

NE_GERICHTE CCC.1996.7122 vom 12. Juli 1996

NE Tribunal cantonal, 1996-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CCC.1996.7122

FR: NE_GERICHTE CCC.1996.7122 du 12 juillet 1996

IT: NE_GERICHTE CCC.1996.7122 del 12 luglio 1996

Volltext

A. Au printemps 1991, T. et D. ont entamé des pourparlers au sujet de la vente par le premier au deuxième de l'article x du cadastre de Buttes, d'une surface de 531 mètres carrés et provenant de la réunion, en 1982, des anciens articles y, comportant une habitation, et z, essentiellement constitué d'un hangar. A cette occasion, T. s'est approché du géomètre cantonal qui, le 3 juillet 1991, a établi un plan visant à la division de l'article x en l'article x1 nouveau, de 331 mètres carrés et composé de l'habitation et de places-jardins, et l'article x2 nouveau, de 200 mètres carrés, constitué d'une remise et d'une place-jardin.

Après avoir momentanément renoncé à cette acquisition, D. a repris les discussions avec T. à l'automne 1991. Le 1er novembre 1991, T. signa un premier document, à la teneur suivante :

"Je soussigné, T., autorise Monsieur D. à entreprendre toutes transformations dans mon immeuble article y ancienne ferme rue Donnier, ceci dès ce mois de nov 1991.

Fait à Buttes ce jour 1er nov 1991."

et un deuxième, libellé comme suit :

"Je soussigné, T., reconnais avoir reçu de Monsieur D., la somme de Frs. 13.000.

Fait à Buttes le 1er novembre 1991."

Par lettre du 4 décembre 1991, Me Z., notaire à Fleurier, écrivit aux parties pour leur fixer un rendez-vous au 12 décembre pour la signature de "l'acte par lequel Monsieur D. fera l'acquisition de Monsieur T. de la nouvelle parcelle x1 du cadastre de Buttes, bâtiment, place-jardin de 331 mètres carrés pour le prix de 25'000 francs".

Par acte notarié du 11 décembre 1991 intitulé "division et vente

immobilière", T. procéda à la division de la parcelle x en deux nouvelles parcelles, conformément au plan confectionné le 3 juillet précédent par le géomètre cantonal, et vendit la nouvelle parcelle x1, de 331 mètres carrés, à D. et son épouse, qui en firent l'acquisition en société simple (main commune) pour le prix de 25'000 francs. T. constitua en outre au profit des époux D., ensemble ou séparément, un droit de préemption sur la deuxième nouvelle parcelle x2, destiné à être inscrit au Registre foncier et à durer dix ans.

Au début de l'année 1994, les époux D. consultèrent un avocat qui impartit à T. un délai au 7 février 1994 pour procéder au transfert à leur nom de la parcelle x2, dont ils affirmaient avoir payé le prix d'avance lorsqu'ils avaient versé 13'000 francs le 1er novembre 1991. Malgré un report du délai au 11 mars 1993, ils se heurtèrent à un refus catégorique de T..

B. Le 7 juin 1994, les époux D. ont actionné T. en restitution de 13'000 francs plus intérêts devant le Tribunal civil du district du Val-de-Travers. A l'appui de leur prétention, ils ont fait valoir que lors des pourparlers, le défendeur leur avait dit que la vente se ferait en deux temps, le prix pour la vente de la deuxième parcelle - qui devait intervenir ultérieurement - étant considéré comme déjà payé en novembre 1991. Ils ont réalisé chez le notaire que l'acte de vente ne mentionnait pas l'existence de ce premier versement de 13'000 francs, mais ont décidé de ne pas en parler de peur de faire échouer la vente de la première parcelle, sur laquelle ils avaient déjà investi environ 50'000 francs en travaux. Par la suite, et malgré leur demande répétée, le défendeur s'est refusé sous divers prétextes à leur céder comme promis la deuxième parcelle.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande, en soutenant que le versement de 13'000 francs en novembre 1991 correspondait au prix payé par les demandeurs pour l'acquisition des plans d'architecte que le défendeur avait fait établir en vue de la transformation du bâtiment sis sur la parcelle x1, et à un dédommagement pour les travaux de transformation que lui-même avait déjà exécutés dans ledit bâtiment, toutes prestations ayant une valeur bien plus élevée.

