

NE_GERICHTE CC.1994.291 vom 4. November 1996

NE Tribunal cantonal, 1996-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.1994.291

FR: NE_GERICHTE CC.1994.291 du 4 novembre 1996

IT: NE_GERICHTE CC.1994.291 del 4 novembre 1996

Volltext

A. Dès le mois de mars ou avril 1991, H. , architecte, établit des plans pour la construction d'une villa préfabriquée, de provenance française, sur un terrain de 550 m² formant la parcelle x du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane, dont il devient propriétaire en propriété commune (société simple) avec F. en l'acquérant de la tante de ce dernier le 13 mai 1991 pour le prix de 10'000 francs. Les deux propriétaires apparaissent comme maîtres de l'ouvrage projeté lorsque la commune accorde la sanction des plans, le 12 septembre 1991.

Le 4 octobre 1991, MM. H. et F. concluent avec G. et son épouse une "convention interne et confidentielle", en la forme écrite, portant sur la "vente d'un terrain avec villa aux Geneveys-sur-Coffrane", pour le prix total net de 450'000 francs tout compris, soit 66'000 francs pour le terrain et 384'000 francs pour la villa, porté ultérieurement à 467'000 francs à la suite de modifications du projet initial convenues entre parties. La convention précise que, "afin d'éviter des lods", les époux G. achètent d'abord le terrain pour ensuite construire à leur propre nom, l'architecte assurant cependant jusqu'à terminaison des travaux leur direction générale. De plus, il est convenu que les époux G. payeront de main à main 50'000 francs sur le prix du terrain, "l'acte officiel devant notaire" ne mentionnant qu'un prix de 16'000 francs. Moyennant ce procédé, les vendeurs consentent aux acheteurs la restitution de 10'000 francs sur le prix total, les paiements de la construction devant intervenir à raison de 30 % à la mise sous toit et le solde net dès l'entrée en jouissance.

Le 13 novembre 1991, les époux G. signent encore un "descriptif succinct", daté du 14 octobre 1991, des prestations et matériaux contenus dans le prix forfaitaire convenu pour la construction d'une villa fami-

liale, arrêté cette fois-ci à 460'260 francs.

B. Livrée au début du mois de novembre 1991 par le fournisseur, la société française I. , la maison est érigée de sorte qu'elle est "sous toit" le 7 novembre 1991 déjà (D.6/4).

Le 5 décembre 1991, H. , F. et les époux G. comparaissent devant Me Y. , notaire à Fontainemelon et signent à cette occasion un contrat en la forme authentique, portant sur la vente de la parcelle x du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane, "en nature de place-jardin de 550 m², la remise ayant été démolie", pour le prix - officiel - de 12'000 francs payé séance tenante par chèque bancaire. Auparavant toutefois, comme convenu, les époux G. s'étaient acquittés de 44'000 francs payés de main à main (dossier pénal, p.83, 86), ce qui porte le prix réel du terrain à 56'000 francs.

Au cours de la construction et des travaux de finition, diverses modifications sont encore apportées dans l'exécution de la villa.

C. Par demande consignée à la poste le 9 mai 1994, H. et F. ouvrent action contre les époux G. , en prenant les conclusions suivantes

- "1. Condamner les défendeurs à payer aux demandeurs fr. 44'641.25 avec intérêt à 5 % dès le 1er mars 1992.
2. Condamner les défendeurs à payer aux demandeurs fr. 1'000.- à titre de participation aux honoraires pour l'activité déployée avant procès.
3. Sous suite de frais et dépens."

En bref, ils allèguent que les demandeurs ont proposé aux défendeurs de leur vendre la parcelle x du cadastre des Geneveys-sur-Coffrane, sur laquelle une villa était en cours de construction, pour le prix forfaitaire net finalement arrêté à 460'260 francs. Alors même que le prix final, terrain compris, s'est élevé à 441'076.60 francs, ce qui permet aux défendeurs d'économiser 19'183.40 francs, ceux-ci n'ont versé en tout que 396'435.35 francs. Bien après la livraison de la villa, ils ont contesté en tout ou partie divers postes de la facture, tels que les honoraires d'architecte, les frais de préparation du chantier ou le poste "risques et bénéfices", qu'ils avaient pourtant admis sans réserve à plusieurs reprises auparavant. Ils sont en conséquence redevables du solde du

prix facturé, soit 44'641.25 francs.

