

GE_GERICHTE ACJC/468/2020 vom 9. April 2020

GE Cour de justice, 2020-04-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_468_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/468/2020 du 9 avril 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/468/2020 del 9 aprile 2020

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'appelant a conclu en dernier lieu, devant le premier juge, au paiement de la somme de 200'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

Interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai prescrit et dans la forme requise par le code de procédure civile (art. 311 al. 1, 142 al. 1, 143 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC), l'appel est recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

- 16/22 -

C/5512/2017

E. 2

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir rejeté ses prétentions en restitution des montants qu'il a versés aux intimées dans le cadre des négociations en vue de l'acquisition d'un bien immobilier. Il lui fait grief d'avoir retenu que la promesse de vente et d'achat signée par les parties le 27 juillet 2015 était valable et que les montants qu'il avait versés dans ce cadre étaient acquis aux intimées au titre de la clause pénale. Il estime que cette promesse de vente et d'achat est nulle en raison d'une impossibilité pour les parties d'annoter le droit d'emption qu'elles avaient prévu d'inscrire au Registre foncier.

E. 2.1

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO). L'impossibilité de l'objet du contrat doit être admise lorsqu'elle existe au moment de la conclusion du contrat et qu'elle présente un caractère objectif et durable. Le caractère objectif implique que l'accomplissement de la prestation se révèle impossible quel que soit le débiteur, sur la base des faits ou du droit (ATF 102 II 339 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A/69/2018 du 21 septembre 2018 consid. 3.3; GUILLOD/STEFFEN, Code des obligations I (Commentaire romand), 2012, n. 76 ad art. 19-20; MEISE/HUGUENIN, Obligationrecht I (Basler Kommentar), 2020, n. 46 ad art. 19/20). Si le contrat n'est vicié que dans certaines de ses clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il n'y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles

(art. 20 al. 2 CO). Cette disposition est une expression du principe de la favor negotii qui vise à maintenir le contrat en restreignant la nullité à ce qui est strictement nécessaire pour supprimer le désaccord avec la loi ou les bonnes mœurs (ATF 120 II 35 consid. 4a). Un contrat ne peut être déclaré partiellement nul que pour autant que son contenu soit divisible tant subjectivement qu'objectivement, de sorte que la partie restante forme une unité contractuelle raisonnable susceptible de subsister en tant que telle. Le contrat est divisible subjectivement si la clause entachée de nullité ne constitue qu'un élément du contrat parmi d'autres conditions sine qua non de la conclusion du contrat. Il est divisible objectivement si ces éléments peuvent également être considérés comme autonomes selon les règles de la bonne foi en affaires (ATF 130 III 49 consid. 3.2 = JdT 2005 I 517; TERCIER/PICHONNAZ, *Le droit des obligations*, 2019, p. 134, nos. 548-550).

E. 2.2

En l'espèce, les parties ont, le 27 juillet 2015, signé une promesse de vente et d'achat portant sur un bien immobilier. Dans le cadre de ce contrat, elles ont notamment convenu de faire annoter un droit d'emption au Registre foncier au profit de l'appelant et ont prévu une clause pénale en faveur des intimées dans l'hypothèse où l'appelant ne signerait pas le contrat de vente ou ne verserait pas le prix convenu.

