

BGer 4C.194/2003 vom 6. November 2003

Bundesgericht, 2003-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.194_2003

FR: TF 4C.194/2003 du 6 novembre 2003

IT: TF 4C.194/2003 del 6 novembre 2003

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions condamnatoires et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le présent recours est recevable; en outre, il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 2

A l'appui de son recours en réforme, le demandeur invoque la violation de l' art. 97 CO . Il fait grief à la Cour de justice d'avoir nié à tort l'existence d'un lien de causalité adéquate entre la violation par le défendeur du droit de préemption et le dommage subi par lui. Le demandeur rappelle, à cet égard, que le droit de préemption lui conférait la faculté d'acquérir le fonds de commerce au même prix que celui proposé aux époux C. _____, soit 60'000 fr., et que le contrat de gérance libre l'autorisait à imputer le coût des travaux réalisés par lui - 67'409 fr. selon ses dires - sur le prix d'achat. Ainsi, en omettant de l'informer de la conclusion du contrat de vente avec les époux C. _____, le défendeur l'aurait privé de la possibilité de se porter lui-même acquéreur et, partant, de récupérer le montant de ses investissements ou, en tout cas, de négocier les conditions de son départ. Par conséquent, le demandeur réclame des dommages-intérêts correspondant au coût des travaux réalisés par lui (67'409 fr.) ainsi qu'au montant du prix de vente versé par les époux C. _____ (46'795 fr. 55), ce qui donne le total de 114'204 fr. 55 formant l'objet de ses conclusions.

E. 3.1

Le vendeur doit informer le titulaire du droit de préemption de la conclusion du contrat de vente et de son contenu (cf. art. 216d al. 1 CO , art. 681a al. 1 CC). S'il ne donne pas à temps un avis suffisamment détaillé et prive ainsi le titulaire du droit de préemption de la possibilité d'exercer son droit, il doit des dommages-intérêts au sens de l' art. 97 CO (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome II, 3e éd., n. 1734 et 1742; Hans Giger, Commentaire bernois, n. 14-16 ad art. 216d CO ; Arthur Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 203 ad art. 681 CC ; Hans Peter Schmid, Das Vorkaufsrecht, thèse Bâle 1934, p. 87 ss; Doris Binz-Gehring, Das gesetzliche Vorkaufsrecht im schweizerischen Recht, thèse Berne 1975, p. 160 ss).

E. 3.2

En l'occurrence, le défendeur s'était obligé, dans le contrat de gérance signé le 28 mai 1998, à communiquer à l'exploitant son intention de vendre, par lettre recommandée, en lui donnant un délai de 15 jours pour faire usage de son droit de préemption et payer un montant égal à l'offre ferme et sérieuse d'un tiers. Par convention du 9 mai 1999, alors que le contrat de gérance était toujours en vigueur, il a vendu l'établissement aux époux C._____ sans en informer le demandeur. Cette omission, volontaire ou non, qui a privé le demandeur de la possibilité d'exercer son droit de préemption en temps utile, constituait une inexécution du contrat de gérance et engageait la responsabilité du défendeur, comme l'ont admis les deux juridictions cantonales. Pour en juger autrement, il faudrait considérer, soit que la convention passée le 27 juillet 1998 entre les parties avait rendu caduc le droit de préemption concédé dans le contrat de gérance libre (ce que personne ne soutient), soit que le demandeur avait renoncé implicitement à l'exercice du droit d'emption, avec l'accord du défendeur, en faisant part à celui-ci, lors de leur entrevue du 4 mai 1999, de son intention de mettre prématurément fin à leurs rapports contractuels et de quitter l'établissement le 29 mai 1999 (ce qu'il est difficile de retenir au regard de la jurisprudence stricte relative à l' art. 115 CO), voire enfin qu'il commet un abus de droit en se prévalant du droit de préemption alors qu'il n'entend pas poursuivre l'exploitation du café-restaurant (thèse qui n'est guère soutenable, attendu que le demandeur, comme on le démontrera plus loin, pouvait avoir de bonnes raisons d'exercer le droit de préemption même s'il ne souhaitait pas poursuivre lui-même l'exploitation de l'établissement). Il faut donc retenir, à l'instar des juridictions cantonales, que le défendeur a violé l'une de ses obligations contractuelles, sans pouvoir se disculper, et qu'il est tenu, en vertu de l' art. 97 al. 1 CO , de réparer le dommage que cette violation a causé au demandeur.