Dans leur réponse du 19 septembre 1994, les défendeurs concluent au rejet de la demande qu'ils qualifient de téméraire. Ils contestent avoir jamais conclu avec les demandeurs un contrat portant sur une construction "clés en main" ou la livraison d'une villa pour un prix forfaitaire, soulignant que les demandeurs ne fondent pas leur réclamation sur un forfait mais bien sur le coût effectif final du terrain et de la construction. Eux-mêmes ont payé, sur la base des justificatifs qui leur ont été présentés avec réticence, 396'435.35 francs. Le montant supplémentaire que les demandeurs exigent concerne des sommes et des postes qui n'ont jamais été justifiés de quelque manière que ce soit.

D. Afin de prouver leurs allégations, les deux parties ont proposé la désignation d'experts aux fins de déterminer la valeur effective des prestations fournies personnellement par le demandeur H. , en sa qualité d'architecte, et par le demandeur F. , qui s'est occupé des travaux de préparation du chantier. Dans le but de simplifier la procédure probatoire, puisque de telles preuves n'avaient véritablement de sens que pour autant que la thèse de la convention portant sur un prix forfaitaire soit écartée, il a été convenu que la qualification juridique du contrat liant les parties ferait l'objet d'un jugement sur moyen séparé, au sens de l'article 324 al.2 CPC (D.16). Ultérieurement, le moyen séparé a été étendu à la question, qui se posait également, de la validité même de la ou des conventions que les parties avaient conclues et des conséquences qui pouvaient en découler, s'agissant du sort de la demande (D.29).

E. Dans leurs conclusions en cause (D.17, 30), les demandeurs soutiennent que la "convention interne et confidentielle" du 4 octobre 1991 est un contrat mixte, composé d'un contrat d'entreprise à prix forfaitaire (art.373 CO) pour la construction de la villa et d'un contrat de vente immobilière, pour la vente du terrain. Si ce dernier est nul en raison du vice de forme qui l'affecte, puisque le prix de 12'000 francs indiqué au notaire et repris dans l'acte authentique est fictif, cette nullité n'affecte pas le contrat d'entreprise, qui n'est quant à lui soumis à aucune exigence de forme. Or, les prétentions des demandeurs sont exclusivement fondées sur ce volet du contrat mixte. Le prix convenu doit donc être

payé, les défendeurs n'ayant jamais allégué et encore moins prouvé que la prestation fournie par les demandeurs ne serait pas conforme au contrat ni qu'eux-mêmes seraient les victimes d'un vice du consentement.

De leur côté, les défendeurs reconnaissent qu'en raison de la simulation intervenue quant au prix réellement convenu et payé, le contrat de vente immobilière du 5 décembre 1991 est effectivement nul. Toutefois, ils estiment qu'au vu de l'ensemble des circonstances, notamment de leur bonne foi, de l'exécution volontaire du contrat par les deux parties et du fait qu'en cas de nullité déclarée de l'acte, ils seraient tout de même protégés dans leur acquisition en vertu des articles 671 ss, spécialement 673 CC, sans avoir à payer quoi que ce soit en sus, il n'y a pas lieu de retenir d'office la nullité absolue de la transaction (D.31). Pour le surplus, les parties ont conclu un contrat de vente immobilière incorporant, tacitement ou par acte concludant, une clause d'architecte, en sorte que les défendeurs construisaient sur le terrain qu'ils acquéraient une villa dont H. assurerait la direction générale des travaux en tant que leur mandataire. Ils sont donc autorisés à ce titre à contrôler le financement de la construction et à en contester les postes qui ne leur paraissent pas justifiés.