- 17/22 -

C/5512/2017 L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que la convention de promesse d'achat et de vente serait nulle en raison de l'impossibilité d'annoter le droit d'emption. Il est vrai que les parties ne sont pas légitimées à requérir une telle annotation auprès du Registre foncier sans l'accord du propriétaire du bien concerné (cf. art. 963 CC par analogie; STEINAUER, *Les droits réels*, Tome I, n. 787 et 791). Il n'en résulte toutefois pas que l'annotation est impossible quel que soit le débiteur, puisqu'elle peut être requise par la personne légitimée. Le fait que l'annotation du droit d'emption au Registre foncier en faveur de l'appelant n'ait pu être effectuée ne constitue, partant, pas une impossibilité objective au sens de l'art. 20 al. 1 CO. L'eût-elle été qu'elle aurait alors entraîné la nullité de la seule clause y relative sans affecter le reste de la convention de promesse et d'achat passée par les parties. Il résulte en effet tant du texte du contrat que du comportement adopté par les parties après la signature de leur accord que l'annotation du droit d'emption au Registre foncier ne revêtait qu'un caractère accessoire au regard des engagements des parties de signer l'acte de vente portant sur le bien immobilier concerné. Les clauses prévues dans le contrat n'expriment aucune volonté de subordonner la promesse d'achat et de vente à l'annotation du droit d'emption au Registre foncier. Après la signature de leur convention, les parties ont toutes agi en vue de l'acquisition du bien immobilier et de la construction envisagée dans ce cadre. Elles ont en particulier discuté des travaux à effectuer, l'appelant ayant formulé des demandes de travaux spécifiques dont les intimées ont tenu compte dans l'établissement des plans de construction, et l'appelant a entamé les démarches nécessaires en vue de réunir les fonds nécessaires en vue de son acquisition, sans s'inquiéter de savoir si son droit d'emption avait été annoté au Registre foncier. Ce n'est en effet qu'en octobre 2018, au cours de la présente procédure, qu'il s'est adressé au Registre foncier pour s'enquérir de l'enregistrement de l'annotation. Ces éléments conduisent à retenir que l'annotation au Registre foncier convenue par les parties dans leur promesse de vente et d'achat passée le 27 juillet 2015 ne constituait pas un élément essentiel de la convention. Il s'ensuit que la convention passée par les parties est valable. Partant, le grief tiré de sa nullité est infondé.

E. 3

Se prévalant d'une violation de l'art. 163 al. 2 C, l'appelant soutient que la clause pénale est nulle en raison de la nullité de la promesse de vente et d'achat dont elle est l'accessoire. Dès lors que l'accord des parties est valable au regard du considérant précédent, il en va de même de la clause pénale qu'il contient. Il ne sera pour le surplus pas entré en matière sur les développements complémentaires que l'appelant présente dans sa réplique, laquelle ne peut être

- 18/22 -

C/5512/2017 utilisée pour compléter ou améliorer l'appel (ATF 132 I 42 consid. 3.3.4 in JdT 2008 I 110; arrêt du Tribunal fédéral 4A_487/2014 du 28 octobre 2014 consid. 1.2.4).

E. 4

L'appelant reproche par ailleurs au premier juge d'avoir violé les art. 32, 115 et 543 CO en retenant que la clause pénale n'avait pas été révoquée et en considérant qu'il n'avait pas présenté de nouvel acquéreur à temps aux intimées.

4.1.1 La remise conventionnelle de dette prévue par l'art. 115 CO constitue un contrat bilatéral, qui n'exige le respect d'aucune forme, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique (ATF 131 III 586 consid. 4.2.3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4C_437/2006 du 13 mars 2007 consid. 2.3.2, non publié in ATF 133 III 356). Elle peut résulter d'une offre et de son acceptation par des actes concluants ou par le silence, considérés selon le principe de la confiance (art. 1 al. 2 et art. 6 CO; ATF 110 II 344 consid. 2b). Le juge ne doit toutefois admettre qu'avec la plus grande circonspection l'existence d'une volonté de remettre par actes concluants de la part du créancier (ATF 109 II 327 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_125/2009 du 2 juin 2009 consid. 3.3).

4.1.2 La société simple n'a pas la personnalité juridique; elle n'est qu'un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes conviennent d'unir leurs efforts ou leurs ressources en vue d'atteindre un but commun (art. 530 al. 1 CO). L'associé qui traite avec un tiers pour le compte de la société, mais en son nom personnel, devient seul créancier ou débiteur de ce tiers (art. 543 al. 1 CO). Lorsqu'un associé traite avec un tiers au nom de la société ou de tous les associés, les autres associés ne deviennent créanciers ou débiteurs de ce tiers qu'en conformité des règles relatives à la représentation (art. 543 al. 2 CO). Un associé est présumé avoir le droit de représenter la société ou tous les associés envers les tiers, dès qu'il est chargé d'administrer (art. 543 al. 3 CO). Cette présomption est irréfragable à l'égard des tiers de bonne foi (ATF 124 III 355 consid. 4a in JdT 1999 I 394). Les droits et obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté (art. 32 al. 1 CO). Lorsqu'au moment de la conclusion du contrat le représentant ne s'est pas fait connaître comme tel, le représenté ne devient directement créancier ou débiteur que si celui avec lequel il contracte devait inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation, ou s'il lui était indifférent de traiter avec l'un ou l'autre (art. 32 al. 2 CO). Les effets de la représentation ne naissent que si le représentant a manifesté, expressément ou tacitement (cf. art. 32 al. 2 CO), sa volonté d'agir au nom d'autrui et s'il dispose du pouvoir de représentation, c'est-à-dire s'il est habilité à faire naître des droits et des obligations directement en faveur et à la

- 19/22 -

C/5512/2017 charge du représenté (ATF 126 III 59 consid. 1b p. 64 et les arrêts cités). Lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat (art. 38 al. 1 CO); cette ratification peut résulter d'actes concluants, voire du silence suivant les circonstances (ATF 124 III 355 consid. 5).

