

## **NE\_GERICHTE TA.1999.121 vom 10. September 1999**

NE Tribunal cantonal, 1999-09-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_TA.1999.121](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.1999.121)

FR: NE\_GERICHTE TA.1999.121 du 10 septembre 1999

IT: NE\_GERICHTE TA.1999.121 del 10 settembre 1999

### **Erwägungen**

#### **E. 24**

de la loi sur les droits de mutation (Olivier Thomas, Les droits de mutation, thèse, 1991, p.191). Les conclusions portant sur ce point sont donc irrecevables.

b) Pour le surplus, le recours, interjeté dans les formes et délai légaux, est recevable.

2. Bien que les taxations relatives aux ventes du 29 janvier 1998 ne puissent pas être remises en cause dans le cadre de la présente procédure, il convient d'examiner si, en stipulant ces ventes, les parties étaient dans une erreur essentielle.

a) L'erreur est essentielle, notamment, lorsqu'elle porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat (art.24 al.1 ch.4 CO). Il s'agit de l'erreur dite de base, relative à des faits qui forment subjectivement et objectivement la base du contrat (Engel, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p.327). Dans sa jurisprudence la plus récente en la matière (ATF 118 II 300 cons.2b, 109 II 110 cons.4baa), le Tribunal fédéral a admis qu'une telle erreur pouvait porter sur un fait futur, pour autant qu'elle concerne un fait déterminé ("einen bestimmten Sachverhalt" selon le texte allemand de l'art.24 al.1 ch.4 CO) qui constitue une condition sine qua non du contrat, dont l'avènement était tenu pour certain par les parties et qui ne s'est pas réalisé par la suite. Il ne suffit donc pas d'un simple espoir ni d'une conjecture adoptée sans raisons suffisantes, voire par esprit de spéculation (jurisprudence précitée). Les parties doivent avoir une représentation concrète de l'événement futur, le considérer exempt de tout risque pour leur contrat, ce qui est le cas lorsque, selon la loyauté commerciale et selon

la marche des affaires, elles peuvent tabler sur la survenance du fait en question (Schmidlin, in Berner Kommentar, ad art.23-27 CO, 1993, p.126). Par ailleurs, point n'est besoin que les faits invoqués soient inclus dans le contrat, qu'ils appartiennent à son contenu. Cela se peut, mais ce n'est pas une condition d'application de l'article 24 al.1 ch.4 CO (Engel, op. cit., p.329). Ainsi, une circonstance indépendante de la volonté des parties peut constituer un élément nécessaire du contrat. C'est même la règle, par exemple, dans les affaires où l'erreur porte sur la possibilité de construire sur un terrain (ATF 109 II 108 cons.4a).

b) En l'espèce, lorsqu'elles ont signé les contrats de vente immobilière du 29 janvier 1998, les parties étaient certaines de pouvoir financer en commun la construction, en leur qualité de copropriétaires de la parcelle à bâtir. Leur conviction reposait sur des éléments concrets, à savoir d'une part l'obtention du crédit de construction par l'un des copropriétaires et d'autre part les pourparlers engagés avec les représentants de l'établissement bancaire, qui savaient que plusieurs propriétaires intervenaient dans le projet et qui n'ont jamais manifesté de réserve à ce sujet au cours des négociations. Ce n'est qu'à l'envoi du contrat de crédit que la banque a exigé que le bien-fonds redevienne propriété unique de la recourante. Il ne fait pas de doute que pour cette dernière, ainsi que pour ses cocontractants, le financement commun de la construction constituait une condition sine qua non des ventes stipulées. On en veut pour preuve que, dès qu'elles ont été informées de l'exigence posée par la banque, les parties ont non seulement rapidement annulé les ventes du 29 janvier 1998 mais les ont remplacées par d'autres contrats leur permettant de maintenir leur objectif initial (le transfert d'appartements en PPE) tout en l'adaptant aux nouvelles circonstances. Il n'appert pas qu'il leur eût été possible de s'adresser à une autre banque pour négocier un arrangement conforme à leurs desseins initiaux, ce qui aurait exclu toute erreur, le fait futur se réalisant alors selon les attentes des intéressés (ATF 109 II 111 cons.4c). Enfin, l'intimé soutient à tort que, si les parties avaient considéré le financement commun comme un élément sine qua non de leur accord, elles auraient pris la précaution d'intégrer une clause conditionnelle dans les actes notariés. En effet,

celui qui est certain qu'un fait futur se produira ne pense nullement à en faire une condition dont dépendrait son engagement ou celui de son co-contractant (ATF 109 II 110 cons.4baa; Schmidlin, op. cit., p.128).

c) En résumé, on doit retenir que lors de la conclusion des transferts immobiliers du 29 janvier 1998, les parties étaient dans une erreur essentielle quant à un fait futur qui, faute de s'être réalisé, les a conduites à annuler les ventes et à les remplacer par les actes du 29 mai 1998. Il se justifie dès lors d'exonérer des lods les acquisitions faites par la recourante, consistant dans le rachat des parts de copropriété. Par ailleurs, la Cour de céans ne peut pas formellement remettre en cause dans la présente procédure - pour les motifs exposés plus haut (cons.1a) - la perception des lods relatifs aux actes de vente du 29 janvier 1998. Il y a lieu de relever cependant que, s'agissant d'actes annulés par les parties, ils ne sauraient être soumis aux lods. Privé de sa cause en cas d'annulation de la vente, l'impôt n'est pas dû et doit être restitué, ainsi que le prévoyait expressément l'article 77 du code des lods, remplacé par la loi actuelle (RJN 5 III 307, 3 III 267). Les parties ayant toutefois passé ensuite des actes de vente à terme d'unités de PPE, soumises aux lods, ceux-ci sont susceptibles d'être imputés sur les montants déjà payés à l'occasion des ventes du 29 janvier 1998.

3. Il découle de ce qui précède que le recours, dans la mesure où il est recevable, est bien fondé et que la décision attaquée doit être annulée. Il sera statué sans frais, les autorités cantonales n'en payant pas (art.47 al.2 LPJA). La recourante a en outre droit à des dépens (art.48 LPJA).

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