à ce qu'infère la recourante, il n'importe dès lors que l'intimée n'ait pas prouvé avoir exécuté sa propre prestation.

Ce deuxième grief doit lui aussi être rejeté.

E. 4.3

Finally, la recourante dénonce la méconnaissance de l' art. 163 CO , invoqué à titre subsidiaire. L'impact de la Covid-19 et les " perturbations de la chaîne d'approvisionnement " seraient un fait bien connu; en affirmant que ces éléments n'avaient pas été suffisamment prouvés, la cour cantonale aurait méconnu " les réalités économiques et administratives d'une crise sanitaire sans précédent ". La recourante se serait trouvée dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations en raison de la pandémie.

C'est méconnaître que la cour cantonale n'est pas entrée en matière sur ce grief car il était insuffisamment motivé; il ne comportait aucune critique valable de la motivation des premiers juges quant au fait que la recourante devait prouver les restrictions qui lui étaient imposées et les retards de livraison; et la recourante n'exposait pas les raisons pour lesquelles les conséquences spécifiques de la pandémie sur le chantier devraient constituer des faits notoires.

La problématique n'est donc pas la preuve de ces restrictions, ou le caractère notoire de celles-ci, mais le fait que le grief soumis à la cour cantonale était lacunaire.

La recourante ne prétend pas qu'il en serait autrement.

Ce dernier grief est donc lui aussi rejeté.

E. 5

Partant, le recours doit être rejeté aux frais de son auteur. Il n'est dû aucun dépens en faveur de son adverse partie, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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