

VD_FINDINFO HC / 2012 / 154 vom 14. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___154

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 154 du 14 février 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 154 del 14 febbraio 2012

Regeste

SIMULATION, PRÊT DE CONSOMMATION, VENTE D'IMMEUBLE | 18 CO, 312 CO

Erwägungen

E. 1

a) Le jugement attaqué a été rendu le 17 août 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). S'agissant d'une décision rendue après le 1^{er} janvier 2011 par une instance unique de droit cantonal telle que prévue sous l'ancien droit de procédure, la jurisprudence a admis que les voies de recours cantonales prévues par le nouveau droit s'appliquent également (Revue suisse de procédure civile [RSPC] 3/2011, pp. 229-230). b) La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr. et l'objet du litige ne portant pas sur une matière de la LP visée par l'art. 309 CPC, la voie de l'appel est ouverte aux parties. Formé par le défendeur dans le délai de 30 jours dès la notification du jugement motivé (art. 311 al. 1 CPC), le présent appel, dûment motivé, est ainsi recevable.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

E. 3

a) Dans un premier moyen, l'appelant se plaint d'une mauvaise appréciation des faits et d'une violation de l'art. 18 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Il fait valoir que le témoignage du courtier Y._____ n'aurait pas dû être retenu, étant donné le conflit qui le divisait d'avec le demandeur, et soutient qu'il ressort des faits, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, que les parties sont liées par un contrat de prêt, sans que les conditions d'une simulation soient réalisées. Il soutient également que l'intimé n'est pas

parvenu à démontrer une quelconque illicéité du contrat, ni un vice de la volonté. b) Le prêt de consommation, tel que réglé par les art. 312 ss CO, exige que l'une des parties contractantes se soit engagée à transférer la propriété d'une chose fongible (le plus souvent de l'argent) à l'autre partie pour une certaine durée, à charge pour celle-ci de la restituer (ATF 131 III 268 c. 4.2; Bovet, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2003, n. 2 ss ad art. 312 CO, p. 1527; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 2009, 4 e éd., n. 2998 et 3000, p. 438). Selon la doctrine et la jurisprudence, il y a simulation lorsque les deux parties sont d'accord que les déclarations réciproques doivent produire un effet juridique qui ne correspond pas à leur volonté, parce qu'elles veulent soit feindre un rapport contractuel, soit cacher avec le contrat simulé un autre contrat réellement voulu. Cette convention de simulation, dans laquelle les parties se mettent d'accord sur le caractère fictif de leur acte, n'est soumise à aucune forme et peut même résulter d'actes concluants. La volonté commune des parties porte sur le fait, d'une part, de créer une apparence et, d'autre part, de ne pas y attacher la conséquence juridique déclarée. Faute d'une volonté contractuelle commune, l'acte simulé n'a pas d'effet juridique. L'inefficacité du contrat a comme conséquence, entre les parties elles-mêmes, qu'elles ne pourront pas faire valoir le contrat et pourront invoquer son invalidité (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n. 71 à 73 et 81 ss ad art. 18 CO, pp. 94-97; ATF 123 IV 61 c. 5c/cc; 112 II 337 c. 4). C'est une question de fait, que le juge cantonal tranche souverainement, que de décider si les circonstances permettent de conclure à l'existence d'un acte juridique simulé (Engel, Traité des obligations, 2 e éd., p. 225 et les réf. citées). c) Pour apprécier l'existence ou non d'un contrat de prêt entre les parties, les premiers juges se sont référés au témoignage de Y. _____, lequel avait fonctionné comme courtier dans l'opération de vente immobilière litigieuse. La Cour a considéré que ce témoin n'avait pas de raison de privilégier l'une des parties plutôt que l'autre et que ses déclarations pouvaient être retenues. Cette manière de voir ne prête pas le flanc à la critique. Il sied en effet de rappeler que les deux parties étaient instantes à ce témoignage et que le témoin devait notamment répondre aux allégués 25 à 27 de la réponse pour lesquels le défendeur avait offert la preuve testimoniale (cf. supra, let. C. ch. 4). C'est donc en toute connaissance de cause, et en dépit d'un échange de mails peu amènes entre ledit témoin et le demandeur (cf. supra, let. C, ch. 5), que ce témoignage a été requis. Le défendeur est malvenu d'invoquer à présent le caractère peu fiable de celui-ci et les prétendues pressions qu'aurait subies le témoin de la part du demandeur, dans la mesure où ce témoignage ne lui est pas favorable. Les réponses du témoin sont en effet dépourvues de toute ambiguïté quant à l'absence de remise de fonds au demandeur qui aurait dû accréditer la thèse du contrat de prêt soutenue par le défendeur. Par ailleurs, rien n'indique, dans les éléments figurant au dossier, que le défendeur aurait consenti au demandeur un prêt de 250'000 fr. en relation avec l'acquisition du bien-fonds en cause, comme le texte de la reconnaissance de dette le laisserait croire, et qu'il aurait transféré cette somme au demandeur. Tout aussi erronée apparaît l'assertion de l'appelant selon laquelle l'intimé aurait reconnu, dans son courriel du 24 juillet 2009 au courtier Y. _____, devoir la somme précitée au défendeur. Ce document fait état d'un certain nombre de griefs adressés par le demandeur au courtier en relation avec l'acquisition d'autres biens immobiliers et mentionne uniquement, au sujet de la somme litigieuse, que le défendeur « a constitué un avocat pour recouvrer ses 250'000 fr. » (cf. supra, let. C, ch. 5). On ne saurait en inférer que le demandeur aurait reconnu, dans ce courriel, avoir reçu la somme en question et qu'il se serait engagé à la rembourser au défendeur. On ne peut dès lors que suivre les premiers juges lorsqu'ils considèrent que l'un des éléments essentiels du contrat de prêt – la remise

des fonds – fait ici défaut, que la cause de la reconnaissance de dette ne saurait résider dans un tel contrat, que la mention qui en est faite dans la reconnaissance de dette constitue bien plus une simulation et que celle-ci prive ladite reconnaissance de dette de son effet probatoire. Ce premier moyen doit dès lors être rejeté.

