

NE_GERICHTE 10462 vom 3. Februar 1997

NE Tribunal cantonal, 1997-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_10462

FR: NE_GERICHTE 10462 du 3 février 1997

IT: NE_GERICHTE 10462 del 3 febbraio 1997

Regeste

Novation. Cédule hypothécaire. Vente immobilière. Erreur essentielle. Nullité partielle. Garantie des défauts. Avis tardif.

Volltext

Neuchâtel Tribunal Cantonal Autres 03.02.1997 10462 (INT.1997.564)

Novation. Cédule hypothécaire. Vente immobilière. Erreur essentielle. Nullité partielle. Garantie des défauts. Avis tardif.

A. Dans le courant de l'année 1990, les demandeurs, T. et A.M., qui n'étaient pas encore mariés à l'époque, répondirent à une annonce du défendeur, G., proposant la vente d'un home médicalisé sis sur les parcelles numéros X et Y du cadastre de Bevaix. L'immeuble existant devait être transformé par le défendeur. Le 10 juillet 1990, les parties se retrouvèrent sur les lieux. A cette occasion selon les demandeurs, après la signature de la promesse de vente selon le défendeur, les demandeurs reçurent trois documents, soit un budget d'exploitation, un financement supputé et un plan financier (D.2/7b-e). Selon ce dernier document, l'immeuble à vendre comprenait 1100 m³ à 650 francs le m³ soit 715'000 francs, auxquels s'ajoutaient 849 m² de terrain à 260 francs le m², des aménagements extérieurs et deux places de parc, soit un prix de l'immeuble existant de 966'000 francs. Le coût des transformations "selon détail ci-joint à forfait" est estimé à 420'000 francs. Le plan financier mentionne également l'agencement du home "selon offre ci-jointe" pour 364'000 francs. Le contrat concernant la fourniture de cet agencement devait être passé directement entre les demandeurs et N. S. à r.l. B. Le 15 novembre 1990, les parties ont signé une promesse de vente immobilière par laquelle les demandeurs promettent d'acquérir, en copropriété chacun pour une demie, les parcelles X et Y du cadastre de Bevaix pour le prix de 1'386'000 francs (D.2/3). Dans les conditions de la promesse de vente figure la mention suivante : "L'immeuble fait l'objet des travaux de transformation destinés à l'aménagement d'un home, selon les plans et devis établis par F., architecte à Neuchâtel et agréé par les parties". A cette occasion, P. agissant pour N. S. à r.l. présenta un devis d'agencement daté du 15 novembre 1990, portant sur un montant de 364'000 francs qui fut approuvé le même jour par les demandeurs. Toutefois, le contrat qui devait être passé directement entre ceux-ci et N. S. à r.l. ne fut pas conclu. C. L'acte de vente définitif des immeubles en cause a été passé le 28 mars 1991, aux conditions prévues dans la promesse de vente. L'acte précise que le prix de vente de 1'386'000 francs est payé ce jour selon règlement séparé. Le même jour les parties ont signé une convention de règlement sous seing privé (D.2/9) précisant en particulier la façon dont était payé le prix de vente. Selon l'article 3 de cette convention, le vendeur s'est engagé à prêter pour 10 ans la somme de 147'000 francs aux acheteurs, les intérêts et l'amortissement faisant l'objet de 120 mensualités fixes de 1'863 francs payables par avance le 10 de chaque mois dès le 1er janvier 1992 et jusqu'au 1er décembre 2001.

