

BGer 4A 540/2012 vom 2. April 2013

Bundesgericht, 2013-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_540_2012

FR: TF 4A 540/2012 du 2 avril 2013

IT: TF 4A 540/2012 del 2 aprile 2013

Regeste

vente immobilière | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt attaqué ne prend aucune décision sur les conclusions des parties, mais renvoie la cause au juge de première instance pour qu'il statue sur des questions qui sont laissées ouvertes. On se trouve donc en présence d'un arrêt de renvoi qui constitue, typiquement, une décision incidente (ATF 137 V 314 c. 1 p.315; 135 V 141 c. 1.1 p. 143). En effet, la décision attaquée ne met pas fin à la procédure (art. 90 LTF); elle ne statue pas non plus sur une partie de ce qui est demandé, ni ne met hors de cause un éventuel consort (art. 91 LTF). Comme cette décision incidente ne porte pas sur la compétence ou une demande de récusation (art. 92 LTF), il s'agit d'une "autre décision préjudicielle et incidente" au sens de l' art. 93 LTF . Une telle décision ne peut faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral qu'aux conditions fixées par l' art. 93 al. 1 LTF . A juste titre, la recourante ne soutient pas que la décision attaquée pourrait lui causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF). En effet, le préjudice dont parle l' art. 93 al. 1 let. a LTF ne peut être que d'ordre juridique et il ne suffit pas que la décision attaquée ait pour effet de prolonger ou de renchérir la procédure (ATF 138 III 190 consid. 6 p. 192; 137 III 380 consid. 1.2.1 p. 382, 522 consid. 1.3 p. 525). Ce préjudice n'est irréparable que lorsqu'une décision finale favorable au recourant ne le ferait pas disparaître entièrement (ATF 138 III 46 consid. 1.2 p. 47, 190 consid. 6 p. 192, 333 consid. 1.3.1 p. 335). En l'espèce, la cour cantonale constate elle-même que l'issue du litige est incertaine (consid. 5 de l'arrêt déféré), de sorte qu'il n'est nullement exclu que la demande soit en définitive rejetée. La recourante n'est donc pas exposée à un préjudice juridique irréparable. Le recours immédiat au Tribunal fédéral est néanmoins ouvert si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF). L'hypothèse de l' art. 93 al. 1 let. b LTF suppose la réunion de deux conditions cumulatives (ATF 132 III 785 consid. 4.1 p. 791 et l'arrêt cité). Il faut tout d'abord examiner si le Tribunal fédéral mettrait fin définitivement à la procédure dans l'hypothèse où il parviendrait à une solution inverse de celle retenue par l'autorité précédente (ATF 133 III 629 consid. 2.4.1 p. 633; 122 III 254 consid. 2a p. 255 s.). Il est évident que si le Tribunal fédéral arrivait en l'espèce à la conclusion que l'appel doit être rejeté, la demande serait définitivement écartée et la procédure prendrait fin. La discussion porte cependant sur la deuxième condition cumulative, à savoir la possibilité d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse. Lorsqu'il n'est pas évident que cette condition soit remplie, il appartient au recourant de démontrer qu'elle est réalisée, en indiquant de manière détaillée quelles questions de fait sont encore litigieuses, quelles preuves - déjà offertes ou requises -

devraient encore être admises et en quoi celles-ci entraîneraient une procédure probatoire longue et coûteuse (ATF 133 III 629 consid. 2.4.2 p. 633; 118 II 91 consid. 1a p. 92). Il faut ensuite porter une appréciation sur l'ampleur prévisible de la procédure probatoire et dire si le principe d'économie de la procédure justifie d'écarter la règle générale selon laquelle une cause ne peut être soumise au Tribunal fédéral qu'une seule fois. La jurisprudence estime qu'il faut se montrer restrictif (ATF 133 IV 288 consid. 3.2 p. 292).

E. 1.2

La recourante soutient que pour trancher les questions laissées ouvertes, le juge de première instance devra procéder à pas moins de cinq expertises. Si cette hypothèse devait être tenue pour vraisemblable, il serait évident que la condition serait remplie. Les intimés s'opposent absolument à cette manière de voir et soutiennent, en se référant à la procédure cantonale encore applicable en première instance (art. 404 al. 1 CPC), qu'il est exclu à ce stade d'ordonner de nouvelles mesures probatoires et que le juge de première instance doit seulement se prononcer sur la base des allégués et des preuves fournies en temps utile.