E. 4

a) Dans un second moyen, l'appelant invoque l'abus de droit manifeste que commettrait l'intimé en se prévalant de la nullité du contrat de vente immobilière, dans l'hypothèse où cette autre cause devait être retenue comme fondement de sa propre prétention. Il soutient qu'il convient d'une part d'admettre l'identité de parties entre lui-même et la société vendeuse et d'autre part de retenir que l'intimé a sciemment et librement exécuté le contrat de vente, malgré le soi-disant dessous-de-table qu'il invoque, de sorte que le solde du prétendu prix de vente qui aurait été simulé est exigible. b) L'exigence de la forme authentique à laquelle l'art. 216 CO soumet la vente immobilière s'applique aux conventions des parties qui touchent au rapport entre prestation et contre-prestation. Il existe une obligation qualifiée de déclarer en ce qui concerne le prix de vente; doivent dès lors être instrumentées toutes les prestations effectuées par l'acheteur au vendeur à titre de rémunération globale en échange du transfert de propriété sur l'immeuble. La vente immobilière qui ne respecte pas (totalement ou partiellement) la forme authentique n'est pas valable. Selon la jurisprudence, le contrat est en principe frappé de nullité : il ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validé (Tercier/Favre, op. cit., n. 1080, p. 161; Hess, Basler Kommentar, 2010, n. 10 ss, p. 1219; TF in SJ 2000 I 533 et in SJ 2002 I 405; ATF 112 II 330 c. 2b). Il n'est en soi pas contraire aux règles de la bonne foi de se prévaloir de cette nullité. Néanmoins, dans certaines circonstances caractérisées, le fait d'invoquer un vice de forme pour se prévaloir de la nullité de l'acte peut constituer un abus de droit; le contrat est alors maintenu. Il incombe à la partie qui conteste à l'autre le droit de se prévaloir de la nullité d'établir les faits qui, dans le cas concret, font apparaître l'exercice de ce droit comme manifestement contraire aux règles de la bonne foi (Tercier/Favre, op. cit., n. 1082-1083, pp. 161-162; SJ 2002 I 405 précité, c. 2c/aa, p. 409). Il ne suffit pas que le contrat ait été valablement exécuté de part et d'autre : il faut qu'il ait été exécuté en connaissance de cause (« Irrtumsfrei ») (SJ 2002 I 405 précité, c. 2a, p. 407). Il appartient dès lors à celui qui entend faire exécuter le contrat dissimulé dont les prestations ont déjà « pour l'essentiel » été effectuées de prouver que l'autre partie a sciemment et librement exécuté le contrat qu'il savait vicié. c) Comme le relèvent les premiers juges, le contrat de vente en cause a été conclu entre le demandeur et la société D. _____ SA, alors que l'acte simulé a été établi en faveur du défendeur personnellement. Il n'y a donc pas identité de parties. L'affirmation contraire de l'appelant, qui soutient être « le seul détenteur économique de la société » précitée, ne repose sur aucun élément de fait concret au dossier. Tout au plus ressort-il de l'extrait du Registre du commerce joint en annexe au contrat de vente (pièce 101, annexe 3) que le défendeur est l'administrateur unique de la société avec signature individuelle. Cela ne suffit évidemment pas à établir que le défendeur détiendrait l'entier du capital actions et qu'il ne ferait qu'un avec sa société. Quant au grief tiré du fait que l'intimé aurait sciemment et librement exécuté le contrat de vente, qu'il n'aurait en effet pas ignoré dès le début qu'il s'engageait à verser un dessous-de-table et qu'il serait dès lors de mauvaise foi en cherchant à invalider le contrat, comme le relèvent encore les premiers juges, le défendeur n'a rien allégué ni a fortiori établi au sujet de l'exécution, prétendument en toute connaissance de cause, du contrat vicié par le demandeur. Faute pour lui d'avoir fait porter l'instruction sur les circonstances de fait qui permettraient, en l'espèce, de faire

apparaître l'exercice du droit de l'acheteur d'invoquer la nullité du contrat comme manifestation contraire aux règles de la bonne foi, il n'est pas possible de retenir un abus de droit de la part de l'intimé. Le seul fait qu'il ait signé la reconnaissance de dette litigieuse ne suffit pas à établir un contrat exécuté dès le début en connaissance de cause. Cela étant, il n'y a pas non plus à retenir un acte illicite, selon l'art. 41 CO, qui présuppose l'exécution de sa prestation par l'acheteur « sans erreur et volontairement » (SJ 2000 I 533 précité, c. 3a, p. 536, avec référence à Schmidlin). A l'instar du précédent, ce moyen doit dès lors être rejeté.

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 3'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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