

VD_FINDINFO AP / 2011 / 89 vom 5. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___89

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 89 du 5 novembre 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 89 del 5 novembre 2009

Regeste

RESPONSABILITÉ DE DROIT PRIVÉ, DÉBITEUR, CLAUSE PÉNALE | 146 CO, 163 al. 3 CO, 163 CO, 544 al. 3 CO, 544 CO

Erwägungen

E. 1

a) Le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après CPC; RS 272) est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Toutefois, le dispositif du jugement attaqué ayant été envoyé aux parties avant cette date, ce sont les règles du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD) qui sont applicables (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 131; ATF 137 III 127). b) L'art. 451 al. 1 ch. 2 CPC-VD ouvre la voie du recours en réforme contre les jugements rendus par un tribunal d'arrondissement. Le recours, interjeté en temps utile et comportant exclusivement des conclusions en réforme, est formellement recevable.

E. 2

Quand bien même la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr, le tribunal d'arrondissement a admis sa compétence, les parties ayant fait élection de for et de juridiction auprès de son autorité. Il a dès lors appliqué les règles de la procédure accélérée conformément à l'art. 336 let. b CPC-VD. Ce point n'est pas remis en cause par les parties. Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD), laquelle doit avoir un caractère exceptionnel (JT 2006 III 29 c. 1b pp. 30s; JT 2003 III 3; JT 2003 III 16; JT 2003 III 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Elle développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier.

E. 3

La recourante demande le paiement de la clause pénale par les défendeurs et intimés du fait du non-respect de ses obligations par J._____. Les premiers juges ont considéré que les défendeurs et J._____, en tant que vendeurs des parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier de "[...]", étaient liés entre eux par des rapports de société simple et que, faute d'une convention contraire au sens de l'art. 544 al. 3 2^{ème} phrase CO, ils étaient solidairement responsables des engagements de la société. Ils en ont déduit que les

défendeurs devaient en principe se voir imputer la carence de J. _____ à l'origine de l'inexécution du contrat de vente à terme. Ils ont néanmoins nié qu'une telle responsabilité des défendeurs existât en l'occurrence en se fondant sur l'art. 146 CO, aux termes duquel, sauf stipulation contraire, l'un des débiteurs solidaires ne peut aggraver par son fait personnel la position des autres. A cet égard, les premiers juges ont constaté que l'exécution du contrat de vente avait échoué par la faute exclusive de J. _____, manquement qui avait considérablement aggravé la position des autres associés en les exposant au paiement éventuel de la clause pénale. Rien ne laissant penser au demeurant que les associés aient voulu déroger au régime de l'art. 146 CO, cette disposition devait trouver application en l'espèce. Les premiers juges ont par conséquent conclu que les codébiteurs solidaires de J. _____, à savoir les défendeurs, n'étaient pas redevables du montant de la clause pénale. La recourante conteste, pour sa part, que l'art. 146 CO trouve à s'appliquer en l'occurrence. Elle expose que cette disposition ne s'applique que dans un cadre extracontractuel, soit lorsque le fait personnel de l'associé crée un lien juridique supplémentaire avec le tiers, et non pas lorsque le lien juridique préexistant est modifié ou brisé par le fait personnel de l'un des co-associés. A supposer même qu'elle trouve à s'appliquer dans le cadre du régime de responsabilité solidaire propre à la société simple, les conditions de son application au cas d'espèce ne sont pas remplies. D'abord, la défaillance de l'un des associés dans son obligation d'obtenir, préalablement à l'inscription du transfert de propriété de son immeuble au registre foncier, la radiation de la restriction du droit d'aliéner qui y était annotée n'empêchait pas la vente d'être exécutée, au besoin moyennant la consignation de la part du produit de la vente revenant à J. _____, du moment qu'elle-même, recourante, avait satisfait à l'intégralité de ses obligations d'acheteuse. Ensuite, le défaut de signature de la réquisition de transfert de propriété sur les parcelles en cause était bien le fait de tous les vendeurs et non de l'un d'entre eux en particulier. En outre, telle que stipulée et insérée dans les dispositions communes de l'acte de "Ventes à terme / Pactes d'emption" du 22 août 2005, la clause pénale concernait la partie défaillante considérée comme un tout et non pas un seul des membres de la société simple. A cela s'ajoute que l'obligation liée à ladite clause pénale existait à la signature de l'acte et qu'il n'y a eu aucune aggravation de cette obligation entre cette signature et l'échéance fixée pour la signature de la réquisition de transfert. Enfin, la non-radiation de l'annotation de la restriction du droit d'aliéner grevant la parcelle de J. _____ ne saurait être comprise comme le fait personnel de cette dernière, mais bien plutôt comme le manquement à une tâche s'inscrivant dans un ensemble d'obligations que devait remplir la partie venderesse. Dans leur réponse, les intimés soutiennent, en premier lieu, que le tribunal a négligé l'examen des conditions d'exercice du droit au versement de la peine conventionnelle, alors qu'il aurait dû commencer par là. Ils font valoir, reprenant leur argumentation présentée devant les premiers juges, que la demanderesse n'a pas satisfait à son obligation de verser le prix de vente, la preuve dudit versement dans le délai contractuel péremptoire au 31 juillet 2006 ne résultant ni du jugement, ni des pièces du dossier. A cela s'ajoute que la non-signature de la réquisition de transfert n'est pas imputable à un refus de leur part, le notaire instrumentateur ayant purement et simplement annulé la séance du 16 juillet 2006, à laquelle ils se sont présentés en vain. Ils ne sauraient dès lors être considérés comme la "partie défaillante" au sens de l'acte de vente du 22 août 2005. Pour le surplus, les intimés réfutent les arguments exposés par la recourante tels que résumés ci-dessus.