C. Le jugement du 29 mars 1996, qui rejette la demande, retient que le paiement par les demandeurs de 13'000 francs n'a pas de lien avec la vente des terrains objets des parcelles x1 et x2, mais correspond à la contre-valeur des frais d'architectes engagés et des travaux entrepris par le défendeur avant la vente de la parcelle x1.

D. Les demandeurs recourent contre ce jugement, en reprochant au premier juge d'être arbitrairement parvenu à la conclusion que la cause de leur versement de 13'000 francs au défendeur était établie et ne pouvait être que le paiement des frais d'architectes et des travaux déjà consentis avant la vente. Ils concluent en conséquence à la cassation du jugement entrepris et invitent la Cour de cassation civile à statuer elle-même, sans préciser formellement dans quel sens; subsidiairement, ils proposent le renvoi de la cause au premier juge pour nouveau jugement. Le président du tribunal a renoncé à présenter des observations, alors que l'intimé conclut au rejet du recours.

C O N S I D E R A N T

1. Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est à cet égard recevable.

2. a) En quelque sorte par application analogique de l'article 727 al.2 CC, celui qui, comme en l'espèce, mélange de l'argent d'autrui avec son propre argent en devient propriétaire si l'individualisation des pièces ou des billets qui ne lui appartenaient pas n'est plus possible. Il s'ensuit que l'ancien propriétaire ne peut pas revendiquer cet argent mais ne dispose envers l'acquéreur que d'une action pour enrichissement illégitime (Steinauer, Les droits réels, tome II 2e édition 1994 note 2121; Gauch/Schluep/Tercier, Partie générale du droit des obligations, 2e édition 1982 note 1124).

Régie par les articles 62 et suivants CO, l'action en enrichissement illégitime suppose un enrichissement du défendeur, soit une augmentation de son patrimoine, un appauvrissement du demandeur, soit une diminution de son patrimoine, en lien de causalité ou connexité l'un avec l'autre, tous deux étant dépourvus de cause légitime. A cet égard, on distingue généralement trois hypothèses : l'absence de cause valable, la cause future envisagée par les parties mais qui ne se réalise pas, enfin

la cause qui existait initialement mais s'éteint ensuite pour des raisons particulières (v.art.62 al.2 CO). Conformément aux règles générales sur le fardeau de l'allégation et celui de la preuve, il appartient au demandeur d'alléguer puis d'établir que ces différentes conditions sont réalisées, son action se prescrivant en principe par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition (art.67 CO).

b) En l'espèce, les demandeurs ont allégué devant le premier juge que le versement litigieux de 13'000 francs intervenu le 1er novembre 1991 avait pour cause la vente future d'une parcelle de terrain (soit le nouvel article x2, d'une surface de 200 mètres carrés), qui ne s'est toutefois jamais réalisée parce que le défendeur s'est refusé par la suite au transfert de propriété initialement promis. Le jugement attaqué réfute cette thèse pour retenir une autre cause à ce versement qui, à l'évidence, n'était pas dépourvu de toute cause au moment où il a été fait, ce que les demandeurs n'ont d'ailleurs jamais prétendu.

