

BGer 4C.237/1999 vom 4. Januar 2000

Bundesgericht, 2000-01-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.237_1999

FR: TF 4C.237/1999 du 4 janvier 2000

IT: TF 4C.237/1999 del 4 gennaio 2000

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 124 III 44 consid. 1).

La cour cantonale a retenu que les trois défendeurs reconnus responsables devaient répondre solidairement du dommage, selon l' art. 51 CO . Seul Pierre Hiltbold recourt contre sa condamnation, sans renouveler les conclusions récursoires qu'il avait prises contre ses partenaires devant l'instance précédente. Dans ces conditions, ses codéfendeurs ne sont pas parties à la procédure, et c'est à bon droit que le recourant ne les a pas désignés comme tels dans l'en-tête de son écriture. En effet, dans l'hypothèse d'une solidarité parfaite, et a fortiori en cas de solidarité imparfaite, le jugement rendu à l'endroit de l'un des débiteurs solidaires n'est pas opposable aux autres, le créancier disposant d'un droit d'action indépendant contre chacun d'eux (ATF 93 II 329 consid. 3b et c). Ce n'est que lorsque la créance invoquée contre l'un des coresponsables est éteinte par paiement ou compensation que les autres sont libérés (ATF 114 II 342 consid. 2b), situation qui n'apparaît pas réalisée en l'espèce. 2.- a) Il est constant que le recourant connaissait le projet de nouveau collecteur d'eau bien avant la signature de la convention de vente du 2 août 1994. Il est également établi que les demandeurs n'ont appris les exigences du Département à cet égard qu'à la réception du courrier que ce dernier leur a envoyé le 30 janvier 1995, alors que la construction de leur villa avait déjà débuté. La question à résoudre est de savoir si l'on peut faire grief au recourant de ne pas avoir rendu les acheteurs attentifs au surcoût que l'installation des nouveaux équipements allait provoquer.

Le recourant conteste qu'on puisse lui reprocher une culpa in contrahendo, ou une violation du devoir de renseigner. D'une part, la conclusion effective d'un contrat ne laisserait pas place à une responsabilité précontractuelle. D'autre part, son devoir de renseigner se serait limité aux seules conséquences de la vente immobilière, le contrat d'entreprise conclu avec Fabrice Jucker, dont il n'était pas garant, ne le concernant aucunement. Le devoir de renseigner n'aurait pas été violé dans le cadre de la cession du terrain acquis par les demandeurs, mais lors de la signature du contrat de construction à forfait.

b) La responsabilité découlant d'une culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers contractuels, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des discussions crée déjà une relation juridique entre elles et leur impose des devoirs réciproques comme, par exemple, de négocier sérieusement conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c).

On admet notamment que chaque partie doit renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat ou de le conclure à des conditions déterminées (ATF 105 II 75 consid. 2a; 101 Ib 422 consid. 4b).

Celle qui ne respecte pas cette obligation engage sa responsabilité non seulement lorsqu'au cours des pourparlers elle a agi astucieusement, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 consid. 4b et les références). La culpa in contrahendo suppose que l'on cache à l'autre partie un point qu'elle ne connaît pas et qu'elle n'est pas tenue de connaître (ATF 102 II 81 consid. 2).

Même hors de tout rapport contractuel, on considère que celui qui, disposant de connaissances spéciales dans un domaine, accepte de fournir des renseignements ou des conseils doit agir de bonne foi (ATF 111 II 471 consid. 3); commet ainsi un acte illicite engageant sa responsabilité celui qui, intentionnellement ou à la légère, donne des informations inexacts ou passe sous silence des faits dont il doit reconnaître l'importance pour l'autre partie (ATF 116 II 695 consid. 4; 111 II 471 consid. 3). L'illicéité résulte du fait que le renseignement inexact ou le conseil incorrect a suscité chez l'autre partie une confiance justifiée qui se trouve trompée ultérieurement. Dans cette optique, la culpa in contrahendo constitue un cas particulier de la responsabilité fondée sur la confiance (ATF 121 III 350 consid. 6c et les références; cf. aussi ATF 124 III 363 consid. II/5b in fine).

Enfin, l'admission d'une culpa in contrahendo est indépendante du sort du contrat projeté et elle n'est pas exclue si celui-ci vient à être conclu (ATF 77 II 135 consid. 2a; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, AT, 7e éd., n. 969; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 751 in fine, p. 754-755).

c) Il est vrai, en l'espèce, que le recourant et les demandeurs se sont liés uniquement par un contrat de vente immobilière. Cette transaction était néanmoins indissociable du contrat de construction conclu avec Fabrice Jucker. Ainsi, selon les constatations souveraines de la cour cantonale (art. 63 al. 2 OJ), outre le fait que le recourant et Fabrice Jucker avaient signé un contrat réglant leurs rapports et prévoyant une répartition des bénéfices pour l'ensemble du projet, l'acte authentique de vente du terrain se référait expressément au contrat d'entreprise relatif aux travaux de construction de la villa, dont il indiquait même le prix forfaitaire. Dans ces circonstances, il incombait au recourant, en vertu des règles de la bonne foi en affaires,

de communiquer aux acheteurs tout élément susceptible d'entraîner une augmentation sensible non seulement du prix du terrain, mais du projet dans son ensemble, y compris en ce qui concerne les facteurs relevant du contrat de construction (ATF du 15 septembre 1983 dans la cause 4C. 298/1983 reproduit in SJ 1984 p. 319 consid. 2d). Les frais entraînés par le raccordement litigieux, si on les compare au montant fixe de 35 000 fr. convenu pour la mise en valeur du terrain, constituaient sans aucun doute un élément propre à influencer la décision des demandeurs de conclure ou non avec les défendeurs. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral lorsqu'elle a retenu que le recourant avait failli à son devoir d'information en passant sous silence les problèmes relatifs à l'assainissement obligatoire des canalisations lors de la signature de l'acte de vente immobilière et qu'il avait adopté une attitude engageant sa responsabilité, quelle que soit la nature exacte de la relation juridique existant entre les parties (cf. Engel, op. cit., p. 751 et les références; Christine Chappuis, La responsabilité fondée sur la confiance, in SJ 1997 p. 165 ss, p. 168). 3.- Le recourant ne critique pas le montant du dommage mis à sa charge. Il n'y a pas à revenir sur cette question.

E. 4

Le recourant reproche en revanche à l'autorité cantonale d'avoir admis l'existence d'une responsabilité solidaire entre lui et ses codéfendeurs selon l' art. 51 CO . La solution adoptée sur ce point par la cour cantonale, qui n'avait pas à se prononcer sur les rapports internes des différents débiteurs, ne péjore cependant en rien sa situation. Le recourant n'a donc pas d'intérêt juridique à faire valoir, de sorte que le moyen est vain (ATF 120 II 5 consid. 2a et les références).

E. 5

Vu le sort de la cause, le recourant supportera les frais de justice et versera une indemnité de dépens aux intimés.

Par ces motifs,

l e T r i b u n a l f é d é r a l :

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