

VD_FINDINFO 120/2012/XMD vom 5. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_120_2012_XMD

FR: VD_FINDINFO 120/2012/XMD du 5 octobre 2012

IT: VD_FINDINFO 120/2012/XMD del 5 ottobre 2012

Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, CONDITION SUSPENSIVE, IMPOSSIBILITÉ, IMPOSSIBILITÉ OBJECTIVE, IMPOSSIBILITÉ SUBSÉQUENTE, CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS | 119 al. 1 CO, 119 CO, 151 CO, 216 al. 1 CO, 216 CO

Erwägungen

E. 2

, la différence de surface s'expliquant par le rattachement d'une bande de terrain le long de la route cantonale au domaine public routier. On ne saurait dès lors considérer que la parcelle objet du contrat de vente ait matériellement disparu. De surcroît, il n'existe pas non plus d'obstacle juridique à l'exécution de la prestation de la défenderesse, étant en particulier rappelé que cette dernière s'est vue attribuer la nouvelle parcelle n° [...]. Partant, il convient de retenir que l'obligation de la défenderesse n'est nullement devenue impossible au sens de l'art. 119 CO, de sorte qu'elle n'en a pas été libérée. VIII. En deuxième lieu, la défenderesse soutient qu'elle n'est pas tenue de transférer à la demanderesse la parcelle n° [...] de la Commune de [...] en raison du fait que l'acte de transfert était implicitement conditionné à ce que soit réalisé, par le demandeur ou une société qu'il dominerait, un garage automobile. Selon elle, cette condition ne s'est pas réalisée, le demandeur ayant annoncé que son agence [...] avait cessé toute activité à compter du 30 septembre 2004 et ayant été victime d'un grave accident qui l'a rendu invalide à 100 % avec une incapacité de travail et de gain nulle dans n'importe quelle activité professionnelle. a) Comme déjà dit, une condition peut être expresse ou tacite, savoir, dans ce dernier cas, résulter de l'interprétation du contrat, des circonstances ou du contexte. Néanmoins, lorsque l'acte qu'elle affecte est soumis au respect d'une forme particulière, la condition doit revêtir la même forme, à moins qu'elle n'affecte qu'une modalité secondaire de l'acte. b) En l'espèce, comme l'admet du reste la défenderesse, l'acte de vente du 20 décembre 1999 ne prévoit pas expressément d'autres conditions que celle de l'accord du Conseil communal de la défenderesse. Certes, au chiffre 9 du chapitre V du contrat, il est indiqué que l'acquéreur souhaite acquérir le terrain en vue d'y construire un garage automobile, dont l'implantation générale figure sur un plan connu des parties. Le chiffre suivant prévoit quant à lui un droit de réméré en faveur de la défenderesse, avec inscription au registre foncier jusqu'au 31 décembre 2005, à exercer si, à l'échéance d'un délai de trois ans, à compter de l'adoption par l'autorité cantonale d'un plan partiel d'affectation relatif à la construction prévue, les travaux de construction du garage n'ont pas encore été exécutés. On ne peut toutefois déduire de ces deux clauses, qui sont les seules à mentionner la construction d'un garage par l'acquéreur, que cette dernière constitue une condition de la vente. Si le chiffre 9 fait uniquement état d'un souhait de l'acquéreur, le chiffre 10 plaide fermement en défaveur de cette hypothèse. En effet, le droit de réméré est la faculté en vertu de laquelle le vendeur d'une chose peut

exiger de l'acheteur qu'il lui retransfère la propriété de la chose moyennant paiement du prix. Ce droit lie l'acheteur et permet ainsi au vendeur de garder un certain contrôle sur l'utilisation que l'acheteur entend faire de la chose, par exemple dans le cadre d'une vente d'un terrain à bâtir avec possibilité d'exercer un droit de réméré si l'acheteur n'entreprend pas la construction dans un certain délai (Steinauer, Les droits réels, t. II, 3^{ème} éd., Berne 2002, nn. 1717 ss). On voit donc mal pour quel motif les parties auraient convenu d'un tel droit de réméré si le contrat avait été subordonné à la condition de la construction d'un garage. De plus, étant donné que la vente en question était soumise au respect de la forme authentique, la prétendue condition, qui ne saurait être considérée comme une modalité secondaire du contrat, aurait dû revêtir la même forme. Au vu de ces éléments, force est de retenir que le contrat de vente à terme conditionnelle n'était aucunement subordonné à la condition que l'acquéreur construise un garage sur la parcelle litigieuse. Il n'y a dès lors pas lieu de discuter plus avant de l'incapacité de travailler du demandeur et de la perte de l'agence [...], ces questions n'ayant aucune influence sur l'efficacité de la vente.