L'article 4 de ladite convention mentionne que, dans la mesure où l'exploitation du home ne pourra vraisemblablement pas commencer avant le 1er juillet 1991, en raison des travaux qui ne sont pas tout à fait terminés et du temps nécessaire à l'installation du mobilier dont l'acquisition reste à financer, il est convenu que les intérêts payés par les acquéreurs à leur banque jusqu'au 30 juin 1991 seront supportés par le vendeur. Un retard de plus de 30 jours dans le paiement mensuel des intérêts de l'amortissement du prêt autorisait le vendeur à dénoncer le prêt immédiatement (art.8). Le 8 mai 1991 les parties passèrent une nouvelle convention complémentaire à celle du 28 mars. Selon le chiffre 2 de cette convention il est stipulé : "En plus des montants dus en vertu de la convention précitée, M. et Mme M. reconnaissent devoir à M. G. la somme de 134'500 francs". Les parties ont arrêté à 30'500 francs le montant dû par M. G. en vertu de la clause de l'article 4 de la convention du 28 mars 1991, ce montant étant déduit de celui de 134'500 francs, de sorte que celui-ci était réduit à 104'000 francs (art.3 et 4). Le montant de 104'000 francs devait être acquitté par mensualités variables à partir du 1er janvier 1992 jusqu'au 31 décembre 1996. Un retard de plus de 30 jours dans le paiement mensuel prévu autorisait le vendeur à dénoncer le prêt immédiatement (art.5 et 8). Le remboursement du prêt de 147'000 francs et de la dette de 104'000 francs ont été garantis par des cédules hypothécaires au porteur de même montant grevant les parcelles X et Y du cadastre de Bevaix. D. En remplissant sa déclaration pour l'évaluation officielle des immeubles, le 27 septembre 1991, T.M. s'est rendu compte que le volume de l'immeuble qu'il avait acheté, indiqué dans le formulaire, était de 860 m³ et non pas de 1100 m³ comme mentionné dans le plan financier. Il s'en est plaint auprès du défendeur par lettre du 30 septembre 1991 en mentionnant également que les travaux d'aménagement extérieurs compris dans le devis de transformations de l'immeuble n'avaient pas été effectués (D.2/20). Le défendeur ne paraît pas avoir donné suite à la demande d'arrangement proposée par le demandeur. Les époux M. n'ont pas payé les mensualités en remboursement du prêt de 147'000 francs et de la dette de 104'000 francs. Le défendeur a dès lors dénoncé ces sommes au remboursement au 31 mars 1992 (D.2/22). Les demandeurs ont répondu le 11 mars 1992 qu'ils ne s'exécuteraient pas car ils faisaient valoir des créances en compensation selon un décompte joint. E. Le 10 avril 1992, le défendeur fit notifier à chacun des demandeurs un commandement de payer de 255'014 francs avec intérêts à 10 % dès le 1er avril 1992, auxquels il a été fait opposition. Par décisions du 24 juin 1992, le président du Tribunal du district de Boudry prononça la mainlevée des oppositions à concurrence de 147'000 francs et 104'000 francs plus intérêts à 5 % dès le 1er avril 1992 et de 1'837.50 francs et 1'299.95 francs, à titre d'intérêts pour la période de janvier à mars 1992. Les demandeurs ont ouvert action en libération de dette par demande déposée au Tribunal cantonal le 30 juin 1992. Après s'être réformés, ils ont déposé une nouvelle demande le 2 juillet 1993 portant les conclusions suivantes : "1. Libérer les demandeurs des poursuites numéros 4097 et 4098 à concurrence des conclusions des décisions rendues par le président du Tribunal civil du district de Boudry le 24 juin 1992 dans le cadre de chacune de ces poursuites. 2. Condamner le défendeur à payer aux demandeurs la somme de Fr. 283'949.50 plus intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 1992. 3. Le tout sous suite de frais et dépens des instances en mainlevée d'opposition et en libération de dette". Le montant de 283'949.50 francs, objet de la conclusion 2, se décompose comme suit (allégué 45) : - Fr. 35'449.50 à titre de perte de bénéfice en raison de l'ouverture tardive du home - Fr. 156'000.-- en réduction du prix de vente de l'immeuble (volume manquant de 240 m³ à 650 francs le m³) - Fr. 50'000.-- en remboursement des travaux non effectués bien que prévus dans le devis forfaitaire de transformations de 420'000 francs -

