

BGer 4C.35/2005 vom 11. August 2005

Bundesgericht, 2005-08-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.35_2005

FR: TF 4C.35/2005 du 11 août 2005

IT: TF 4C.35/2005 del 11 agosto 2005

Regeste

vente immobilière; exception d'inexécution; double représentation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par le défendeur, qui a été débouté de ses conclusions libératoires, et dirigé contre une décision finale rendue 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 recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 34 al. 1 let . c et 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2 e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a).

E. 1.3

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

E. 1.4

Les conclusions du recours joint sont soumises aux mêmes conditions de recevabilité que celles du recours principal, à savoir aux exigences de l' art. 55 al. 1 let. b OJ (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, vol II, n. 2.4.3 ad art. 59 et 61 OJ , p. 480). Dans le cas particulier, même si les demandes de paiement des intérêts rémunératoires ne sont pas chiffrées, elles apparaissent comme précises et suffisantes. Au demeurant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette question, car le recours joint doit être déclaré irrecevable pour une autre cause (cf. consid. 4.2).

E. 2

Invoquant les art. 68 et 82 CO, le défendeur reproche à la cour cantonale de n'avoir pas retenu que l'acheteur n'avait pas exécuté ses obligations en payant le prix des biens immobiliers non pas aux créanciers, mais à un tiers non autorisé, en l'absence de tout mandat d'encaissement. Dès lors l'exception de l'art. 82 CO devait être admise.

E. 2.1

En tant que le défendeur se fonde sur l'art. 68 CO, son recours ne satisfait pas aux réquisits de l'art. 55 al. 1 let. c OJ, puisque, excepté la mention de cet article dans un sous-titre de son recours, le défendeur n'avance aucun argument relatif à la méconnaissance ou à la violation de cette disposition par la cour cantonale. En cela, le recours doit être déclaré irrecevable.

E. 2.2

Le défendeur voit une violation de l'art. 82 CO dans le fait que la cour cantonale a considéré que l'acheteur avait versé les trois acomptes dus en mains de représentants du créancier-vendeur, alors que ce dernier estime que l'acheteur avait payé les acomptes de 100'000 fr. et 740'000 auprès de tiers non autorisés, de sorte que ces versements n'avaient pas l'effet libératoire voulu et que la prestation de l'acheteur n'avait pas été régulièrement exécutée (cf. Tercier, *Le droit des obligations*, 3e éd., Zurich 2004, n. 939 p. 189; Schwenger, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 3e éd., Berne 2003, n. 73.05 ss p. 428; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, *Das schweizerische Obligationenrecht*, 9e éd., Zurich 2000, n. 7 p. 232). Dans ce cas, l'exception d'inexécution aurait dû être accueillie. Comme il ressort du jugement entrepris et de la critique que lui adresse le défendeur au titre d'une éventuelle violation de l'art. 82 CO que seules les modalités d'exécution de la prestation sont en jeu, s'agissant de la définition de la personne de son destinataire, la question soulevée n'a pas de portée propre par rapport à celle de la violation des principes jurisprudentiels en matière de double représentation, faisant l'objet du second moyen du défendeur. Il convient donc d'examiner celui-là en priorité et, suivant la solution dégagée, de revenir sur le grief de violation de l'art. 82 CO.

E. 3

Le défendeur reproche au Tribunal cantonal de n'avoir pas considéré que le courtier C. _____ avait le pouvoir de représenter les deux parties au jour de la signature du contrat de vente, le 5 juillet 2000, ce qui constituait une double représentation prohibée par l'art. 33 CO, entraînant l'invalidation de l'acte.

E. 3.1

Dans le cas particulier, la cour cantonale a établi, en fait, que C. _____ était lié au demandeur par un contrat de courtage selon lequel il n'avait pas le pouvoir de conclure au nom de son mandant. Les précédents juges ont donc relevé que le courtier avait agi comme intermédiaire entre son mandant, l'acheteur, et le vendeur pour négocier les termes de la vente, mais pas la conclure. Le Tribunal cantonal a observé que "lors de la passation de l'acte (de vente, du 5 juillet 2000) C. _____ n'a pas agi au nom du demandeur. Celui-ci était présent à la signature de l'acte et n'a ainsi pas été représenté". En soutenant le contraire, le défendeur remet en cause les constatations de fait établies souverainement par la cour cantonale, d'une manière irrecevable dans le recours en réforme. Effectivement, au jour de la passation de l'acte, le demandeur était présent, alors que le défendeur était représenté par