E. 4.2

En l'espèce, les parties ont convenu que la somme de 200'000 fr. versée par l'appelant à la signature de la promesse d'achat et de vente le 27 juillet 2015 demeurerait acquise aux intimées à titre de clause pénale si l'appelant ne signait pas l'acte de vente ou ne versait pas le prix de vente convenu à la date du 5 février 2016.

Par courrier électronique du 29 janvier 2016, I_____ a, après avoir rappelé à A_____ l'importance de verser le prix de vente pour le 5 février 2016 et les conséquences du défaut d'un tel versement, indiqué que ce dernier aurait alors éventuellement la possibilité de proposer un nouvel acquéreur, pour autant que ce dernier soit prêt à acheter le bien immobilier aux mêmes conditions, dispose de toutes les garanties financières et obtienne leur accord. Entendu par le Tribunal, I_____ a indiqué avoir proposé cette alternative d'un acquéreur de substitution en vue d'une restitution de la pénalité. Ce courriel a été adressé en copie aux autres associés de la société simple, soit à H_____, directeur de D_____ SA, et F_____, administrateur de B_____ SA. Ces derniers n'ont émis aucune réserve quant à la proposition émise, reconnaissant ainsi tacitement avoir conféré des pouvoirs de représentation ou, à défaut, avoir ratifié la proposition émise. C'est ainsi à juste titre que l'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que la proposition du 29 janvier 2016 ne liait pas les associés de la société simple. L'appelant ne saurait en revanche être suivi lorsqu'il soutient que les intimées auraient de la sorte renoncé au versement de la clause pénale. L'alternative d'un acquéreur de substitution que les intimées ont proposée à l'appelant dans l'optique d'une restitution de la pénalité était en effet soumise à la condition que l'appelant leur présente une personne qui soit prête à acheter le bien immobilier aux mêmes conditions, fournisse toutes les garanties financières et obtienne l'accord des intimées. L'appelant n'a pas démontré que cette condition était réalisée. Certes, le courtier X_____ a indiqué avoir présenté à l'appelant une personne intéressée disposant des fonds nécessaires sans toutefois se souvenir de son nom, et l'appelant a, par message électronique du 8 juin 2016 informé I_____ qu'il "avait peut-être quelqu'un d'intéressé". Ces éléments ne suffisent pas à retenir qu'il a présenté une personne intéressée aux intimées ni qu'un tel acquéreur de substitution ait été accepté par les intimées.

- 20/22 -

C/5512/2017 Il s'ensuit que l'alternative d'un acquéreur de substitution proposée à l'appelant le 29 janvier 2016 dans l'optique d'une renonciation à la peine conventionnelle lie tous les associés de la société simple, mais qu'en revanche, les conditions posées à une telle renonciation ne sont pas réalisées. L'appelant reste en conséquence devoir la peine conventionnelle dans la mesure où les conditions posées à la substitution de l'acquéreur ne sont pas réalisées. Le jugement sera également confirmé sur ce point.

E. 5

L'appelant reproche enfin au Tribunal de ne pas avoir réduit le montant de la peine conventionnelle et fait valoir que celle-ci est excessive.

