

VD_FINDINFO 6/2010/DCA vom 22. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_6_2010_DCA

FR: VD_FINDINFO 6/2010/DCA du 22 janvier 2010

IT: VD_FINDINFO 6/2010/DCA del 22 gennaio 2010

Regeste

MESURE PROVISIONNELLE, COMPTE BANCAIRE, VENTE D'IMMEUBLE, DILIGENCE, SÉQUESTRE{LP} | 398 al. 2 CO, 101 al. 2 CPC, 101 CPC, 271 LP

Erwägungen

E. 4

ème éd., n. 5143; Werro, Commentaire romand, n. 28 ad art. 398 CO). Elle contraint ainsi le mandataire à veiller en toutes circonstances aux intérêts présumés de son mandant, ce qui peut le conduire à agir comme à s'abstenir (Tercier/Favre/Conus, loc. cit.). En particulier, lorsque le mandataire agit en tant qu'intermédiaire, il est tenu de l'obligation d'éviter un conflit entre ses intérêts personnels et ceux du mandant - tel est le cas par exemple le cas lorsqu'il profite personnellement des opérations effectuées (Tercier/Favre/Conus, op. cit., n. 5150; Werro, op. cit. n. 29 ad art. 398 CO). Tout conflit d'intérêts susceptible de porter préjudice au mandat doit être signalé à ce dernier et peut même, en l'absence d'autorisation, entraîner l'obligation de résilier le contrat (Werro, loc. cit.). b) En l'espèce, la simple existence des différentes relations contractuelles relatives aux comptes bancaires est insuffisante à créer un mandat général de conseil entre l'intimée et le requérant. Il n'est au demeurant ni allégué ni prouvé au stade de la vraisemblance que l'une de ces relations contractuelles incluait un mandat de conseil en matière immobilière. Les contrats liant les parties jusqu'au 15 juin 2009, soit avant le début des discussions relatives au financement éventuel de l'achat de la parcelle n° [...] de [...], ne peuvent donc pas fonder une responsabilité de la banque à la suite de l'acquisition par l'intimé J._____ de cette parcelle, à défaut de tout lien avec l'opération immobilière litigieuse. IV. a) Il est établi que le requérant et l'intimé J._____ se sont rencontrés à deux reprises, le 15 juin et le 14 octobre 2009, pour examiner les possibilités d'octroi d'un nouveau prêt pour financer l'acquisition de la parcelle n° [...] de [...]. Ces pourparlers n'ont toutefois pas abouti, dans un premier temps parce que le requérant a renoncé à cette opération et dans un second temps en raison de la vente de cet immeuble à l'intimé. Le requérant soutient que ces pourparlers contractuels fondent une obligation de diligence de l'intimée Z._____ AG envers lui et que l'achat de la parcelle en cause par l'intimé J._____, son employé, en constitue une violation. b) La responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi (ATF 121 III 350 consid. 6c, rés. in JT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197). Pour que la responsabilité de l'une des parties soit engagée de ce chef, il faut en tous les cas que celle-ci ait agi de manière contraire aux règles de la bonne foi, que l'autre partie ait subi un dommage et qu'il existe un lien de causalité entre ce dommage et le comportement en cause (TF 4C.381/2002 du 29 avril 2003; ATF 121 III 350 consid. 6d et 7a, rés. in JT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197). On distingue plusieurs devoirs précontractuels spécifiques, que l'on ne peut dresser qu'en une

