

BGer 4C.68/2002 vom 6. Juni 2002

Bundesgericht, 2002-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.68_2002

FR: TF 4C.68/2002 du 6 juin 2002

IT: TF 4C.68/2002 del 6 giugno 2002

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, sauf exceptions non invoquées en l'espèce (art. 63 al. 2 OJ). a) Déterminer la commune et réelle intention des parties est une question de fait, qui ne peut être revue par le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. Si cette volonté ne peut être établie, c'est une question de droit - que le Tribunal fédéral peut revoir librement dans un recours en réforme - de dire comment une déclaration devait être comprise par son destinataire selon le principe de la confiance. Pour trancher cette question de droit, il faut cependant se fonder sur le contenu de la déclaration et les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Selon le principe de la confiance, celui qui fait une déclaration de volonté adressée à autrui est lié par sa déclaration selon le sens que le destinataire peut et doit lui attribuer de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances et il importe peu que l'auteur de la déclaration n'ait pas saisi la portée de ce qu'il disait, dès lors que le destinataire ne pouvait pas s'en apercevoir (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa et les références). A cet égard, la jurisprudence récente a nuancé le principe selon lequel il y aurait lieu de recourir à des règles d'interprétation uniquement si les termes de l'accord passé entre les parties laissent planer un doute ou sont peu clairs. On ne peut ériger en principe qu'en présence d'un "texte clair", on doit exclure d'emblée le recours à d'autres moyens d'interprétation. Il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 127 III 444 consid. 1b). b) En l'occurrence, l'autorité cantonale s'est référée au principe de la confiance en vue de l'interprétation de la promesse de vente. Sa démarche, qui relève du droit, peut donc être soumise à la libre appréciation de la juridiction fédérale de réforme.

E. 2

a) La promesse de vente est un contrat synallagmatique par lequel un propriétaire s'oblige à vendre un immeuble à des conditions et dans un délai déterminés à une personne qui s'oblige à l'acquérir (Marcel Rehfous, La formation du contrat et l'avant-contrat en matière immobilière in SJ 1965 p. 305 ss, 314), définition reprise récemment par un commentateur (Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 99). L'avantage de cette institution réside dans la faculté de soumettre la passation de l'acte à conclure à une condition suspensive, casuelle ou

potestative consistant dans une autorisation de construire, le déclassement du terrain, l'obtention d'un crédit de construction, etc. ou à un terme (Engel, *ibid.*). En cas d'inexécution d'une promesse dont tous les points sont déterminés à rigueur de droit comme en l'espèce, le créancier pourra agir en exécution contre le débiteur sans avoir à passer par le stade de la conclusion du contrat promis (ATF 118 II 32 consid. 3b et c; Engel, *op. cit.*, p. 100). En particulier, si les parties désirent se lier l'une à l'autre au sujet de la vente d'un immeuble, sans avoir la faculté de ne pas exécuter leurs engagements, elles concluront une promesse bilatérale de vente et d'achat. Au cas où la condition à laquelle cette promesse de vente était soumise se réalise ou si le terme fixé survient, il se peut que l'une ou l'autre des parties, à ce moment-là, ne veuille plus tenir ses engagements. Le juge, qui devra examiner selon l' art. 18 CO quelle est la commune et réelle intention des parties, constatera qu'elles ont voulu, l'une et l'autre, vendre, respectivement acheter un immeuble si une certaine condition se réalise ou à l'échéance d'un certain terme. Ces événements étant survenus, le juge constatera qu'il y a lieu de rendre un jugement qui tienne place du contrat de vente et d'allouer à l'acquéreur la propriété sur l'immeuble promis-vendu, en ordonnant l'inscription de l'immeuble au chapitre du nouveau propriétaire (Jean-Frédéric Reymond, *La promesse de vente immobilière et la pratique notariale vaudoise in JdT 1958 III 66 ss, 73 et 74 n. 8*).