E. 5.1

Les parties au contrat peuvent prévoir une clause pénale, c'est-à-dire stipuler une peine pour le cas d'inexécution ou d'exécution imparfaite du contrat (cf. art. 160 et ss CO). Les parties fixent librement le montant de la peine (art. 163 al. 1 CO). Celle-ci est encourue même si le créancier n'a éprouvé aucun dommage (art. 161 al. 1 CO). Aux termes de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Il doit s'astreindre à une certaine réserve, parce que les parties sont en principe libres de fixer le montant de la peine conventionnelle; une intervention du juge n'est nécessaire que si la somme convenue est si élevée qu'elle dépasse toute mesure raisonnable au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_268/2016 du 14 décembre 2016, consid. 5.a; 4A_656/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3). Une réduction de la peine se justifie en particulier lorsqu'il existe une disproportion crasse entre le montant convenu et l'intérêt du créancier à maintenir la totalité de sa prétention, mesuré concrètement au moment où la violation contractuelle est survenue. Pour juger du caractère excessif de la peine conventionnelle, il ne faut pas raisonner abstraitement, mais, au contraire, prendre en considération toutes les circonstances concrètes de l'espèce. Il y a ainsi lieu de tenir compte notamment de la nature et de la durée du contrat, de la gravité de la faute et de la violation contractuelle, de la situation économique des parties, singulièrement de celle du débiteur. Il convient également de ne pas perdre de vue les éventuels liens de dépendance résultant du contrat et l'expérience en affaires des parties. La protection de la partie économiquement faible autorise davantage une réduction que si sont concernés des partenaires économiquement égaux et habitués des affaires (ATF 133 III 201 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 5.1). Le dommage effectivement subi n'est à lui seul pas déterminant pour dire si la peine conventionnelle est ou non excessive (ATF 133 III 43 consid. 4.1; 114 II 264 consid. 1b; 103 II 108). La peine conventionnelle joue un rôle à la fois préventif et punitif; il est donc légitime qu'elle soit fixée à un niveau de nature à dissuader le débiteur de violer son obligation contractuelle (arrêt du Tribunal

- 21/22 -

C/5512/2017 fédéral 4A_656/2012 cité consid. 2.3). Dans le cadre d'un contrat de promesse de vente et d'achat d'un bien immobilier, le Tribunal fédéral a estimé qu'une peine conventionnelle correspondant à 10% du prix n'était pas excessive (arrêt du Tribunal fédéral 4A_268/2016 du 14 décembre 2016 consid. 5).

E. 5.2

En l'espèce, les parties ont convenu du versement par l'appelant d'une peine conventionnelle de 200'000 fr. pour le cas où il ne signait pas les actes de vente et d'achat et de construction du bien immobilier ou ne versait pas le prix convenu, représentant au total un montant de 2'130'000 fr. La peine stipulée représente ainsi un peu moins de 10% du montant total de la transaction. Certes, comme le relève l'appelant, la promesse de vente et d'achat conclue entre les parties n'a duré que sept mois. Il n'en demeure pas moins que les intimées ont encouru des frais supplémentaires dans la mesure où les plans de construction établis en fonction des demandes de l'appelant ont dû être modifiés, et que le bien a finalement été vendu à un prix moins élevé. Les intimées ont ainsi subi un préjudice découlant du fait que l'appelant n'a pas contracté les transactions promises, même si elles n'étaient pas tenues par une clause pénale à l'égard du vendeur du terrain. En tout état, le préjudice subi par les intimées n'est pas seul déterminant puisque la peine conventionnelle tend non seulement à couvrir un tel préjudice mais également à dissuader, par son caractère punitif, les

cocontractants de contrevenir à leurs engagements. Enfin, malgré les liens d'amitié qui l'unissaient à I_____ et leurs échanges s'agissant de la possibilité ou non de récupérer les montants déjà versés, l'appelant disposait des connaissances nécessaires pour comprendre la portée et les conséquences de la clause pénale qu'il a signée et sur laquelle son attention a en outre été spécifiquement attirée. Aussi, compte tenu de la nature de la transaction et de l'ensemble de ces circonstances, le montant de la peine convenue par les parties n'apparaît pas disproportionnée, de sorte qu'une intervention du juge ne se justifie pas. C'est en conséquence à bon droit que le Tribunal a débouté l'appelant de ses conclusions sur ce point. Le jugement entrepris sera donc confirmé dans son intégralité.

E. 6

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 12'000 fr. et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95, 96 et 106 al. 1 CPC; art. 17 et 35 RTFMC). Ils seront compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 98 et 111 al. 1 CPC). L'appelant sera, en outre, condamné à verser 8'000 fr., débours et TVA compris, aux intimées, solidairement entre elles, à titre de dépens d'appel (art. 85 et 90 RTFMC). * * * * *

- 22/22 -

C/5512/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 août 2019 par A_____ contre le jugement JTPI/9253/2019 rendu le 25 juin 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5512/2017-19. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 8'000 fr. à B_____ SA, C_____ SA et D_____ SA, solidairement entre elles, au titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Monsieur Ivo BUETTI, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente : Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière : Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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