E. 4.1

Le dommage juridiquement reconnu, qui constitue une notion de droit fédéral (ATF 128 III 22 consid. 2a, 180 consid. 2d p. 184; 127 III 73 consid. 3c, 543 consid. 2b), réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit; le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 128 III 22 consid. 2e/aa, 180 consid. 2d p. 184; 127 III 543 consid. 2b). Pour calculer le dommage résultant de l'inexécution du pacte de préemption, on peut prendre pour base l'intérêt positif du créancier à l'exécution du contrat et déterminer en conséquence quelle eût été la situation de fortune du créancier si le contrat avait été exécuté (voir l'arrêt du Tribunal cantonal des Grisons du 22 janvier 1960 publié in RNR 42/1961 p. 356 ss n° 58). Sauf clause contraire du pacte de préemption, le titulaire du droit de préemption peut acquérir la chose vendue aux conditions dont le vendeur est convenu avec le tiers (cf. art. 216d al. 3 CO ; Steinauer, op. cit., n. 1723). Le vendeur ne peut donc pas se prévaloir d'une valeur plus élevée à l'égard du préempteur (ATF 102 II 243 consid. 4). Au demeurant, s'agissant des modalités d'exercice du droit de préemption, il est admis que, si la compensation n'est pas exclue par le contrat de vente (cf. art. 126 CO), le titulaire du droit de préemption qui exerce son droit peut également compenser le prix de vente avec des contre-créances (art. 120 CO ; ATF 117 II 30 consid. 2b).

E. 4.2

En l'espèce, si le défendeur avait respecté son obligation d'avis, le demandeur aurait pu faire valoir son droit de préemption et acquérir l'établissement aux conditions fixées dans le

contrat de remise de commerce conclu le 9 mai 1999 entre le premier nommé et les époux C._____ (sur la nature juridique du contrat de remise de commerce, cf. l' ATF 129 III 18). Bien que ces derniers n'aient apparemment versé à ce jour, en mains de l'agent d'affaires H._____, que la somme de 46'795 fr. 55, le prix déterminant n'en reste pas moins celui stipulé à l'art. 2 du contrat de remise de commerce, soit 60'000 fr. Par ailleurs, du moment que ledit contrat n'excluait pas la compensation, il eût été loisible au demandeur d'éteindre la créance du défendeur en lui opposant sa propre créance en remboursement du coût des transformations effectuées par lui dans l'établissement lorsqu'il en avait pris possession en juin 1998. Cette contre-créance avait pour fondement l'art. 6 du contrat de gérance libre, lequel soumettait ce remboursement à la condition suspensive de l'achat du commerce par le demandeur, condition qui se serait précisément accomplie si ce dernier avait fait usage de son droit de préemption. Ainsi, à supposer que le demandeur ait pu opposer au défendeur une contre-créance de 60'000 fr. au minimum, il aurait pu acquérir le commerce sans bourse délier. Le demandeur chiffre à 67'409 fr. le total des sommes investies pour l'aménagement des locaux. Les juridictions cantonales n'ont pas posé de constatations définitives à ce sujet, le Tribunal de première instance, dont la Cour de justice a repris à son compte les constatations de fait, s'étant contenté d'additionner les montants des diverses factures produites par le demandeur pour obtenir un total de 56'559 fr. 50. Il conviendra donc de retourner le dossier à la cour cantonale pour qu'elle éclaircisse ce point et détermine avec précision le montant de la contre-créance qui aurait pu être opposée en compensation par le préempteur à la créance du défendeur en paiement du prix de vente du commerce (art. 64 al. 1 OJ). La cour cantonale constate que le demandeur a volontairement mis fin au contrat de gérance de manière prématurée. Selon elle, cette constatation, qui lie la juridiction fédérale de réforme (art. 63 al. 2 OJ), permet d'exclure l'existence d'un lien de causalité adéquate entre la violation du droit de préemption et le dommage invoqué par le demandeur. Tel n'est pas le cas. En effet, s'il est constant que le demandeur n'entendait plus exploiter lui-même le café-restaurant dès la fin du mois de mai 1999, on peut raisonnablement admettre, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, que, s'il avait été informé de la vente de l'établissement aux époux C._____, il se serait empressé d'exercer (gratuitement, i.e. par compensation de créances) son droit de préemption pour revendre immédiatement le commerce à ce couple ou à d'autres repreneurs et encaisser lui-même le prix de vente. Au demeurant, on ne voit pas pourquoi les époux C._____ auraient refusé une offre de vente émanant de lui et faite aux mêmes conditions, notamment de prix, que celles figurant dans le contrat de remise de commerce qu'ils venaient de passer avec le défendeur. Dans cette hypothèse, qui n'a rien d'in vraisemblable, le dommage subi par le demandeur consisterait dans le manque à gagner (non-augmentation de l'actif) qu'il éprouve pour n'avoir pas pu revendre le commerce à un tiers après s'en être porté acquéreur par l'exercice du droit de préemption. Concrètement, il correspond à la différence entre le prix que le demandeur aurait pu obtenir en revendant immédiatement le commerce et le solde du prix d'achat qu'il aurait dû verser au défendeur lors de l'exercice du droit de préemption au cas où sa contre-créance eût été inférieure à ce prix. Si l'on admet, pour les besoins de la démonstration, d'une part, que cette contre-créance correspond au total des factures versées au dossier et comptabilisées par le premier juge, soit un montant de 56'559 fr. 50, et, d'autre part, que le demandeur aurait pu revendre le commerce au prix versé par les époux C._____ (46'795 fr. 55), le manque à gagner pourrait être calculé de la manière suivante: - Prix de revente: 46'795 fr. 55 - s/déduction du prix d'achat (60'000 fr. ./ 56'559 fr. 50): 3'440 fr. 50 - Bénéfice manqué:

