

BGer 4A 504/2016 vom 14. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_504_2016

FR: TF 4A 504/2016 du 14 mars 2017

IT: TF 4A 504/2016 del 14 marzo 2017

Regeste

vente d'immeubles; vice de forme | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse; celle-ci doit être évaluée à 5'833'392 fr. d'après les conclusions de la demande en justice.

E. 2

Aux termes de l' art. 18 al. 1 CO , pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. S'il se révèle que le contrat apparemment conclu ne correspond pas à la réelle et commune intention des parties, ce contrat, acte simulé, est nul; il est alors nécessaire de déterminer quel est le contrat que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu; celui-ci, acte dissimulé, est valable s'il ne contrevient à aucune des dispositions qui lui sont par ailleurs applicables (ATF 117 II 382 consid. 2a p. 384; voir aussi ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; Benedict Winiger, in Commentaire romand, 2e éd., nos 81, 90 et 91 ad art. 18 CO ; Peter Jäggi et Peter Gauch, in Commentaire zurichois, 3e éd., nos 120, 121, 139 à 142 ad art. 18 CO). A teneur de l' art. 216 al. 1 CO , les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique. Selon la jurisprudence relative à cette disposition, l'immeuble vendu doit être déterminé ou, à tout le moins, déterminable sur la base de l'acte; lors de la vente d'un bien-fonds, cela implique que l'acte en indique non seulement la surface mais aussi la forme et l'emplacement (ATF 127 III 248 consid. 3d p. 254/255).

E. 3

A l'issue d'une discussion détaillée des renseignements apportés par l'administration des preuves, la Cour de justice retient que lors de la conclusion du contrat de vente d'immeubles le 4 février 2008, les parties avaient pour réelle et commune intention de transférer à l'acquiesse la propriété de la future parcelle n° ddd, telle que représentée dans le projet de mutation parcellaire établi le 5 avril 2006. La Cour a notamment pris en considération que ce projet a été remis à l'acquiesse au cours des pourparlers qui ont abouti à la conclusion du contrat. La Cour a ainsi procédé à une constatation de fait qui lie le Tribunal fédéral selon l' art. 105 al. 1 LTF , car déterminer ce que les parties savent ou veulent au moment de conclure relève en effet de la constatation des faits (ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91). L'acte authentique effectivement dressé prévoit le transfert des parcelles nos aaa et bbb alors immatriculées au registre foncier. Même réunies, celles-ci ne coïncident pas avec la

parcelle n° ddd. Le contrat passé dans la forme exigée par l' art. 216 al. 1 CO est donc nul, au regard de la jurisprudence ci-mentionnée, faute de correspondre à la réelle et commune intention des parties. L'acte obligeait l'acquiesse à reprendre la convention d'échange de terrains conclue le 21 mars 2006 entre la venderesse et U. _____ SA. Cette convention ne revêtait cependant pas la forme authentique, de sorte qu'elle ne mettait pas l'acquiesse en mesure d'exiger l'échange; de plus, elle ne permettait pas de reconnaître les limites parcellaires qui résulteraient de l'échange. Ainsi, le contrat effectivement conclu selon les constatations de la Cour, portant sur le transfert de la parcelle n° ddd, est nul faute de revêtir la forme exigée par l' art. 216 al. 1 CO . La défenderesse n'a ainsi contracté aucun engagement le 4 février 2008, et elle n'en a pas davantage contracté en souscrivant l'avenant du 30 mars suivant qui avait pour seul objet de reporter l'exigibilité du prix. Conformément à l'appréciation juridique de la Cour, la défenderesse ne saurait donc devoir des dommages-intérêts pour cause d'inexécution.

E. 4

Dans son arrêt, la Cour de justice s'efforce de démontrer que le transfert de la parcelle n° ddd était un élément subjectivement essentiel du contrat effectivement conclu entre les parties. Cette discussion est vaine car la spécification de la chose vendue est de toute manière un élément objectivement essentiel dans le contrat de vente (ATF 127 III 248 , ibid.). La discussion que la demanderesse développe elle-même à ce sujet, à l'appui du recours en matière civile, ainsi que sur de nombreuses circonstances de la cause et de la procédure, est inapte à mettre en évidence une violation des art. 18 al. 1 et 216 al. 1 CO. En particulier et au regard de la jurisprudence relative à l' art. 2 al. 2 CC (ATF 140 III 200 cd. 4.2 p. 202), la défenderesse n'excipe pas abusivement du vice de forme, alors même qu'elle était assistée d'un conseil juridique lors de la conclusion du contrat et qu'elle a ensuite plusieurs fois réclamé que l'échange des terrains fût mené à chef. Hormis le versement d'un acompte de 350'000 fr. sur un prix total de 20'150'000 fr., la défenderesse n'a pas exécuté le contrat en connaissance du vice de forme; elle a au contraire refusé le versement du prix parce que l'échange de terrains n'aboutissait pas.

E. 5

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

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