E. 1.3

La cour cantonale a renvoyé la cause au juge de première instance pour qu'il se prononce sur l'argument de la recourante selon lequel une autre condition suspensive (l'obtention du permis de construire) ne pouvait de toute manière pas être remplie avant l'expiration du droit d'emption, compte tenu des recours usuels (arrêt attaqué p. 37). D'une part, la recourante ne prétend pas avoir sollicité une expertise sur ce point. D'autre part, l'argument ne porte pas sur un problème technique, mais sur une donnée d'expérience. On ne voit pas pourquoi l'état de fait invoqué par la recourante ne pourrait pas être établi, de manière usuelle, par la production de pièces ou l'audition de deux ou trois témoins. On ne discerne donc pas la nécessité d'une procédure probatoire longue et coûteuse. Surtout, la cour cantonale a renvoyé la cause au juge de première instance pour qu'il examine la question des dommages-intérêts (arrêt attaqué p. 37). Pour apprécier l'ampleur prévisible des mesures probatoires, il faut cerner plus précisément les questions laissées ouvertes sous l'angle des dommages-intérêts. La cour cantonale a retenu que les frais de décontamination - selon le sens qu'elle a donné par interprétation à cette expression contenue à la clause 2.2.2 - s'élevaient, en se fondant sur l'expertise judiciaire, à 1'164'000 fr., soit une somme nettement supérieure au maximum de 250'000 fr. prévu dans la clause citée. En présence d'un tel cas de figure (des frais de décontamination dépassant 250'000 fr.), la clause 2.2.2 prévoit que les parties doivent renégocier. Il faut en inférer que cette hypothèse sort du cadre de ce que les parties ont envisagé et réglé. Dans une telle situation, les conditions convenues (l'achat des quatre parcelles pour 7'961'400 fr.) ne valent plus. Les parties se sont engagées, dans cette hypothèse, à négocier un nouveau contrat et la clause 2.2.2 prévoit, en cas d'échec des négociations, que les parties seront libérées sans indemnité de part et d'autre. Renégocier implique la recherche d'un nouvel accord, mais non pas exécuter l'accord conclu initialement. L'ampleur des frais de décontamination (telle qu'elle a été constatée) entraîne, par application de la clause contractuelle, la caducité du contrat synallagmatique d'origine, à savoir l'échange de la propriété des quatre parcelles contre le paiement de 7'961'400 fr. On se trouve donc - ce qui semble avoir échappé aux parties - en dehors de l'hypothèse des art. 107 à 109 CO. Comme la clause 2.2.2 obligeait les parties, en pareille situation, à renégocier, la cour cantonale s'est demandée si la recourante s'était conformée à cette obligation. Elle a constaté que la recourante, en déclarant d'emblée, par lettre du 12 avril 2006, qu'elle n'était plus liée, a transgressé cette obligation de renégocier.

Lorsque la cour cantonale a écrit, au considérant 4c de l'arrêt attaqué, que "rien ne permet de retenir qu'aucune solution jugée acceptable par les comparants n'aurait pu être trouvée" et qu'"il n'est pas du tout exclu que les appelants auraient accepté de prendre à leur seule charge même l'entier du surplus", la cour cantonale a seulement répondu à l'argument selon lequel le principe de la bonne foi (on songe ici aux règles dégagées au sujet des art. 102 et 108 CO) aurait libéré la recourante de l'obligation de renégocier pour le motif que cette démarche serait d'emblée vaine. La cour cantonale a certes admis une violation de l'obligation de renégocier, mais elle n'a nullement affirmé qu'il serait d'ores et déjà établi que les nouvelles négociations auraient abouti et qu'elles pouvaient en déterminer l'issue. Ces questions sont manifestement restées ouvertes. La Cour d'appel a ainsi constaté la violation d'une obligation contractuelle, à savoir l'obligation de renégocier. Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant. Pour statuer sur les dommages-intérêts, il faut donc déterminer quel est le dommage causé par la violation de l'obligation de renégocier. La responsabilité fondée sur l'art. 97 CO suppose qu'il y ait un dommage et que celui-ci soit en relation de causalité naturelle et adéquate avec l'inexécution ou la mauvaise exécution de l'obligation (arrêt 4A_266/2011 du 19 août 2011 consid. 2.1.3; LUC THÉVENOZ, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2012, n° 30 ad art. 97 CO). Déterminer s'il y a causalité naturelle (ATF 136 III 513 consid. 2.6 p. 517 s.; 130 III 591 consid. 5.3 p. 601, 699 consid. 4.1 p. 402) et dire s'il y a eu un dommage et quelle en est la quotité (ATF 132 III 564 consid. 6.2 p. 576; 129 III 18 consid. 2.4 p. 23) sont des questions de fait. En vertu de l'art. 8 CC, il incombe à la partie demanderesse - soit en l'espèce aux intimés - de prouver les faits sur lesquels ils fondent leur action. Si on analyse correctement la portée de l'arrêt attaqué, on ne voit pas pourquoi les questions laissées ouvertes (la détermination du dommage et de la causalité naturelle en relation avec la violation de l'obligation de renégocier) ne pourraient pas être tranchées en appliquant les règles sur le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve et en analysant les preuves déjà apportées. On ne peut en tout cas pas exclure que le juge, sur la base du dossier, retienne qu'il n'a pas été prouvé que les négociations auraient abouti ou modifié la situation patrimoniale des intimés. Il est tout à fait possible qu'une décision intervienne rapidement, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des mesures probatoires longues et coûteuses. Il faut en déduire que la recourante n'est pas parvenue à rendre vraisemblable qu'une entrée en matière immédiate par le Tribunal fédéral permettrait d'éviter une procédure probatoire de longue durée et dispendieuse. Il convient, sur ce point de procédure, de se montrer strict (cf. ATF 134 III 426 consid. 1.3.2 p. 430), parce que le principe demeure que le Tribunal fédéral ne devrait normalement être saisi qu'une seule fois d'une contestation lors de la décision finale et qu'on ne peut pas la lui soumettre par tranches, à chaque fois qu'il y a décision sur une question litigieuse. Cette rigueur est d'autant plus justifiée que la recourante ne subit aucun préjudice juridique, puisqu'elle pourra toujours, s'il subsiste un intérêt, s'en prendre à la décision présentement querellée à l'occasion de la décision finale (art. 93 al. 3 LTF; ATF 133 IV 288 consid. 3.2 p. 292).

E. 2

Les frais judiciaires et les dépens doivent être mis à la charge de la recourante qui a déposé un recours irrecevable (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).