43'355 fr. 05 Pour le surplus, il n'est pas possible de nier l'existence d'une relation de causalité adéquate entre ce dommage et la violation contractuelle imputée au défendeur. Aussi bien, le fait générateur de la responsabilité - in casu, l'omission du vendeur d'aviser le titulaire du droit de préemption - était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit (ATF 123 III 110 consid. 3a p. 112; 122 IV 17 consid. 2c/bb p. 23), c'est-à-dire à priver le demandeur du bénéfice qu'il aurait fait en exerçant le droit de préemption, puis en revendant le commerce à un tiers. Quoi qu'en pense le défendeur, la constatation relative à l'intention du demandeur de mettre volontairement fin au contrat de gérance de manière prématurée porte sur un fait qui n'est pas juridiquement pertinent pour décider de l'existence du lien de causalité adéquate entre la violation contractuelle imputable au défendeur et le dommage invoqué par le demandeur. Partant, sur le principe, le recours en réforme s'avère juridiquement fondé. S'agissant, en revanche, de la somme réclamée au titre des dommages-intérêts, le demandeur n'explique pas comment il justifie sa prétention visant au paiement d'un montant correspondant non seulement au prix de revente du commerce (46'795 fr. 55), mais encore au coût des travaux réalisés par lui (67'409 fr.). En exigeant le paiement de ces deux montants, le demandeur se place, à tort, dans la situation où il aurait pu acquérir le commerce du défendeur sans devoir en payer le prix de vente, fût-ce par compensation de créances. Dans le meilleur des cas, il ne pourrait donc obtenir que la moitié de la somme formant l'objet de ses conclusions devant le Tribunal fédéral (114'204 fr. 55). On a ainsi affaire à une plus *petitio* manifeste de sa part. Cela étant, il y a lieu d'admettre partiellement le recours en réforme interjeté par le demandeur, d'annuler en conséquence l'arrêt attaqué et de renvoyer la cause à la cour cantonale pour qu'elle complète ses constatations dans le sens sus-indiqué (cf. consid. 4.2, 1er § in fine) et rende une nouvelle décision.

E. 5

Le demandeur obtient gain de cause sur le principe, mais le montant auquel il pourrait finalement avoir droit ne dépassera en tout cas pas la moitié de la somme formant l'objet de ses conclusions au fond. Il se justifie, dès lors, de mettre les frais de la procédure fédérale pour moitié à la charge de chacune des parties (art. 156 al. 3 OJ). Quant aux dépens, il y a lieu de les compenser (art. 159 al. 3 OJ). Etant donné que l'intéressé s'est vu octroyer le bénéfice de l'assistance judiciaire, la part des frais mise à la charge du demandeur sera supportée par la Caisse du Tribunal fédéral (art. 152 al. 1 OJ), laquelle prendra également en charge les honoraires de l'avocat d'office du demandeur (art. 152 al. 2 OJ).

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