

VD_FINDINFO 35/2015/SNR vom 17. Juni 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_35_2015_SNR

FR: VD_FINDINFO 35/2015/SNR du 17 juin 2015

IT: VD_FINDINFO 35/2015/SNR del 17 giugno 2015

Regeste

CULPA IN CONTRAHENDO, BONNE FOI SUBJECTIVE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, RESPONSABILITÉ FONDÉE SUR LA CONFIANCE, DOMMAGES-INTÉRÊTS | 2 CC

Erwägungen

E. 14

janvier 2009 – accord qui n’est aucunement établi - ressort encore de l’offre d’achat « ferme et irrévocable » remise par K._____ à la défenderesse au nom de la demanderesse G._____ et de [...] – en réalité des administrateurs de ces sociétés en formation -, en vue de l’acquisition de l’immeuble et du fonds de commerce. Si un contrat avait été conclu, il n’aurait pas été utile d’offrir d’acquérir. Il ressort au demeurant de ces deux offres que leurs auteurs restaient dans l’attente d’une réponse de la défenderesse : ainsi, la première offre se terminait en ces termes « (...) nous restons dans l’attente d’une réponse favorable dans la dizaine et entre temps, nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées » et la seconde ainsi « (...) en cas d’échec aux négociations, la présente devrait être considérée comme nulle et non avenue. Nous vous présentons, Messieurs, nos salutations distinguées ». Après la remise de cette offre, il n’est pas établi que la défenderesse, par ses organes, aurait accepté l’offre et encore moins qu’elle ait accompli tout autre acte ou eu tout autre comportement, par ses organes, pouvant laisser penser qu’elle était d’accord de passer un acte en la forme authentique portant sur une telle vente, aux conditions de dite offre. Les demanderesses ne le prétendent du reste pas. En réalité, K._____ a laissé croire aux demanderesses que la défenderesse leur vendrait l’immeuble, sans que les représentants de la défenderesse ne lui aient fait part de cette intention. Il est en effet établi que K._____ a confirmé à plusieurs reprises aux représentants des demanderesses que la défenderesse avait décidé de vendre l’immeuble. Comme on vient de le voir, cette intention n’est toutefois pas établie. A cet égard, il vaut la peine de souligner qu’un jour après avoir transmis à la défenderesse l’offre précitée du 14 janvier 2009, l’intéressé lui a présenté cette offre comme une prétendue acceptation de sa propre offre de vente. Or, ce n’est pas ce qui ressort du document du 14 janvier 2009. Au contraire, comme on vient de le voir, les demanderesses attendaient une réponse de la défenderesse. Certes, les représentants de celle-ci n’ont pas réagi à la lettre de K._____ du 15 janvier 2009, pas davantage qu’à l’offre des demanderesses. Mais on ne saurait en aucune manière en déduire un accord concernant la vente d’un immeuble. Il n’est dès lors pas établi que la défenderesse aurait éveillé chez les demanderesses, par une attitude contraire à ses véritables intentions, l’espoir illusoire qu’un contrat serait conclu. Si les demanderesses ont pris des mesures et ont entrepris des démarches dans le sens de l’acquisition de l’immeuble litigieux dès que K._____ leur a dit que la défenderesse était disposée à vendre, il ne peut en être tenu

rigueur à la défenderesse. Il ne peut pas non plus lui être imputé le fait que les demanderesses ont été influencées par le comportement ambigu de K._____. Dans la mesure où il n'a pas été établi que la défenderesse ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, la première condition de la responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo n'est pas réalisée. IV. Au demeurant, un dommage n'est, pour l'essentiel, pas davantage établi. Celui qui répond d'une responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo ne doit que des dommages-intérêts négatifs (ATF 140 III 200 consid. 5.2 et les références citées) ; le lésé a droit à la réparation du dommage qu'il a subi pour avoir cru, en raison de la confiance inspirée par l'autre partie, qu'un contrat serait conclu (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66 et les références citées). Il peut ainsi réclamer le remboursement des frais et impenses engagés de bonne foi en vue de la conclusion (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66) et retrouver ainsi la situation dans laquelle il se trouverait s'il n'avait pas entrepris les démarches concernées (ATF 140 III 200 consid. 5.2). En revanche, la partie fautive ne peut être traitée comme si un contrat avait été conclu et elle ne peut être condamnée, par conséquent, à réparer le dommage positif (ATF 105 II 75 consid. 3, JdT 1980 I 66). Les demanderesses ne sauraient dès lors prétendre à un gain manqué, par exemple pour la location du restaurant. Quant aux autres éléments du dommage invoqué, soit ils ne sont pas établis, ou alors ne seraient de toute manière pas en lien de causalité avec une hypothétique culpa in contrahendo. La réalité des frais de dédite et de relocation des artistes n'a pu être vérifiée. Le coût de location des studios ne saurait être pris en compte, dès lors que, selon l'expert judiciaire, ceux-ci n'étaient pas inoccupés. Les frais d'avocats et de fiduciaire ne sauraient être entièrement mis en rapport avec l'échec de l'achat de l'hôtel litigieux, et rien n'obligeait la demanderesse S._____ de constituer deux sociétés en vue de la concrétisation de cette acquisition immobilière. V. Au vu de ce qui précède, les conclusions prises par les demanderesses à l'encontre de la défenderesse doivent être rejetées. VI. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC, 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 litt. a et c CPC). 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 (RSV 177.11.3). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC). b) En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, la défenderesse a droit à de pleins dépens, à la charge des demanderesses, solidairement entre elles, qu'il convient d'arrêter à 36'510 fr., savoir : a) 25'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1'250 fr. pour les débours de celui-ci; c) 10'260 fr. en remboursement de son coupon de justice.

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