liste exemplative. Ils n'ont pas de valeur propre : ils ne sont qu'une représentation du devoir fondamental de diligence spécifié par les circonstances. Partant, ils peuvent prendre un nombre illimité de formes. La plupart des devoirs précontractuels ont été cristallisés par la jurisprudence. Cependant, la loi en traite parfois de façon ponctuelle, soit de manière implicite, soit en réglant leur violation de façon particulière. Cela ne fait pas pour autant de ces devoirs précontractuels des devoirs légaux spécifiques : ils découlent toujours du devoir de diligence (Kuonen, La responsabilité pré-contractuelle, thèse 2007, p. 444). L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques. Ainsi, chaque partie est tenue de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions; il lui appartient en outre de renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 consid. 3.1; ATF 121 III 350 consid. 6c, rés. in JT 1996 I 187, SJ 1996 p. 197; ATF 116 II 695 consid. 3, JT 1991 I 625, rés. in SJ 1991 p. 298; ATF 105 II 75 consid. 2a et les arrêts cités, JT 1980 I 66). Le Tribunal fédéral a précisé les devoirs spécifiques d'information et de conseil des banques dans le cadre de pourparlers contractuels (TF 4C.82/2005 du 4 août 2005 consid. 6.2 et les réf. citées). La règle de base est celle de la responsabilité personnelle. Le banquier n'est pas le tuteur de son client (TF 4C.82/2005 du 4 août 2005 consid. 6.2; TF 4C.108/2002 du 23 juillet 2002 consid. 2b). A titre exceptionnel toutefois, la banque est tenue à un devoir de loyauté l'obligeant d'informer le client de manière étendue. Un devoir précontractuel de mise en garde incombe notamment à la banque lorsqu'elle peut prévoir un danger non reconnaissable pour le client et menaçant un placement ou en cas de conflit d'intérêts; par exemple, la banque ne doit pas encourager les crédits à une entreprise en danger dans le but de favoriser le remboursement de ses propres créances incertaines (TF 4C.82/2005 du 4 août 2005 consid. 6.2; TF 4C.410/1997 du 23 juin 1998 consid. 3c). c) En l'espèce, les pourparlers entrepris par les parties concernaient la conclusion d'un contrat de prêt en vue de l'acquisition de l'immeuble litigieux. C'est dans ce cadre que les obligations de diligence et de fidélité de l'intimée doivent être appréciées. Or, par courrier du 16 juin 2009 adressé à [...], le requérant a renoncé à son projet immobilier ce qui a provoqué la fin des pourparlers entre les parties. Dès cette date, aucun lien contractuel ou précontractuel n'existait entre les parties à raison de ce projet. Le requérant a sollicité un nouveau rendez-vous avec l'intimé à une date qui n'a pu être déterminée mais qui se situe au plus tôt le 6 octobre 2009. L'assistante de l'intimé a inscrit ce rendez-vous comme relatif à un nouveau projet immobilier. On ne peut en conséquence considérer que l'intimé J. _____ devait déduire de cette seule prise de rendez-vous la volonté du requérant d'acquérir la parcelle n° [...] de [...]. On ignore d'ailleurs s'il a pris connaissance de ce rendez-vous avant de formuler son offre. Au demeurant, la seule sollicitation d'un rendez-vous ne saurait constituer le point de départ de pourparlers contractuels et ne peut redonner force à des pourparlers antérieurs interrompus. L'admettre reviendrait en effet à étendre, contrairement au principe de la bonne foi, de manière trop large la notion de pourparlers et les obligations qui en découlent. Ce sont de nouveaux pourparlers contractuels qui ont débuté à l'occasion du rendez-vous du 14 octobre 2009. L'offre d'acquisition antérieurement formulée par l'intimé J. _____, le 8 octobre 2009, ne peut dès lors pas constituer une violation des obligations précontractuelles de l'intimée Z. _____ AG, aucune négociation entre les parties n'étant en cours à cette date. On peut tout au plus reprocher à l'intimé J. _____ de ne pas avoir annoncé au requérant, lors de l'entretien du 14 octobre 2009, qu'il avait lui-même conclu l'affaire, mais on ne saurait voir une violation des obligations

précontractuelles de la banque dans le fait pour cet employé d'avoir formulé son offre d'acquisition. V. Le requérant ne rendant pas vraisemblable la violation d'une obligation contractuelle de l'intimée Z. _____ AG, il n'y a pas lieu d'examiner les éléments de son dommage. Au demeurant, ni l'existence ni la quotité de ce dommage ne sont établies au stade de la vraisemblance. En effet, le requérant entend prouver son dommage par la production d'une pièce reprenant les calculs de rendement effectués par l'intimé J. _____ dans le cadre de la négociation du contrat de prêt hypothécaire. Cette pièce est toutefois insuffisante à démontrer tant l'existence que la quotité du dommage, dans la mesure où on ne peut pas déterminer quels éléments servent de fondement aux calculs de rendement, en particulier en ce qui concerne la valeur des travaux à réaliser sur l'immeuble litigieux et les revenus locatifs retenus. Les pièces produites sont d'ailleurs contradictoires sur le premier point, les calculs de l'intimé J. _____ comprenant des travaux estimés à 750'000 fr. et le devis établi par l'architecte du requérant les évaluant à 998'000 francs. VI. Les mesures provisionnelles requises doivent également être rejetées car l'urgence exigée par l'art. 101 al. 1 ch. 2 CPC n'est pas réalisée. En effet, le requérant fonde l'urgence à intervenir sur le fait que seule la parcelle n° [...] de [...] pourrait servir de garantie pour assurer le paiement de ses prétentions au fond et que l'on peut craindre que l'intimé ne se sépare de cet immeuble à bref délai, avant qu'une décision puisse intervenir sur le fond. L'intention de vendre de l'intimé J. _____ n'a nullement été rendue vraisemblable. Au surplus, sa situation financière n'ayant pas non plus été établie ou rendue vraisemblable par le requérant, sous réserve qu'il soit copropriétaire d'un autre bien-fonds à [...], on ne peut admettre qu'il soit dans une gêne financière telle que le critère d'urgence serait réalisé. Enfin, cet intimé n'a pas la légitimation passive. Quant à la situation financière de l'intimée Z. _____ AG, elle n'a été ni alléguée ni prouvée, mais on ne peut considérer qu'elle ne disposerait pas des moyens financiers lui permettant de répondre en cas d'allocation au fond des conclusions du requérant. VII. Enfin, la requête doit aussi être rejetée car elle est contraire à l'art. 101 al. 2 CPC qui proscriit les mesures provisionnelles destinées à obtenir des sûretés pour des créances dont l'exécution forcée est régie par la LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite - RS 281.1). L'art. 271 al. 1 LP prévoit que le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur si l'un des cas prévus aux ch. 1 à 5 de cet alinéa sont réalisés. Les art. 271 ss LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite - RS 281.1) définissent seuls les conditions auxquelles un séquestre est admissible au regard du droit fédéral et la procédure pour l'obtenir. La force dérogatoire dont jouissent ces règles interdit aux législateurs cantonaux d'instituer, sous le couvert de mesures provisionnelles, la possibilité de procéder à un séquestre dans des cas non prévus par la LP ou d'autres dispositions spéciales (ATF 108 II 182, JT 1983 I 222 et 1984 II 151; ATF 86 II 295, JT 1961 II 62; Pelet, op. cit. n. 283, p. 284; Matile, Les mesures provisionnelles ordonnant l'exécution et la garantie d'obligations de "donner", note in JT 1957 III 98 ss, spéc. 107). En effet, la Confédération dispose d'une compétence exclusive en matière de droit des poursuites (ATF 128 I 206 consid. 5). Pour déterminer la place que le droit fédéral laisse à des mesures de droit cantonal analogues au séquestre, la jurisprudence (BIZR 1905, no 204, 331; SJ 1984 261, spéc. 264 et réf. citées) définit d'abord le séquestre comme une mesure destinée à garantir une créance par l'interdiction faite au débiteur de disposer d'un certain nombre d'éléments de son patrimoine, sans que la nature de ceux-ci ne joue un rôle quelconque, leur valeur entrant seule en considération. Elle en distingue ensuite les mesures provisionnelles de droit cantonal, qui tendent seulement à la conservation d'un élément de