Fr. 12'000.-- pour des travaux de finition non exécutés - Fr. 30'500.-- à titre de dédommagement convenu pour l'ouverture tardive du home Dans sa réponse du 15 octobre 1993, le défendeur a conclu au rejet de la demande en libération de dette dans l'intégralité de ses conclusions et à la condamnation des demandeurs solidairement aux frais et dépens. Les arguments des parties seront repris ci-après dans la mesure utile. F. Une expertise a été ordonnée en cours de procédure. Il en résulte que le nombre exact de m³ de l'immeuble sis sur les articles 6683 et 6684, avant transformations, était de 830 m³. L'expert estime à 580 francs le m³ le prix de l'immeuble avant transformations et à 645'000 francs sa valeur vénale en 1990. C O N S I D E R A N T 1. L'action en libération de dette a été déposée dans les 10 jours prévus à l'article 83 al.2 LP. Elle est recevable. La Cour civile est compétente compte tenu de la valeur litigieuse. 2. Les demandeurs ont reçu 147'000 francs en prêt du défendeur dont le remboursement est exigible et ils ont en outre reconnu lui devoir 134'500 francs, dont à déduire 30'500 francs qui leur sont dus par le défendeur. Ce dernier admet que les engagements des demandeurs ont été garantis par deux cédules hypothécaires grevant les parcelles X et Y du cadastre de Bevaix et que c'est la Banque Z. (actuellement reprise par la Société de Banque Suisse), qui est porteur de ces cédules (fait 68 de la réponse). Il s'agit de la cédule au porteur de 147'000 francs grevant en troisième rang les parcelles X et Y, inscrite au registre foncier de Boudry le 9 avril 1991 et celle de 104'000 francs, également au porteur, grevant les mêmes parcelles en quatrième rang, inscrite le 12 juin 1991 (D.2/1 et 2). La Banque Z. a poursuivi en paiement de 195'875 francs les deux demandeurs solidairement le 19 avril 1993 en se fondant sur ces deux cédules qu'elle a produites dans la procédure en mainlevée de l'opposition formée par les poursuivis (D.54 et 55). La banque a été déboutée pour le seul motif qu'elle n'avait pas dénoncé le remboursement de la dette incorporée dans les cédules. Les demandeurs font valoir en premier lieu que les créances en cause de 147'000 francs et 104'000 francs ont été cédées par le défendeur à la Banque Z. et qu'il n'en est plus titulaire. Le défendeur conteste avoir cédé à la Banque Z. les créances découlant des conventions des 28 mars et 8 mai 1991 mais dit avoir transmis à cette banque à titre de garantie les cédules constituées sur les immeubles en cause. a) La cédule hypothécaire est un papier-valeur incorporant simultanément une créance personnelle et sa garantie par un gage immobilier (art.842 CC). La constitution d'une cédule hypothécaire donne naissance à une créance nouvelle, à savoir la créance résultant de la reconnaissance de dette abstraite que le débiteur exprime dans le titre. Lorsque la cédule est constituée alors que les parties sont déjà débitrice et créancière l'une de l'autre, par exemple pour garantir le remboursement d'un prêt contracté, elle éteint par novation l'obligation dont elle résulte (art.855 al.1 CC; Steinauer, Les droits réels, III 2 1935 ss). En l'occurrence, les deux cédules ont été constituées pour garantir le remboursement du prêt de 147'000 francs pour l'une et le paiement de la dette de 104'000 francs souscrite par les demandeurs pour la seconde, ce qui entraîne, par l'effet de la novation, l'extinction des anciennes créances dont le défendeur était titulaire. Dès lors, celui-ci n'est pas habilité à réclamer aux demandeurs le paiement des créances découlant des conventions des 28 mars et 8 mai 1991. Il n'est pas non plus en possession des deux cédules hypothécaires, qu'il admet avoir transmis à la Banque Z.. Celle-ci, ayant la possession des titres au porteur en est l'ayant-droit (art.978 CO). Le défendeur prétend que ces titres ont été remis à la banque en garantie, ce qui est nié par les demandeurs. Aucune preuve n'a été administrée sur ce point. Peu importe cependant car, quelque soit le titre en vertu duquel la banque détient les cédules, elle bénéficie de la présomption liée à la possession et elle apparaît, vis-à-vis des débiteurs, comme titulaire des droits de créance

