

NE_GERICHTE 9682 vom 2. Juni 1997

NE Tribunal cantonal, 1997-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_9682

FR: NE_GERICHTE 9682 du 2 juin 1997

IT: NE_GERICHTE 9682 del 2 giugno 1997

Regeste

Lésion. Conditions d'application.

Erwägungen

E. 2

Ordonner au conservateur du registre foncier du district de Boudry de rectifier le feuillet du Grand livre relatif aux article x et y du cadastre de Vaumarcus, en rétablissant la propriété en faveur de B.K. , respectivement de son héritier unique K.K. .

E. 3

L'article 21 al.1 CO dispose qu'en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience. L'acte de vente immobilière a été passé le 13 juin 1988 (D.39/6). Le 16 novembre 1988 le mandataire de la venderesse, B.K. , informait E.B. qu'elle résiliait le contrat conformément à l'article 21 CO (D.39/10). La demande a été introduite le 14 avril 1989. Le délai d'un an prévu par l'article 21 CO a manifestement été respecté. La demande est à cet égard également recevable. 4. a) La lésion suppose en premier lieu une disproportion évidente entre prestations promises et contre-prestations. Pour être évidente, la disproportion doit sauter aux yeux, être flagrante et frappante. Elle s'apprécie au moment de la conclusion du contrat. Pour la déterminer, il faut comparer non pas la prestation effectuée, mais la prestation promise avec sa valeur objective, appréciée selon les lois de l'offre et de la demande (Gauch/Schluep/Tercier, Partie générale du droit des obligations, T.1, p.99; Engel, Traité des obligations en droit suisse, p.211 ss; Von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrecht, p.344; ATF 61 II 31, JT 1935 I 492, JT 1946 I 354 ss; ATF 92 II 167 JT 1967 I 130). Une prestation qui ne correspond pas à ce qui a été convenu peut en effet donner lieu à l'application des prescriptions relatives à l'inexécution des obligations (art.97ss CO). En l'espèce la condition portant sur la disproportion évidente des prestations est manifestement remplie. Dans la meilleure hypothèse pour le défendeur, on comparera ainsi que le font les demandeurs les montants de 1'000 francs et 2'769 francs indiqués par l'expert (art.x) et 54'000 francs et 151'330 francs (1/3 de l'art.y), voire 55'000 francs et 154'099 francs, si l'on envisage les deux parcelles globalement. En 1988 la valeur vénale globale des deux parcelles représentait ainsi, sans tenir compte du droit d'habitation qui subsistait, les 280 % du prix convenu. La première condition est dès lors remplie. La solution pourrait être différente si on était en présence d'une donation mixte ce que le contrat ne mentionnait toutefois nullement. Il se présentait bien au contraire comme un simple contrat de vente immobilière, sans réserve aucune. La clause au sujet du paiement du prix ne fait pas davantage une quelconque allusion à une volonté de donation de la venderesse, voire