C. _____, sur la base d'une procuration qui lui a été soumise, ainsi qu'à son avocat.

E. 3.2

Compte tenu du second grief soulevé dans le recours, il convient de rappeler que selon la jurisprudence constante et l'opinion dominante, la conclusion d'un contrat par le représentant avec lui-même est en principe illicite en raison des conflits d'intérêts qu'elle génère. L'acte juridique passé de cette manière est donc nul à moins que le risque de porter préjudice au représenté ne soit exclu par la nature de l'affaire, que celui-ci n'ait spécialement autorisé le représentant à conclure le contrat ou qu'il ne l'ait ratifié par la suite. Les mêmes règles s'appliquent à la double représentation (ATF 127 III 332 consid. 2a p. 333 s.; 126 III 361 consid. 3a p. 363 et les références citées; plus récemment Tercier, op. cit., n. 393 s. p. 88 s.). Qu'il s'agisse d'un contrat avec soi-même ou de double représentation, l'appréciation des possibilités de conflit d'intérêts s'examine de manière identique. L'accent est mis sur la protection de la partie représentée.

E. 3.3

Dans le cas présent, la cour cantonale était fondée à retenir que les risques découlant d'une éventuelle double représentation étaient quasiment nuls pour le vendeur, qui avait pu examiner préalablement le projet de contrat de vente, ainsi que son avocat. De même, ce dernier avait pris connaissance de la procuration rédigée par le notaire, visant à faire représenter le vendeur par C. _____ pour la passation de l'acte de vente. Le lendemain, l'officier public avait adressé au défendeur une copie de l'acte de vente, qui n'a suscité aucune objection de sa part. Dans ces conditions, les juges cantonaux pouvaient considérer que l'autorisation préalable, tenant à l'examen du projet de contrat de vente et à l'établissement de la procuration de la part du vendeur en faveur de C. _____, ainsi que la ratification ultérieure, écartaient tout risque de conflit d'intérêts. Il s'ensuit que, même si l'hypothèse d'une double représentation était réalisée, la possibilité d'une exception au principe général d'interdiction devait être admise, au regard de l'ensemble des circonstances, soit plus précisément l'intervention de C. _____ comme courtier-indicateur au début des pourparlers et les précautions observées par le vendeur et son avocat à l'occasion de la conclusion du contrat de vente. Le moyen tiré de l'interdiction de la double représentation doit ainsi être écarté, ce qui vide de son objet le grief fondé sur la violation éventuelle de l' art. 82 CO et commande le rejet du recours principal, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 4

Dans son recours joint, le demandeur reproche à la cour cantonale de n'avoir pas ordonné la réparation du dommage résultant de la perte des intérêts rémunérateurs sur le montant de 925'0000 fr. pendant la période où le défendeur a refusé de remettre au notaire l'obligation hypothécaire au porteur, ce qui empêchait le transfert de propriété.

E. 4.1

Dire s'il y a eu dommage et quelle en est la quotité est une question de fait qui lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique de dommage a été méconnue (ATF 130 III 145 consid. 6.2; 129 III 18 consid. 2.4 p. 23; 128 III 22 consid. 2e, 180 consid. 2d p. 184). Le dommage juridiquement reconnu 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 129 III 18 consid. 2.4 p. 23, 331 consid. 2.1 p. 332; 128 III 22 consid. 2e/aa, 180 consid. 2d p. 184).

E. 4.2

En l'espèce, la cour cantonale a constaté de manière souveraine qu'il n'était "pas établi que le demandeur avait subi un dommage patrimonial en relation de causalité adéquate avec les manquements reprochés au défendeur". Faute pour le demandeur d'avoir attaqué en temps utile, par la voie idoine du recours de droit public, l'établissement des faits par la cour cantonale, il n'est pas possible d'entrer en matière sur le grief soulevé dans le recours joint, qui s'avère ainsi irrecevable.

E. 5

Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie supportera l'émolument judiciaire relatif à son propre recours (art. 156 al. 1 OJ). Il appartiendra en outre au défendeur de verser au demandeur une indemnité de 10'500 fr. à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

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