incorporés dans les titres (ATF 109 II 239; Beeler, FJS 21, p.2). En conclusion, l'action en libération de dette est bien fondée, le défendeur n'ayant pas qualité pour agir en remboursement des dettes qu'il allègue. Il est dès lors superflu d'examiner encore l'argument des demandeurs tiré de la nullité de la reconnaissance de dette de 104'000 francs faute de cause valable. 3. A l'appui de leur demande en paiement, les demandeurs invoquent tout d'abord l'invalidité partielle du contrat de vente immobilière en raison du comportement dolosif du défendeur qui leur a affirmé que l'immeuble vendu avait une contenance de 1100 m³ alors qu'il n'en avait que 860 m³, ce qui a été déterminant dans la formation du prix. Le défendeur soutient que les demandeurs n'ont eu connaissance du plan financier faisant état du volume de 1100 m³ que postérieurement à la signature de la promesse de vente et que le volume de l'immeuble vendu n'a joué aucun rôle dans la formation du prix de vente. Au surplus les demandeurs n'ont jamais invalidé le contrat de vente immobilière qui doit être tenu pour ratifié. a) Il n'est pas établi que les demandeurs ont reçu le plan financier déterminant le prix de l'immeuble lors de leur première rencontre avec le défendeur le 10 juillet 1990. En revanche, ce document leur a été remis avant la signature de la promesse de vente le 15 novembre 1990 puis qu'ils l'avaient eux-mêmes soumis à la Compagnie d'assurances V. en vue d'une demande de prêt qui a été envoyée à la direction générale de cette assurance le 16 octobre 1990 (D.2/7a et témoin Bourquin D.57). b) Le prix de vente convenu de 1'386'000 francs correspond au prix déterminé antérieurement dans le plan financier remis aux demandeurs soit le prix du bâtiment existant de 966'000 francs plus le coût des transformations que le vendeur s'était engagé à faire exécuter pour un prix forfaitaire de 420'000 francs. Or, le prix de 966'000 francs représente, à concurrence de 715'000 francs, la valeur du bâtiment calculée à raison de 1100 m³ à 650 francs le m³, le solde du prix étant constitué par la valeur du terrain et des aménagements. La valeur vénale d'un immeuble est déterminée usuellement par une moyenne entre la valeur intrinsèque, résultant du volume de l'immeuble y compris le terrain et les aménagements existants, et la valeur de rendement locatif (cf. expertise ad question 5). Dans le cas particulier, la valeur de 966'000 francs résulte uniquement du volume de l'immeuble, du terrain et des aménagements. C'est dire que le nombre de m³ pris en compte est un élément essentiel de la formation du prix, dont on ne voit pas comment il aurait été déterminé autrement que par le calcul figurant dans le plan financier. En croyant acheter un bâtiment dont la valeur était essentiellement fixée en fonction du volume de 1100 m³, alors qu'en réalité il n'en comportait que 860 m³ au maximum, ce qui constitue une différence objectivement importante, les demandeurs se trouvaient dans une erreur sur les éléments nécessaires du contrat au sens de l'article 24 ch.4 CO. Il importe peu de savoir si le vendeur a intentionnellement trompé les acheteurs sur ce point ou s'il était lui-même dans l'erreur, les conséquences du dol (art.28 CO) dont il se serait rendu coupable étant les mêmes en l'espèce que celles résultant de l'erreur essentielle. c) Les demandeurs ont signalé immédiatement au défendeur l'erreur lorsqu'ils l'ont découverte en remplissant la déclaration pour l'évaluation des immeubles qui faisait état du volume réel du bâtiment en cause et ils ont proposé au vendeur de rechercher un arrangement. Par la suite, vu l'attitude de celui-ci qui n'est pas entré en matière, ils l'ont informé, par lettre du 11 mars 1992, qu'ils faisaient valoir en compensation des créances du demandeur un montant de 156'000 francs en réduction du prix de vente de l'immeuble pour "faux et usage de faux pour définir le prix reprise de l'immeuble". Ils ont ainsi manifesté dans l'année ayant suivi la découverte de l'erreur ou du dol dont ils se prévalent leur volonté de contester le caractère obligatoire du contrat (ATF 96 II 101, JT 1971 I 166, cons.2). d) Aux termes de l'article 20 al.2 CO, si

