

BGer 4C.399/2004 vom 30. August 2005

Bundesgericht, 2005-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.399_2004

FR: TF 4C.399/2004 du 30 août 2005

IT: TF 4C.399/2004 del 30 agosto 2005

Regeste

promesse d'achat et de vente | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La cour cantonale a estimé, en substance, que la demanderesse avait conclu, en sus de la promesse de vente et d'achat, trois contrats d'entreprise ayant pour objet des travaux sur fonds d'autrui. Elle a ensuite examiné si tous les contrats devaient être invalidés pour lésion, dol ou erreur essentielle, comme invoqué par la demanderesse, et a retenu qu'ils étaient valables.

E. 1.1

Etant donné que la question de la validité des contrats ne fait pas l'objet du présent recours, interjeté par le défendeur et non par la demanderesse, point n'est besoin d'y revenir. La demanderesse et sa fille - qui n'est pas partie à la présente procédure - ayant renoncé à l'achat des appartements, l'acompte versé de 100'000 fr. au total peut être conservé par le défendeur, à titre de peine conventionnelle, prévue dans les promesses de vente et d'achat. Celui-ci a pu vendre les appartements à des tiers pour le même prix (1'000'000 fr.) exigé initialement de la demanderesse et de sa fille. Il s'ensuit que les parties à la présente procédure n'ont aucune prétention à faire valoir l'une contre l'autre sur la base de la promesse de vente et d'achat.

E. 1.2

La demanderesse a commandé auprès de différents entrepreneurs des travaux, dont le coût s'élève à 761'000 fr. au total (forfait: 591'000 fr. + agencement de cuisine: 85'000 fr. + travaux spéciaux: 85'000 fr.). Le défendeur s'est fait céder l'ensemble des créances découlant des contrats d'entreprise. Bien que les travaux aient été facturés 961'000 fr. par le défendeur et que l'expert judiciaire les ait estimés à 650'000 fr., la cour cantonale a souverainement retenu (cf. art. 63 al. 2 OJ) le montant de 761'000 fr., la demanderesse s'étant engagée formellement par sa signature à hauteur de ce montant. Sur cette somme, celle-ci a versé un acompte de 200'000 fr. au total. Dans sa décision sur le recours en nullité cantonal, la Chambre des recours a estimé que les premiers juges avaient retenu sans arbitraire un prix de vente de 1'000'000 fr., incluant des travaux de finitions d'un montant de 280'000 fr. La Cour civile cantonale a donc retenu, de manière qui lie le Tribunal fédéral en instance de réforme (cf. art. 63 al. 2 OJ), que le défendeur aurait dû prendre à sa charge la somme de 280'000 fr., lesdits travaux n'ayant pas été exécutés. Au vu de ce qui précède, le solde dû par la demanderesse, sur la base des contrats d'entreprise, s'élève à 281'000 fr. (761'000 fr. - 200'000 fr. - 280'000 fr.).

E. 2

La demanderesse ayant renoncé à l'achat des appartements, la cour cantonale a considéré que le défendeur, en vertu du principe de l'accession (art. 671 CC), était devenu propriétaire des travaux de finitions, exécutés aux frais de la demanderesse. Le défendeur se trouverait donc enrichi (art. 62 ss CO) aux dépens de la demanderesse.

E. 2.1

Selon l' art. 671 al. 1 CC , lorsqu'un propriétaire emploie les matériaux d'autrui pour construire sur son propre fonds, ou qu'un tiers emploie ses propres matériaux sur le fonds d'autrui, ces matériaux deviennent partie intégrante de l'immeuble. Cette disposition permet d'appliquer le principe de l'accession aux deux hypothèses qu'elle prévoit. Ce principe connaît des correctifs (art. 671 à 673 CO) qui ont notamment pour but de permettre au propriétaire des matériaux d'obtenir une compensation même lorsque les conditions des art. 62 ss CO ne sont pas remplies (ATF 99 II 131 consid. 3 in fine p. 138; Steinauer, Les droits réels, tome II, 3e éd. Berne 2002, n. 1637). Ainsi, l' art. 672 al. 1 CC dispose que lorsque la séparation n'a pas lieu, le propriétaire du fonds est tenu de payer pour les matériaux une indemnité équitable. Cette disposition ne s'applique cependant pas lorsque les matériaux sont employés en vertu d'un contrat liant le propriétaire des matériaux et le propriétaire du bien-fonds, les prétentions réciproques étant alors contractuelles (ATF 99 II 131 consid. 4a p. 138 et 4c p. 141). L' art. 672 CC n'envisage pas non plus l'hypothèse de celui qui construit sur le fonds d'autrui avec les matériaux d'autrui. Il convient dans ce cas d'appliquer les principes généraux notamment des art. 62 ss CO (ATF 99 II 131 consid. 4b p. 139; contra: Steinauer, op. cit., n. 1638a et la référence citée; Paul Piotet, Qui est le propriétaire des matériaux ..., Revue Suisse de Jurisprudence 1975/2, p. 21). En revanche, la conclusion d'un contrat entre l'entrepreneur propriétaire des matériaux et un maître d'ouvrage qui n'est pas le propriétaire du fonds (p. ex. un locataire) n'exclut pas l'application des art. 671 à 673 CC (ATF 99 II 131 consid. 4c p. 141; Steinauer, op. cit., n. 1638b).