IX. En troisième lieu, la défenderesse fait valoir la *clausula rebus sic stantibus* ou l'imprévision, se fondant sur le fait que la valeur vénale de la parcelle litigieuse atteindrait, à dire d'expert, un montant de 1'548'000 fr., alors que le prix de vente a été fixé à 235'556 francs. Ceci justifierait de mettre un terme au contrat.

a) En droit suisse, selon la règle *pacta sunt servanda*, les termes du contrat doivent en principe être respectés (Winiger, in : Commentaire romand précité, n. 193 ad art. 18 CO; Engel, op. cit., p. 787). Une exception à la règle formule la *clausula rebus sic stantibus*, fondée par le Tribunal fédéral sur les principes de la bonne foi et de l'abus de droit prévus par l'art. 2 CC (Winiger, loc. cit.; Engel, op. cit., p. 792). Selon la *clausula*, une adaptation du contrat peut entrer en ligne de compte lorsque les circonstances dans lesquelles il a été conclu se sont modifiées à tel point que le maintien du contrat ne saurait être exigé (Winiger, loc. cit.). Selon le Tribunal fédéral, une "intervention du juge dans le contrat entre en ligne de compte seulement exceptionnellement, à savoir, si, par des circonstances postérieures et imprévisibles, il s'est produit une disproportion si évidente entre la prestation et la contre-prestation, que l'insistance d'une partie sur sa prétention paraît abusive" (ATF 101 II 17 c. 1b). L'adaptation du contrat est ainsi soumise, à l'existence d'un déséquilibre incontestable et grave entre les prestations des parties (Winiger, op. cit., nn. 195-196 ad art. 18 CO; Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 977). Par déséquilibre, on entend une différence importante de valeur entre la prestation et la contre-prestation (Winiger, op. cit., n. 195 ad art. 18 CO et les réf. citées). En outre, les circonstances qui ont conduit au déséquilibre doivent être à la fois postérieures à la conclusion du contrat et imprévisibles (ATF 101 II 17). Ainsi, un contrat qui est déséquilibré dès la conclusion ne peut pas être adapté par le juge (Winiger, op. cit., n. 197 ad art. 18 CO). De même, un changement qui est prévisible ne peut pas être invoqué en vue d'une adaptation du contrat. Peu importe que les parties, in concreto, n'aient pas prévu le changement. Il suffit que, d'un point de vue objectif, on pouvait s'attendre à la modification en question (Winiger, op. cit., n. 198 ad art. 18 CO). Si ces conditions sont remplies, le juge peut adapter le contrat (Tercier/Pichonnaz, op. cit., n. 979b). Son choix ne se limite pas à la résolution du contrat; il peut tout aussi bien modifier le contenu du contrat; il doit toutefois choisir la solution la moins intrusive dans l'aménagement contractuel existant (ibidem).

b) En l'espèce, il ressort des faits que les parties au contrat de vente à terme conditionnelle ont convenu d'un prix de 235'556 fr., qui correspondait à la valeur de la parcelle vendue au moment de la conclusion du contrat. On peut également tenir pour établi que la parcelle n° [...] de la Commune de [...] atteint aujourd'hui une valeur vénale de 1'548'000 fr. et que