E. 4

Après avoir rappelé l'argumentation respective des parties, les premiers juges ont indiqué qu'ils procéderaient à un raisonnement en deux temps, à savoir dans une première phase examiner les éventuels rapports contractuels liant les défendeurs entre eux pour déterminer si la demanderesse était fondée à leur réclamer le paiement de la clause pénale, et dans une seconde phase examiner l'existence d'une éventuelle impossibilité subséquente et déterminer si la demanderesse a satisfait à ses obligations. a) Sur ce dernier point, et contrairement à ce que soutiennent les intimés, la recourante a bien satisfait à ses obligations en mettant à disposition la totalité du prix de vente, ainsi que l'avait constaté le notaire instrumentateur. Le jugement attaqué l'a d'ailleurs expressément retenu lorsqu'il relève que c'est uniquement la défaillance de J. _____ qui a empêché la vente d'aboutir et que tant les autres vendeurs que l'acquéreur avaient quant à eux satisfait à leurs obligations. Au reste, il résulte de la lettre du Crédit Suisse du 24 juillet 2006 au notaire instrumentateur que les fonds étaient à disposition et que la banque n'attendait plus que l'appel de fonds du notaire pour verser le prix de vente convenu. L'argumentation des intimés sur ce point tombe dès lors à faux. b) En tant qu'il considère ensuite que les défendeurs formaient, avec J. _____, une société simple dont le but était de vendre ensemble et en bloc les parcelles appartenant à chacun des associés, le jugement doit être confirmé. Cette démarche commune ressort de manière suffisamment claire d'une part de la convention du 23 septembre 1997, et d'autre part de l'acte du 22 août 2005 intitulé "Ventes à terme / Pactes d'empion" instrumenté devant notaire, en particulier de son préambule, d'où se dégage l'*animus societatis* des vendeurs. Aucune disposition contractuelle ne permet au demeurant de retenir que les parties auraient entendu déroger au régime de responsabilité prévu à titre supplétif par l'art. 544 al. 3 CO. En particulier, la présentation en bloc des vendeurs dans l'acte de vente, la fixation d'un prix de vente global et forfaitaire ainsi que la stipulation d'une peine conventionnelle à la charge de la partie défaillante désignée comme une seule partie accèdent la thèse de la solidarité, nonobstant les obligations particulières incombant aux vendeurs individuellement. Dans un tel cas, et même si l'acte ne mentionne pas expressément que les vendeurs s'engagent solidairement vis-à-vis de l'acheteuse, la solidarité résulte de la loi (cf. Engel, *Contrats de droit suisse*, 2^{ème} éd., p. 721; ATF 116 II 707, JT 1991 I 357 c. 2c). c) Pour ce qui est de l'application de l'art. 146 CO au cas d'espèce, telle que l'ont admise les premiers juges, il convient de rappeler que cette disposition a pour but d'empêcher l'un des débiteurs solidaires d'aggraver la situation de ses coassociés par son propre fait, notamment en étendant par accord avec le créancier les devoirs de ses coobligés ou en modifiant les conditions de leurs obligations respectives. De telles conventions, qui peuvent avoir pour objet l'exigibilité de la créance, le taux de l'intérêt ou la stipulation d'une peine conventionnelle, ne lient que le débiteur concerné mais non ses coobligés. Enfin, en cas d'impossibilité fautive subséquente d'exécuter l'obligation imputable à l'un des codébiteurs, celui-ci en répondra seul en vertu de l'art. 97 CO (cf. Romy, *Commentaire Romand, Code des obligations I*, n. 1 à 3 ad art. 146 CO, pp. 811-812; Schnyder, *Basler Kommentar*, 4^{ème} éd., n. 1 à 5 ad art. 146 CO, pp. 758-759; Gauch/Schluép/Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, vol. II, nn. 3936ss p. 324; cf. également TF 4C.103/2006 du 3 juillet 2006 c. 4). Contrairement à ce que retient le jugement attaqué, on ne discerne pas d'aggravation, sous forme de modification de l'obligation stipulée à la charge des vendeurs ou de l'un d'entre eux, entre la date de signature de l'acte de vente précité et l'échéance fixée pour la réquisition de transfert de propriété au registre foncier. On ne saurait davantage parler d'impossibilité fautive subséquente à la charge de J. _____, dont on ignore pour quelle raison elle ne s'est pas