Dans leur recours, les demandeurs s'évertuent à démontrer que le premier juge a retenu une cause à ce transfert de patrimoine qui n'était pas la bonne, mais ils négligent totalement de s'en prendre au jugement dans la mesure où il écarte la seule thèse qu'eux-mêmes présentaient. Or, il aurait suffi au premier juge de constater que les demandeurs avaient échoué dans la preuve, qui leur incombait, que le paiement litigieux était intervenu en vue de la cause future alléguée pour rejeter la demande. Les moyens des recourants, qui se limitent à critiquer le choix que le premier juge a opéré parmi celles que lui présentait le défendeur pour définir la cause du paiement litigieux, sans contester le rejet de leur propre thèse, sont ainsi dénués de pertinence. Leur recours apparaît donc dépourvu de motivation, au sens légal du terme, partant irrecevable (art. 416 CPC). La situation est à cet égard analogue à celle du recourant qui, en présence d'un jugement reposant sur une motivation alternative, ne s'en prend qu'à une des branches de l'alternative en négligeant d'attaquer également l'autre (ATF 121 III 46, RJN 1992 p.60).

3. Par surabondance de droit, on ajoutera que le recours est à l'évidence mal fondé. L'administration des preuves a infirmé la thèse des demandeurs, puisqu'elle a établi qu'ils connaissaient clairement, au plus

tard quelques jours avant le 11 décembre 1991, les éléments essentiels de la vente qui serait conclue ce jour-là. Cette dernière ne prévoyait alors aucun droit de préemption puisqu'il n'a été ajouté qu'au moment de la signature (D.23). On conçoit d'ailleurs mal comment un prix payé à l'avance pour une vente immobilière future pourrait être l'exécution anticipée de ses obligations par le bénéficiaire d'un droit de préemption : un tel droit confère non pas celui d'acheter ultérieurement un immeuble à un prix fixé d'avance, mais bien celui d'acheter l'immeuble au prix - indéterminé au moment de l'octroi du droit de préemption - que le vendeur aura pu convenir avec un tiers au moment où il aura décidé de vendre. Ce prix pourrait être, en l'occurrence, nettement supérieur ou inférieur aux 13'000 francs litigieux. Au demeurant, le contrat du 11 décembre 1991, acte notarié authentique, devrait mentionner toutes les modalités du droit de préemption convenu, soit notamment le paiement de 13'000 francs, et non pas seulement sa seule existence.

La thèse des demandeurs présente en outre une absence de logique rédhibitoire : il est en effet inconcevable que le 1er novembre 1991, les recourants aient payé par avance le prix de la deuxième parcelle, alors même qu'ils n'avaient encore aucune garantie - sinon des discussions orales, largement insuffisantes quant à la forme en matière de vente immobilière - de pouvoir acheter la première. Tout au plus pourrait-on voir, dans ce paiement, le versement d'un acompte sur le prix de la vente envisagée : les demandeurs ne l'ont toutefois pas allégué et l'acte authentique du 11 décembre 1991, qui aurait une fois encore nécessairement dû le mentionner, est muet sur ce point.

A l'inverse, le défendeur a toujours soutenu - ses autres explications n'ayant pas été valablement alléguées si bien que le premier juge les a écartées - que les 13'000 francs litigieux représentaient la contre-valeur de prestations d'architecte et de travaux déjà exécutés, ce que l'administration des preuves a confirmé. Il est en effet établi que les prestations d'architecte représentaient à elles seules 12'000 francs. Peu importe à cet égard que le défendeur ait finalement payé un montant fortement réduit à l'architecte, en raison d'accords internes dont les demandeurs ne peuvent prétendre bénéficier eux-mêmes (D.7/2).

Enfin, le défendeur aurait sans aucun doute pu soulever avec succès l'exception de prescription pour s'opposer à la demande, le délai d'un an de l'article 67 CO étant échu le 7 juin 1994, puisqu'il était clair pour eux à l'échéance du délai qu'ils avaient fixé au 11 mars 1993 que le défendeur ne s'exécuterait pas.

4. Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté, frais et dépens à la charge des recourants qui succombent.

Par ces motifs,

LA COUR DE CASSATION CIVILE

1. Rejette le recours, irrecevable et au surplus mal fondé.
2. Condamne les recourants à payer 550 francs de frais, qu'ils ont avancés, et 300 francs de dépens à l'intimé.

Neuchâtel, le 12 juillet 1996

AU NOM DE LA COUR DE CASSATION CIVILE

Le greffier

L'un des juges

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