E. 2.2

La demanderesse a conclu divers contrats d'entreprise. L'application des art. 671 à 673 CC n'est donc en soi pas exclue aux prétentions réciproques des propriétaires des matériaux (les entrepreneurs), d'une part, et du propriétaire du fonds (le défendeur), d'autre part. En l'espèce toutefois, les prétentions litigieuses n'opposent que le maître d'ouvrage au propriétaire du bien-fonds. On se trouve dans l'hypothèse de la personne (la demanderesse) qui construit sur le fonds d'autrui (le défendeur) avec les matériaux d'autrui (les entrepreneurs). Le fondement du droit à l'indemnité du maître d'ouvrage n'est, par conséquent, pas légal, mais découle directement des art. 62 ss CO , conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative aux art. 671 à 673 CC.

E. 2.3

Quand bien même le jugement cantonal laisse entendre qu'en l'espèce les art. 62 ss CO ne sont appliqués qu'à titre de droit supplétif (cf. ATF 95 II 221 consid. 2b), ce qui suppose un fondement légal de l'action, cette considération n'enlève rien au fait que les conditions d'un enrichissement illégitime sont réalisées (voir à ce sujet parmi d'autres: Pierre Engel; Traité des obligations en droit suisse, dispositions générales du CO, 2e éd., p. 584 ss), comme admis en définitive par la cour cantonale, qui n'a, par conséquent, pas violé le droit fédéral à cet égard.

E. 3.1

Le défendeur reproche à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 8 CC , la demanderesse n'ayant pas établi la preuve, qui lui incombe, de l'indemnité de plus-value due. A ce sujet, la cour cantonale a admis que la plus-value des logements s'élevait à 370'000 fr. Ce montant représente la différence entre la valeur des travaux, telle qu'estimée par l'expert à 650'000 fr., et les travaux de finitions d'une valeur de 280'000 fr., que le défendeur s'était engagé à réaliser, mais qui n'ont pas été exécutés.

E. 3.2

La demanderesse ayant invoqué valablement la compensation, la différence en sa faveur s'élève, selon les juges cantonaux, à 89'000 fr. (370'000 fr. - 281'000 fr.). La cour cantonale estime toutefois qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que les appartements en cause auraient trouvé preneur à un prix de vente augmenté de l'entier du prix des travaux estimé par l'expert. De l'avis de celui-ci, retenu par les juges cantonaux, le luxe des travaux de finitions commandés par la demanderesse n'est pas usuel pour des logements de montagne. A cela s'ajoutent les fluctuations du marché immobilier. Pour la cour cantonale, ces incertitudes doivent bénéficier au défendeur, qui doit être libéré du paiement de la somme de 89'000 fr.

E. 3.3

L'enrichissement au sens de l' art. 62 CO consiste en la différence entre le montant actuel du patrimoine et le montant inférieur qu'aurait ce patrimoine si un déplacement de valeur ne s'était pas produit (Pierre Engel, op. cit. , p. 584). Les deux appartements constituent un actif dans le patrimoine du défendeur, qui doit être évalué à sa valeur vénale. Pour déterminer l'enrichissement, il convient de comparer la valeur vénale aux finitions prévues (280'000 fr.) et aux finitions réalisées, telles qu'estimées par l'expert (650'000 fr.). A cet égard, la cour cantonale a reconnu, à juste titre, qu'il n'était pas certain que la valeur vénale des appartements augmenterait dans la même mesure que le coût des travaux réalisés. Une présomption dans ce sens est d'autant moins possible que l'expert a expressément signalé le problème posé de la répercussion du coût des travaux de luxe sur la valeur vénale.

Cependant, en admettant que le défendeur devait être libéré du solde de 89'000 fr. après compensation, la cour cantonale a perdu de vue que sa solution aboutissait, par l'effet de la compensation, à l'admission d'une plus-value de 281'000 fr. en compensation sur le solde dû au défendeur par la demanderesse à raison des contrats d'entreprise. Or ce résultat est erroné, dès lors que, selon la cour cantonale, la demanderesse n'avait pas apporté la preuve lui incombant (art. 8 CC) de la créance en enrichissement fondée sur l' art. 62 CO , soit dans le cadre de l'action en enrichissement illégitime, et compte tenu du fait que l'expertise effectuée par l'architecte ne permettait d'évaluer que le coût des travaux selon la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO), soit dans le cadre des contrats d'entreprise. Cela étant, il se justifie de renvoyer la cause à la cour cantonale (art. 64 al. 1 OJ), afin qu'elle détermine, avec l'aide d'un expert de la vente immobilière dans la région, dans quelle mesure le coût des travaux de luxe pouvait être répercuté sur la valeur vénale des deux appartements.

E. 4

Vue l'issue de la cause, les frais seront répartis par moitié entre les parties et les dépens compensés.

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