le contrat n'est vicié que dans certaines de ces clauses, ces clauses sont seules frappées de nullité, à moins qu'il y ait lieu d'admettre que le contrat n'aurait pas été conclu sans elles. Il est de jurisprudence constante que la règle est applicable par analogie lorsqu'un vice de consentement n'atteint que quelques-unes des clauses d'un contrat divisible (ATF 107 II 419, JT 1982 I 382). Rien ne permet d'admettre dans le cas particulier que le contrat n'aurait pas été conclu au prix correspondant au volume réel du bâtiment. Le prix de 650 francs le m³ était déjà surfait selon les conclusions de l'expert judiciaire qui admet de façon convaincante un prix maximum de 580 francs le m³ pour le bâtiment vendu. Ainsi, le défendeur n'aurait pu augmenter le prix de 650 francs pour compenser les m³ manquant et arriver au prix proposé. Avec un prix de 650 francs le m³ pour 860 m³, soit inférieur de 156'000 francs au prix fixé, le défendeur faisait encore une bonne affaire puisque, à dire d'expert, l'immeuble avait une valeur vénale de 646'000 francs et qu'après correction du volume le prix réduit représente encore 810'000 francs. Ainsi, c'est à bon droit que les demandeurs agissant en nullité partielle du contrat de vente peuvent prétendre à une réduction de 156'000 francs du prix convenu. On aboutit au même résultat si l'on admet que la chose vendue présentait un défaut, car l'acheteur était fondé à prendre les indications sur le volume du bâtiment pour une promesse selon l'article 197 CO (ATF 87 II 244, JT 1962 I 98), et le défaut a été signalé dès qu'il a été découvert.

4. Le prix de vente de l'immeuble de 1'386'000 francs incorporait, outre celui du bâtiment existant, un montant de 420'000 francs représentant le coût à forfait des travaux de transformation pour l'aménagement du home dont se chargeait le vendeur. Ces travaux de transformation devaient être réalisés selon les plans et devis établis par l'architecte Fahrni et agréés par les parties, selon la promesse de vente. Il résulte de l'expertise que les postes du devis numéros 273.01 (armoires murales), 421 (jardinage) et 422 (clôtures) n'ont pas été exécutés. Les demandeurs reconnaissent toutefois dans leur lettre du 30 septembre 1991 (D.2/20) que le portail de la clôture a été posé et les piliers façonnés. Les demandeurs réclament 50'000 francs pour les travaux non exécutés par le défendeur. Dans le cas particulier, on ne se trouve pas dans un cas où l'entrepreneur, lui-même propriétaire d'un terrain à bâtir, s'engage à construire une maison sur le terrain vendu (ATF 117 II 259, JT 1992 I 560). L'objet du contrat est la vente pour un prix global d'un bien-fonds avec une maison construite, que le vendeur s'est engagé à faire transformer. L'acquéreur n'avait pas les prérogatives d'un maître de l'ouvrage; l'exécution des transformations, en cours au moment de la vente, était le seul fait du vendeur qui a commandé et payé les travaux. Dès lors, les dispositions sur le contrat de vente sont applicables à l'ensemble du contrat. Le défendeur a exécuté imparfaitement son obligation de livrer la chose convenue qui ne présentait pas les garanties promises dans le devis de transformation agréé par les deux parties. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'acheteur peut dans un tel cas opter pour l'action en garantie (art.197 ss CO) ou pour l'action en dommages-intérêts pour inexécution (art.97 CO). Toutefois, dans ce dernier cas, l'acheteur doit également respecter les conditions d'exercice de l'action en garantie des défauts en ce qui concerne la vérification de la chose et l'avis des défauts (Tercier, Les contrats spéciaux, no.357 et jurisprudence citée). Dans le cas particulier, les demandeurs n'ont jamais émis de réclamation avant le dépôt de la demande concernant les armoires murales. Pour ce qui concerne le jardin et la clôture, le premier avis à ce sujet au vendeur est contenu dans une lettre du 30 septembre 1991. Or, l'article 201 CO prescrit que l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et, s'il découvre des défauts, il doit aviser le vendeur sans délai. Le home a été ouvert le 1er juillet 1991 et dans sa lettre du 30 septembre 1991 le