exécutée et qui n'a pas été mise en demeure de le faire. Certes, on peut s'interroger sur les raisons qui ont poussé le notaire à annuler de sa propre initiative la séance d'instrumentation prévue le 26 juillet 2006 plutôt que d'établir un constat de carence, du reste réclamé par la demanderesse. Toujours est-il que les vendeurs n'ont pas signé la réquisition de transfert à la date prévue à cet effet, ce qui équivaut à une défaillance de la partie venderesse, soit des vendeurs pris dans leur ensemble. Il n'a par ailleurs pas été démontré par ces derniers que l'obligation principale mise à leur charge dans l'acte de vente, soit celle de transférer à la demanderesse la propriété des parcelles dont ils étaient propriétaires, aurait été frappée d'impossibilité subséquente non fautive (cf. Mooser, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 2 à 4 ad art. 163 CO, p. 869). d) Comme le relève pertinemment la recourante, l'élément déclenchant pour que l'une des parties puisse réclamer à l'autre le paiement de la peine conventionnelle stipulée est, selon les termes mêmes de l'acte de vente du 22 août 2005, que l'une des parties – venderesse ou acheteuse – ne se soit pas exécutée au 31 juillet 2006 au plus tard, soit pour la partie venderesse par la signature de la réquisition de transfert, soit pour l'acheteuse par le paiement du prix de vente. Or, en l'espèce, il n'est pas contesté qu'à cette date, les vendeurs n'avaient pas signé la réquisition de transfert pour le registre foncier comme ils s'y étaient engagés. Ces derniers sont donc réputés défaillants et la peine conventionnelle, telle qu'arrêtée dans l'acte de vente précité, est ainsi due. A cela ne change rien le fait que le notaire n'ait pas établi le constat de carence; un tel document ne constituait en effet pas, contrairement à ce que pensent les intimés, une condition de l'exigibilité de la peine conventionnelle, mais une simple modalité impliquant la mise en demeure de la partie défaillante. En définitive, la mise en demeure des vendeurs est intervenue par courrier du conseil de la recourante du 15 septembre 2006, comportant une manifestation de volonté claire de recevoir la prestation convenue. e) Pour les raisons qui précèdent, on doit dès lors admettre que la demanderesse est en droit de rechercher les défendeurs, pris solidairement, en paiement de la peine conventionnelle stipulée dans l'acte de vente. Le recours doit donc être admis.