seulement à la volonté d'accorder à l'acheteur un prix favorable. On relèvera également à ce sujet que les position et explications du défendeur au sujet du prix de vente se sont en partie modifiées, les travaux effectués sur l'article no y ne faisant dans un premier temps l'objet d'aucun allégué contrairement à ce qu'il en a été par la suite. Le contrat considéré doit ainsi être envisagé comme un contrat de vente immobilière ordinaire. b) Subjectivement la partie lésée doit se trouver dans un état d'infériorité, lequel résulte soit d'un état de gêne, de sa légèreté ou encore de son inexpérience. Bien qu'ayant la capacité de discernement, la partie lésée se trouve au moment de la conclusion du contrat dans l'une des trois situations précitées. Dans cette mesure, on peut dire de la lésion qu'elle constitue un vice affectant la formation de la volonté, puisque la partie lésée agit "sous l'influence d'une volonté viciée" (Gauch/Schluep/Tercier, T.1, p.99 ss; ATF 84 II 110, JT 1958 I 535). L'inexpérience existe non seulement dans l'hypothèse d'une ignorance générale des choses de la vie, mais également lorsqu'une des parties au contrat n'a pas les connaissances ordinairement requises pour juger d'une situation du genre de celle qui se présente, au vu des circonstances existantes au moment de la conclusion du contrat (ATF 92 II 175, JT 1967 I 137, RJN 1980-81, p.55). Il est ainsi suffisant qu'une partie ne soit pas capable d'appréhender les implications d'une affaire qui lui a été proposée dans le domaine concerné (Guggenheim, Le droit suisse des contrats, La conclusion des contrats, p.186-187). Il faut encore pour que les conditions de l'article 21 CO soient réalisées, que le défendeur ait sciemment utilisé l'état d'infériorité de B.K. pour obtenir la conclusion du contrat. Cette double condition est en l'espèce réalisée. Les déclarations du médecin du couple, la Doctoresse G. sont en particulier significatives à ce sujet (D.56). B.K. a signé le contrat en question alors qu'elle était âgée de 84 ans. Son mari était hospitalisé depuis quelque trois semaines. Il n'a ainsi pas pu l'assister dans cette opération. Rien ne permet par ailleurs de penser qu'elle soit le résultat de discussions préalables approfondies auxquelles auraient participé conjointement les deux époux, voire l'un deux. Bien au contraire, la notaire instrumentant admet ne pas avoir rencontré K.K. (D.57). Aucun projet d'acte n'a été remis préalablement à la demanderesse. Aucune discussion avec le notaire n'a semble-t-il eu lieu hors de la présence du défendeur. En ce qui concerne B.K., l'opération de vente a apparemment été effectuée en un seul jour, signature du consentement marital compris, lequel est d'ailleurs d'une grande imprécision (D.72). On relèvera également que selon B.K., elle a cru que son neveu la conduisait à l'hôpital pour voir son mari, alors qu'en fait, il la conduisait chez le notaire, ceci il est vrai sans qu'il n'y ait sur ce point des certitudes. Les termes de la quittance ([Le prix de vente] "est payé par règlement entre parties hors la vue du notaire à leur entière satisfaction. La venderesse en donne bonne et valable quittance à l'acquéreur") qui ne correspondent à aucune réalité donnent aussi à penser que B.K. ne réalisait pas pleinement et précisément ce qui se passait. On ne peut d'ailleurs que s'étonner que dans des circonstances pareilles (venderesse âgée dont le mari âgé également est hospitalisé) le notaire se soit prêté à ce genre d'opération et en particulier à la rédaction de la clause susmentionnée, comme on peut s'étonner de l'absence de précautions particulières prises par le notaire dans l'instrumentation d'un tel acte (D.57). La fragilité de la demanderesse et de son mari ressort également de l'attitude hésitante et troublée que celui-ci a eu après l'introduction de la procédure ainsi que du fait qu'en octobre 1988 B.K. rédigeait un testament par lequel elle disposait encore, alors qu'elle n'en était plus propriétaire, de ses biens immobiliers, objet de la présente procédure (D 39/9). Ultérieurement, ce n'est apparemment qu'à la demande de son mandataire, en automne 1988, que B.K. a reçu copie du contrat passé. Compte tenu de ces différents éléments - pour la plupart objectifs -

déterminants pour l'appréciation de la situation, les explications du notaire instrument sont d'un poids insuffisant. Il paraît ainsi évident qu'il y a eu de la part du défendeur exploitation de la vulnérabilité et de l'inexpérience de la venderesse dans ce domaine. Le rôle très actif du défendeur dans cette opération et la rapidité avec laquelle les choses se sont déroulées ne permettent aucun doute s'agissant de la conscience qu'il avait de la situation réelle de B.K. . Le contrat de vente du 13 juin 1988 est par conséquent entaché de lésion au sens de l'article 21 CO.

E. 5

Dans la mesure où les conditions d'application de l'article 21 CO sont remplies, il n'y a pas lieu d'examiner si B.K. était au surplus victime d'une erreur essentielle lorsqu'elle a conclu. Il n'y a pas davantage lieu d'examiner si l'acte serait nul pour vice de forme, la clause figurant à propos du prix ne correspondant à aucune réalité, ou encore pour simulation. 6.

La demande est ainsi bien fondée. Les frais et dépens de la procédure doivent être mis à la charge du défendeur. Il y aura à ce sujet lieu de fixer les frais à un montant supérieur au montant auquel ils avaient été estimés indépendamment de l'expertise, montant qui sera avancé par les demandeurs actuels. Par ces motifs, LA Ie COUR CIVILE 1. Constate la nullité de l'acte de vente immobilière du 13 juin 1988 passé entre B.K. et E.B. et portant sur les articles y (1/3) et x du cadastre de Vaumarcus. 2. Ordonne au conservateur du registre foncier du district de Boudry de procéder aux rectifications qui s'imposent et d'inscrire comme propriétaires desdits articles feu B.K. , respectivement ses héritiers. 3. Condamne le défendeur aux frais et dépens de la procédure, avancés ainsi qu'il suit : - Frais avancés par la partie demanderesse Fr. 7'630.-- - Frais avancés par le défendeur Fr. 310.--
_____ Total Fr. 7'940.-- ===== 4. Condamne le défendeur à payer à la partie demanderesse une indemnité de dépens de 8'000 francs.

Neuchâtel, le 2 juin 1997 AU NOM DE LA Ie COUR CIVILE Le greffier La
présidente

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