C O N S I D E R A N T

1. La valeur litigieuse est égale au montant de la demande et fonde la compétence de l'une des Cours civiles.
2. a) Le droit des contrats étant régi par le principe de la liberté contractuelle (art.19 CO), les parties ont tout loisir de se lier entre elles par toute espèce de contrat, ce qui peut conduire à la nécessité pour le juge de déterminer le contenu d'un contrat donné, lorsqu'un litige surgit entre parties à son sujet. Il devra alors, pour en apprécier la forme et les clauses, rechercher la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de leur convention (art.18 al.1 CO). Dans cette recherche, doit être pris en considération le sens des mots utilisés par les parties au moment de la conclusion du contrat, placés dans leur contexte et confrontés à l'ensemble des circonstances qui entourent la relation contractuelle. S'il

apparaît qu'en raison du contenu effectivement voulu par les parties, un contrat est soumis à une forme légale, il faut alors vérifier si cette forme a été respectée; cette question se résout en application des règles sur la forme et non en vertu de l'article 18 CO (Gauch/Schluemp/Tercier, Partie générale du droit des obligations, 2e éd., 1982, no 706).

b) La conclusion d'un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment sur le terrain d'un tiers est possible. En vertu du principe de l'accession, ce n'est pas le maître de l'ouvrage qui en devient propriétaire, mais bien le propriétaire du bien-fonds. Les prétentions réciproques du maître et du propriétaire pourront faire l'objet d'une convention, qui n'est soumise à aucune forme si elle ne prévoit pas un transfert de propriété immobilière. Un cas particulier est celui de l'entrepreneur qui est lui-même propriétaire du terrain à bâtir, les parties prévoyant que ce terrain sera vendu au maître. Pour organiser leurs rapports contractuels, les parties ont en principe trois solutions : la conclusion de deux contrats séparés, l'un d'entreprise, l'autre de vente, la conclusion d'un contrat mixte qui combine les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur, enfin la conclusion d'une vente de chose future, cette dernière solution étant cependant controversée (ATF 117 II 259, JT 1992 I 559 et références).

3. En l'espèce, le contrat de base qui lie les parties est la convention du 4 octobre 1991, dans laquelle, selon la réelle et commune intention des parties, les demandeurs se sont engagés à vendre et les défendeurs à acheter un terrain avec villa aux Geneveys-sur-Coffrane, pour le prix total de 450'000 francs, y compris 66'000 francs de terrain. Toutefois, "afin d'éviter les lods" dit la convention (en réalité, il s'agissait surtout selon toute vraisemblance de contourner l'arrêté fédéral urgent du 6.10.1989 concernant un délai d'interdiction de revente des immeubles non agricoles, en recourant à une manoeuvre qui n'était probablement même pas nécessaire), les défendeurs ne devaient se porter acquéreurs que du terrain pour - en apparence - construire à leur nom, H. assurant la direction générale des travaux.

a) Le procédé auquel les parties ont eu recours permet d'écarter la thèse - soutenue par les défendeurs - de la vente immobilière d'un ter-

rain avec clause d'architecte confiant à H. le mandat de surveiller les travaux de construction. La convention du 4 octobre 1991 prévoit en effet le paiement des travaux par les défendeurs aux demandeurs à raison d'acomptes indépendants de leur avancement. Le compte bancaire de construction qui a financé les travaux est libellé au nom des demandeurs et les défendeurs n'ont aucun lien contractuel avec les différents entrepreneurs et artisans qui ont travaillé sur le chantier.