E. 5

Les intimés ont conclu au rejet du recours sans prendre de conclusions en réduction de la peine conventionnelle pour le cas où ils seraient condamnés à en payer le montant. La question se pose cependant de savoir si la Chambre des recours est à même de réformer le jugement selon les conclusions formulées par la recourante et d'allouer à celle-ci le montant de 270'000 fr. plus intérêt à 5% l'an, ou s'il sied de renvoyer la cause, en l'état, à la juridiction de première instance afin qu'elle examine si la peine stipulée apparaît excessive, au sens de l'art. 163 al. 3 CO, point que le juge doit examiner d'office même si le débiteur n'en a pas demandé expressément la réduction (ATF 133 III 201 c. 5.2 et les réf. citées). En l'espèce, les intimés se sont contentés de conclure à libération des conclusions de la demande. Ils n'ont pas davantage allégué d'éléments susceptibles de justifier une éventuelle réduction, alors qu'il leur incombait, cas échéant, de le faire (ATF 133 III 43 c. 4.1 pp. 53-54; ATF 133 III 201 c. 5.2 pp. 209-210 et les réf. citées). Quoi qu'il en soit, le juge doit observer une certaine réserve en la matière, car les parties sont libres de fixer le montant de la peine. Son intervention n'est nécessaire que si le montant fixé est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable, au point de n'être plus compatible avec le droit et l'équité (ATF 133 III 43 c. 3.3.1 p. 48; ATF 133 III 201 c. 5.2 p. 209 et les réf. citées). Le montant de la peine stipulée représente en l'occurrence le 10% du prix arrêté entre les parties pour la vente des parcelles concernées. Au vu des critères jurisprudentiels retenus dans les arrêts cités, une telle peine conventionnelle n'apparaît pas excessive au point de justifier une

intervention d'office du juge. La peine conventionnelle et son montant sont donc confirmés, l'intérêt à 5% l'an étant alloué depuis le 30 septembre 2006, soit le lendemain du délai fixé par la recourante dans sa mise en demeure du 15 septembre 2006.

E. 6

En conclusion, le recours doit être admis et le jugement réformé dans le sens des conclusions de la recourante. Obtenant gain de cause, celle-ci a droit à des dépens de 1^{ère} instance, comprenant le remboursement de ses frais de justice, par 3'400 fr., ainsi qu'une participation aux honoraires de son conseil, par 6'510 francs (art. 91 et 92 CPC-VD). La recourante a également droit à des dépens de deuxième instance, comprenant le remboursement des frais d'arrêt et une participation aux honoraires de son conseil, que l'on peut fixer à 3'000 fr. (art. 91 et 92 CPC-VD; art. 232 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]; art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit : I. Dit que les défendeurs A.V. _____ et B.V. _____, A.W. _____ et B.W. _____ et L. _____, solidairement entre eux, sont les débiteurs de Z. _____, respectivement I. _____, et lui doivent immédiat paiement de la somme de 270'000 fr. (deux cent septante mille francs) plus intérêt à 5 % l'an dès le 30 septembre 2006 ; III. Dit que les défendeurs A.V. _____ et B.V. _____, A.W. _____ et B.W. _____ et L. _____, solidairement entre eux, doivent verser à Z. _____, respectivement I. _____, la somme de 9'910 fr. (neuf mille neuf cent dix francs) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 3'000 francs (trois mille francs). IV. Les intimés A.V. _____ et B.V. _____, A.W. _____ et B.W. _____ et L. _____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante I. _____ la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du

E. 11

mai 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Jean-Christophe Diserens (pour I. _____), ■ Me Raymond Didisheim (pour A.W. _____ et crts). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 270'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois. La greffière :