l'augmentation de valeur entre la conclusion du contrat et ce jour résulte principalement du fait que la parcelle est passée en zone constructible, circonstance effectivement postérieure à la conclusion de l'acte de vente. Toutefois, il a été démontré qu'au moment de signer le contrat de vente, les parties avaient pleinement connaissance du fait que la parcelle allait faire l'objet d'un remaniement parcellaire et de la possibilité que celle-ci passe en zone à bâtir, même si l'affectation exacte n'était pas encore connue, et donc prenne de la valeur. Ceci ressort expressément du chiffre 8 du chapitre V du contrat, lequel rappelle les mentions inscrites au feuillet du registre foncier de l'immeuble vendu. La circonstance principale qui a conduit à l'augmentation de valeur de l'objet vendu était donc non seulement prévisible, mais également expressément prévue par les parties dans leur contrat de vente. Outre le passage en zone constructible, il semble que la défenderesse fasse encore valoir, à titre de circonstance postérieure à la conclusion du contrat, imprévisible et ayant entraîné un déséquilibre des prestations, le fait que la parcelle ne serait plus destinée à recevoir un garage. Cette circonstance n'a toutefois pas été établie. Il résulte bien plutôt des faits que les demandeurs ont cherché et envisagent encore de construire un garage sur la parcelle litigieuse. En effet, le demandeur a mandaté à cette fin un cabinet d'architectes, qui a établi un projet à son intention en 2001. Il a en outre procédé à des travaux de remblaiement sur le terrain. Si, certes, des discussions ont eu lieu avec [...], celles-ci n'ont cependant pas abouti, mais ont laissé place à la manifestation de la volonté du demandeur de procéder à la construction d'un garage, selon sa lettre du 30 mai 2005, et à la constitution de la demanderesse. Les demandeurs sont ensuite entrés en pourparlers avec [...] pour la construction d'une station-service, ainsi qu'avec [...] pour le financement de l'ensemble du projet. On ne saurait raisonnablement attendre de leur part des démarches supplémentaires tant que la propriété de la parcelle litigieuse ne leur a pas été transférée par l'inscription au registre foncier. En tout état de cause, même si le projet de garage avait été abandonné, on ne voit pas en quoi cette circonstance aurait eu pour conséquence de déséquilibrer gravement les prestations des parties. Au vu de ce qui précède, force est de constater que les conditions de l'imprévision ne sont en l'espèce pas réalisées. X. En définitive, les demandeurs ont apporté la preuve de la naissance de l'obligation de la défenderesse de transférer à l'un et/ou l'autre d'entre eux la propriété de la parcelle n° [...], anciennement n° [...], de la Commune de [...]. De son côté, la défenderesse a échoué à prouver l'extinction de cette dette. Les demandeurs ont conclu à ce que moyennant paiement du prix d'achat, seule la demanderesse soit inscrite comme nouveau propriétaire de la parcelle litigieuse en lieu et place de la défenderesse (conclusion II). Compte tenu de l'obligation de cette dernière de transférer la parcelle à l'un et/ou l'autre des demandeurs, il convient d'admettre la conclusion des demandeurs et d'ordonner l'inscription de la demanderesse comme unique nouveau propriétaire. XI. Les demandeurs soutiennent qu'à titre de prix, ils doivent à la défenderesse un montant de 235'566 fr., auquel il conviendrait d'ajouter le montant des annuités effectivement versées par la défenderesse au syndicat d'améliorations foncières [...]. De son côté, la défenderesse a pris une conclusion subsidiaire, dans l'hypothèse où la parcelle n° [...] du cadastre de [...] devait revenir à la demanderesse, tendant à ce que les demandeurs soient reconnus débiteurs solidaires, subsidiairement chacun pour sa part et portion, de la somme de 514'722 fr. 75 avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 septembre 2008 sur 381'727 fr. 30 et le 29 juin 2010 sur le solde. Il est établi que la vente à terme conditionnelle du 20 décembre 1999 prévoit un prix de vente de 235'566 fr. ainsi qu'une prise en charge, par l'acquéreur, de tous les frais de participation et le remboursement de tous les frais déjà payés par la venderesse dans le cadre des syndicats d'améliorations foncières, c'est-à-dire

tous les frais déjà payés par celle-ci ou restant dus au moment de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier. Du rapport d'expertise et de son complément, il ressort que la défenderesse s'est effectivement acquittée, au titre de versements anticipés au syndicat, d'un montant global de 91'929 fr. (86'514 fr. entre les années 1994 et 2006 et 5'415 fr. pour les années 2010 et 2011). Entendu en audience de jugement, l'expert a indiqué que le montant qui est dû au syndicat pour l'année 2012 est de 18'386 francs. Aussi, le montant total des frais déjà payés ou restant dus au moment de l'inscription du nouveau propriétaire au registre foncier s'élèvera à un montant total de 110'315 fr. (= 91'929 fr. + 18'386 fr.). La défenderesse réclame le paiement d'une somme complémentaire de 78'823 fr. à titre de soulte, représentant la différence de valeur de la parcelle n° [...] au nouvel état et la prétention que donnait la parcelle n° [...] à l'ancien état. A cet égard, la vente à terme conditionnelle prévoit au chiffre 8 de son chapitre V que "les soultes à payer ou à recevoir ensuite de la procédure de remaniement parcellaire incomberont ou profiteront à l'acquéreur". Il est donc vrai que l'acquéreur serait dans l'obligation de rembourser la défenderesse du montant que celle-ci aurait effectivement versé à titre de soulte. Cette dernière circonstance n'a toutefois pas été alléguée par la défenderesse, a fortiori pas établie. La défenderesse requiert encore le paiement d'un montant de 16'478 fr. 75 correspondant à l'emprise de 7,11 % qui aurait été, selon elle, à la charge des demandeurs s'ils étaient devenus propriétaires de la parcelle n° [...] en temps normal. Cependant, étant donné que dite emprise est déjà comprise dans le calcul de la soulte précitée, il n'y a pas lieu d'en tenir compte une seconde fois. En définitive, le montant total qui est dû à la défenderesse contre transfert de la parcelle n° [...] est de 345'881 fr. (= 235'566 fr. + 110'315 fr.). Il n'est pas dû d'intérêts sur dit montant, la vente à terme conditionnelle prévoyant à son chapitre III que le "paiement intégral en est prévu lors de l'exécution de la présente convention et inscription du transfert de propriété au Registre foncier", par quoi il faut comprendre que le prix n'est pas exigible avant cette dernière inscription. XII. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC). b) Obtenant entièrement gain de cause, les demandeurs, solidairement entre eux, ont droit à des dépens, à la charge de la défenderesse, qu'il convient d'arrêter à 37'507 fr. 50, savoir : a) 20'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'000 fr. pour les débours de celui-ci; c) 16'507 fr. 50 en remboursement de son coupon de justice.

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