demandeur T.M. expose qu'il a effectué lui-même les travaux de jardinage de même que la pose d'une partie de la clôture, celle-ci étant déjà existante pour le surplus. C'est dire que les demandeurs avaient pu constater bien auparavant les défauts dont ils se plaignent et que l'avis qui en a été donné le 30 septembre 1991 est tardif. Dès lors, la chose doit être tenue pour acceptée, conformément à l'article 201 al.2 CO. Au surplus, les demandeurs ayant choisi d'exécuter eux-mêmes les travaux non achevés, ils ne pourraient réclamer au titre de dommages-intérêts pour inexécution du contrat, qu'il soit qualifié de vente ou d'entreprise, au plus que le coût de leur investissement au sujet duquel aucune preuve n'a été rapportée en procédure. Ce chef de la demande est mal fondé. 5. Les demandeurs réclament en outre 12'000 francs pour des travaux de finition et de rhabillage non exécutés, énumérés à l'article 31 de la demande. Aucune preuve n'a non plus été rapportée sur ce point. Quoi qu'il en soit, les demandeurs se sont fait céder dans l'acte de vente la garantie du vendeur pour les travaux entrepris. Il leur incombait donc d'agir contre les différents maîtres d'état concernés pour qu'ils exécutent ces travaux. Le montant réclamé à ce titre n'est pas dû. 6. a) Selon le chiffre 4 de la convention du 28 mars 1991, les parties sont convenues que les intérêts hypothécaires payés par les acquéreurs seraient pris en charge par le vendeur jusqu'à l'ouverture de l'exploitation du home envisagée pour le 1er juillet 1991, du fait que les travaux de transformation du bâtiment n'étaient pas terminés. Dans la convention postérieure du 8 mai 1991, les parties ont arrêté à 30'500 francs le montant dû par les demandeurs à ce titre qui a été déduit de la dette reconnue par les époux M. de 134'500 francs. La compensation est donc intervenue avant la novation de la dette par suite de la création de la cédula hypothécaire de 104'000 francs. La nouvelle dette de 104'000 francs incorporée dans ce titre est déjà réduite du montant de 30'500 francs imputé sur la dette primitive des demandeurs et ceux-ci ne peuvent le réclamer une seconde fois. b) Les demandeurs réclament en sus 35'449.50 francs représentant le bénéfice manqué en raison de l'ouverture retardée du home. Cette prétention est infondée. Les parties sont convenues du montant que le défendeur devait en raison du retard dans les travaux, qu'elles ont arrêté d'un commun accord à 30'500 francs. Il est également admis par les demandeur que le défendeur leur a encore payé 6'000 francs à titre de manque à gagner. Il n'est pas établi que le défendeur aurait pris d'autres engagements à leur égard ni qu'il serait tenu légalement de les dédommager à concurrence du montant réclamé. 7. La somme de 156'000 francs due par le défendeur porte intérêts à 5 % l'an dès le dépôt de la demande, le 30 juin 1992. 8. Les deux parties succombent chacune partiellement, le défendeur dans une plus grande mesure que les demandeurs. Il en sera tenu compte dans la répartition des frais et dépens. Ceux découlant de la réforme des demandeurs, tels que fixés par le juge instructeur, restent à la charge de ceux-ci. Par ces motifs, LA le COUR CIVILE 1. Dit que T. et A.M. ne doivent pas à G. les montants objets des décisions de mainlevée d'opposition rendues par le Tribunal du district de Boudry le 24 juin 1992 dans les poursuites numéros 4097 et 4098. 2. Condamne G. à payer à T. et A.M. 156'000 francs avec intérêts à 5 % dès le 30 juin 1992. 3. Rejette toute autre ou plus ample conclusion. 4. Met les frais de la cause arrêtés à 10'490 francs et avancés comme suit : - frais avancés par les demandeurs fr. 10'370.-- - frais avancés par le défendeur fr. 120.-- Total fr. 10'490.--
===== par 4/5 à la charge du défendeur et par 1/5 à la charge des demandeurs. 5. Condamne G. à payer à T. et A.M. une indemnité de dépens partielle de 9'000 francs. Neuchâtel, le 3 février 1997

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