b) aa) Eu égard aux considérations qui précèdent, à la raison d'être d'une promesse de vente et d'achat et au principe de la confiance, il est manifeste que l'échéance prévue sous ch. 2 de l'acte du 19 mars 1997 pour le 31 août 1998 ne pouvait viser que le moment où la promesse devait être exécutée par la passation du contrat définitif. Dans le cas particulier, bien que l'acte du 19 mars 1997 renfermât tous les éléments constitutifs d'une vente immobilière, cette formalité ultérieure n'était pas inutile dans la mesure où l'opération mise sur pied avait pour but de permettre aux promoteurs de faire édifier quatre villas et de les vendre à leurs futurs occupants qui devenaient ainsi les acquéreurs définitifs, raison pour laquelle il était fait usage du terme de "nommable". En effet, ces nouveaux acquéreurs pouvaient, dans cette perspective, se substituer aux défendeurs. Soutenir, comme le font ces derniers, que l'échéance mentionnée sous ch. 2 de l'acte du 19 mars 1997 concernait la fin du contrat ne résiste pas à l'examen et fait totalement abstraction de la raison d'être d'une promesse de vente et d'achat immobilière, qui consiste à différer pendant un certain délai la vente devant intervenir. Ainsi, la "période de latence", dont les défendeurs font état, avait justement pour raison d'être de leur permettre de disposer du laps de temps nécessaire pour trouver des acquéreurs définitifs dans un délai d'un an dès la délivrance du permis de construire qu'il leur appartenait d'obtenir le plus rapidement possible au regard du terme fixé sous ch. 2 de l'acte du 19 mars 1997 et constitué par la date du 31 août 1998. Il s'agissait bien d'un terme, événement futur de réalisation certaine et déterminé in casu par une date précise (*dies certus quando*; cf. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., p. 624). Dès lors, contrairement à l'avis des défendeurs, on ne peut prétendre que la promesse de vente et d'achat devait déployer ses effets indéfiniment ou pour une durée indéterminée. D'ailleurs, comme cela ressort de la lettre écrite par Me E. _____ le 31 juillet 1998, les promoteurs étaient parfaitement conscients du caractère exécutoire de la promesse de vente et d'achat à cette date; ils sont donc malvenus de prétendre que ce pli n'était pas révélateur, surtout que la situation juridique était tout à fait claire, comme elle avait été comprise de bonne foi par le notaire qui les représentait. bb) Il appert des faits constatés dans le jugement attaqué que la promesse de vente et d'achat, selon son ch. 3, a été conclue ferme de part et d'autre, aucune des parties ne pouvant s'en délier, même par le paiement d'un dédit. A cet égard, il a été convenu que les promettants-acheteurs déposeraient, jusqu'au 31 mars 1997, un dossier

de mise à l'enquête en vue de la réalisation de ce projet immobilier. Toutefois, il a été prévu qu'au cas où les promoteurs n'obtiendraient pas la délivrance du permis de construire requis pour les deux villas jumelles projetées, l'acte du 19 mars 1997 serait annulé purement et simplement. Il en découle sans doute possible que la promesse de vente et d'achat a déployé immédiatement ses effets, comme l'atteste le texte de son ch. 3 al. 1 et 3 et que l'acte définitif devait être passé le 31 août 1998 au plus tard, mais que ladite promesse a été soumise à une condition résolutoire consistant dans le refus de délivrer le permis de construire, cette circonstance rendant caduc l'acte du 19 mars 1997. En effet, il est bien question d'un événement futur, mais aléatoire, s'agissant d'une incertitude objective qui ne dépendait pas de la volonté des parties, mais d'une détermination négative de l'autorité administrative chargée de délivrer les permis de construire (Engel, op. cit. , p. 847). Le texte du ch. 3 de la promesse de vente et d'achat, tel que rappelé plus haut, démontre bien que l'on est en présence d'une seule condition résolutoire, étant donné que l'acte du 19 mars 1997 déployait tout de suite ses effets, son ch. 2 étant constitutif, dans cette approche, d'un terme, en ce sens que la promesse de vente arrivait à échéance le 31 août 1998 au plus tard, voire plus tôt en fonction de la date d'obtention du permis de construire, ce qui signifie qu'elle devait être exécutée dès ce moment. En l'espèce, le permis de construire a été délivré le 21 juillet 1997, si bien que l'échéance stipulée est survenue le 21 juillet 1998, date à laquelle la promesse de vente et d'achat devait être exécutée par la passation d'un acte définitif liant les mêmes parties, les défendeurs n'ayant pas trouvé de nommable. La logique des ch. 2 et 3 de la promesse de vente et d'achat ne permet donc pas de conclure à l'existence d'une condition suspensive qui aurait été constituée par la délivrance du permis de construire. En effet, une condition suspensive suppose que l'obligation qui lui est soumise ne naît qu'au moment où survient l'événement considéré comme incertain et que, dans l'intervalle, elle est en suspens (Tercier, Le droit des obligations, 2e éd., n. 455 et 456), ce qui n'était pas le cas ici pour les motifs sus-indiqués. Certes, par le recours à une condition suspensive ou résolutoire, on peut parfois parvenir au même résultat et, dans le doute, il convient d'admettre généralement l'existence d'une condition suspensive, solution plus favorable au débiteur (Engel, Traité, p. 850). Toutefois, le contenu de l'acte du 19 mars 1997 ne laisse planer aucun doute: la condition prévue consistait dans le refus de délivrance du permis de construire et non dans la délivrance de celui-ci; on a donc affaire à une condition résolutoire (cf. Engel, *ibid.*). De surcroît, les parties ont manifesté la volonté de se lier indépendamment de la nécessité pour les promoteurs de trouver des acquéreurs définitifs. C'est bien dans ce sens que, de bonne foi, les parties contractantes pouvaient et devaient comprendre la teneur et la portée de l'acte du 19 mars 1997, ce que les défendeurs ont d'ailleurs reconnu, le 31 juillet 1998, par le truchement de Me E._____.

c) Dans ces conditions, force est de constater que la cour cantonale est parvenue à une solution qui n'est pas entachée d'une appréciation juridique erronée des faits de la cause, les premiers juges ayant appliqué correctement le principe de la confiance.

E. 3

Les défendeurs, qui succombent, devront supporter solidairement les frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al.1 et 7 OJ , art. 159 al. 1 et 5 OJ).