patrimoine déterminé et individualisé - objet à la fois de l'obligation et du litige - jusqu'au moment où le procès sera terminé (JICciv du 10 janvier 2008, 4/2008/JCL) . Séquestre et mesures provisionnelles ne se distinguent pas quant à leur but - ces mesures visent en effet toutes deux à garantir l'exécution d'une prestation - mais bien par le rapport plus ou moins étroit qui existe entre le droit litigieux et les biens à séquestrer (Matile, op. cit., pp. 107 s; Pelet, op. cit., p. 285). Dès lors, si ces biens constituent la prestation dont le procès doit déterminer si elle est due ou non, ou l'objet réel dont l'existence est contestée, le juge cantonal peut recourir à des mesures provisionnelles pour interdire au défendeur d'en disposer (Matile, op. cit., ibidem). En revanche, si la demande principale tend à faire reconnaître l'existence d'une créance d'espèces, elle n'est pas compatible avec le droit fédéral (Matile, op. cit., p. 111 et réf. citée). Le requérant prétend à la compensation en espèces par les intimés des revenus qu'il aurait pu percevoir après l'acquisition de la parcelle n° [...] de [...]. Le procès au fond aurait donc pour objet la reconnaissance de l'existence de cette créance, qui est de nature pécuniaire, et non l'attribution de l'immeuble litigieux. L'exécution forcée de cette créance serait soumise au droit fédéral sur la poursuite (art. 38 al. 1 LP). En conséquence, la voie des mesures provisionnelles de droit cantonal pour l'obtention de sûretés destinées à garantir cette créance est prohibée et la présente requête doit aussi être rejetée pour ce motif. VIII. Les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle sont arrêtés à 1'250 fr. pour le requérant et à 245 fr. pour l'intimé J. _____ (art. 4, 170 et 170a al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile - RSV 270.11.5]). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit à des dépens, à la charge du requérant, qu'il convient d'arrêter à 2'245 fr. pour l'intimé J. _____, savoir 2'000 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil et 245 fr. à titre de remboursement de ses frais de justice, et à 2'000 fr. pour l'intimée Z. _____ AG à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil. Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie de mesures provisionnelles : I. Rejettela requête de mesures provisionnelles déposée le 8 décembre 2009 par le requérant Q. _____ contre les intimés J. _____ et Z. _____ AG. II. Arrête les frais de la procédure provisionnelle à 1'250 fr. (mille deux cent cinquante francs) pour le requérant , et à 245 fr. (deux cent quarante-cinq francs) pour l' intimé J. _____ . III . Condamne le requérant à verser à l'intimé J. _____ le montant de 2'245 fr. (deux mille deux cent quarante-cinq francs) et à l'intimée Z. _____ AG le montant de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de la procédure provisionnelle. Le juge instructeur : Le greffier : D. Carlsson S. Segura Du L'ordonnance qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification aux parties le 22 janvier 2010 , lue et approuvée à huis clos, est notifiée, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties . Les parties peuvent faire appel auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal dans les dix jours dès la notification de la présente ordonnance en déposant au greffe de la Cour civile une requête motivée, en deux exemplaires, désignant l'ordonnance attaquée et contenant les conclusions de l'appelant. Le greffier : S. Segura

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