b) Pour admettre la conclusion, le 4 octobre 1991, d'un contrat d'entreprise distinct portant sur la construction d'une villa sur le terrain des demandeurs, suivi, le 5 décembre 1991, d'un deuxième contrat, de vente immobilière, permettant aux défendeurs d'en acquérir la propriété (les demandeurs étant jusque-là restés propriétaires de la construction en vertu du principe de l'accession), encore faudrait-il que le contrat authentique du 5 décembre 1991 porte sur le transfert de propriété d'un bien-fonds construit (v. ATF 117 précité s'agissant des rapports entre maître de l'ouvrage et propriétaire du terrain). Or, les parties à la vente immobilière du 5 décembre 1991 sont sciemment convenues d'un contrat apparent doublement faux, puisqu'il portait à la fois sur un objet décrit de façon erronée - terrain en nature de place jardin alors qu'une construction y était érigée - et sur un prix inexact - 12'000 francs au lieu de 56'000 francs. Le contrat apparent, revêtu de la forme authentique, n'est ainsi pas celui que les parties voulaient conclure, alors que le contrat dissimulé, que l'une et l'autre des parties entendaient conclure, n'a pas été passé en la forme authentique (art.216 CO), de sorte que tous deux sont nuls.

c) En fait, la convention du 4 octobre 1991 prévoit le transfert, à un prix déterminé et convenu, d'une parcelle sur laquelle doit être construite une maison d'habitation selon des plans préparés. Il s'agit donc d'une promesse (un pré-contrat) de vente immobilière ou d'une vente immobilière (v. SJ 1993, p.507), par conséquent nulle en la forme puisque conclue par écrit seulement (art.216 CO). La vente immobilière intervenue le 5 décembre 1991 n'a pu réparer ce vice de forme, elle-même étant aussi nulle (v. cons.3b).

4. La jurisprudence a apporté des réponses variées et parfois con-

tradictaires aux questions soulevées par les contrats de vente immobilière entachés d'un vice de forme, avant tout dans des situations où l'une des parties - parfois de façon abusive - se prévalait de la nullité du contrat pour se soustraire à ses engagements (ATF 112 II 330, JT 1987 I 71). En l'espèce, la situation n'est pas identique. Pour s'opposer à la demande, les défendeurs ne se retranchent pas derrière la nullité de la convention du 4 octobre 1991, dont ils se seraient tardivement et opportunément avisés après l'avoir considérée comme valable durant plusieurs années, mais font valoir des arguments de fond tirés des accords convenus entre parties. La nullité de la convention est apparue à l'occasion de la présente procédure (v. ATF 90 II 34, JT 1964 I 358). Dès lors, entrer en matière et donner suite à la demande en tout ou partie reviendrait à autoriser une partie à exiger judiciairement l'exécution d'un contrat frappé de nullité. Cette situation, fort différente de celle d'un contrat déjà exécuté que l'une des parties voudrait remettre en cause, ne saurait être admise par un tribunal, au risque de reconnaître officiellement des effets à une convention qui par définition devrait en être dépourvue. Sous réserve du bien-fondé de leur position, qu'il n'y a pas lieu d'examiner ici, les demandeurs sont tout au plus créanciers d'une obligation naturelle et ne peuvent contraindre les défendeurs à l'exécuter s'ils s'y refusent (v. l'avis du Prof. Schmidlin, cité in D/C 4/95, p.93).

5. Il suit de ce qui précède que l'examen de la qualification du contrat conduit à devoir constater sa nullité. La demande, qui poursuit l'exécution judiciaire d'un acte nul, ne peut donc qu'être rejetée. Les demandeurs, qui succombent, devront en conséquence supporter les frais et dépens de la procédure. On peut hésiter sur la question de la témérité de la position des demandeurs. Dans la mesure où la jurisprudence ne fournissait pas de réponse claire et précise sur la question des conséquences d'un vice de forme et où les défendeurs obtiennent en définitive gain de cause pour des motifs distincts de ceux qu'ils soutiennent, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens supérieurs à l'indemnité usuelle en la matière.

Par ces motifs,

LA IIe COUR CIVILE

1. Rejette la demande.
2. Condamne solidairement les demandeurs à payer les frais de la cause, qu'ils ont avancés par 2'530 francs, et à verser 4'000 francs de dépens aux défendeurs.

Neuchâtel, le 4 novembre 1996

AU NOM DE LA II^e COUR CIVILE

Le greffier L'un des juges

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