

VD_FINDINFO HC / 2012 / 302 vom 18. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___302

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 302 du 18 avril 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 302 del 18 aprile 2012

Regeste

CULPA IN CONTRAHENDO, CLAUSE PÉNALE, ABUS DE DROIT, MOYEN DE PREUVE, PROMESSE DE CONTRACTER, VENTE, VENTE D'IMMEUBLE, FORME AUTHENTIQUE | 2 CC, 8 CC, 216 al. 1 CO, 216 al. 2 CO, 216 CO

Erwägungen

E. 1

let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Celle-ci est déterminée par le dernier état des conclusions des parties en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, p. 1243). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (84 aI. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

a) 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 (Jeandin, op. cit., n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249- 1250). b) 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 (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). Il appartient à l'appelant de démontrer que 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 (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). c) L'état de fait du jugement attaqué a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. Dans son acte, l'appelante relève que le jugement entrepris retient à tort qu'elle a décidé de mettre en vente la parcelle en cause durant le premier trimestre 2008. Il est exact que l'appelante a conclu un contrat de courtage en août 2007 déjà portant sur le terrain de 9'181 m² de la commune d'Echandens (parcelle [...]) avec [...], représentée par [...]. Ce contrat fait mention d'un "prix de vente désiré" de 4'800'000 fr. L'instance d'appel étant habilitée à revoir les faits sans restriction, cette inexactitude a pu être corrigée (supra let. C n. 2). Elle est au demeurant sans incidence sur l'issue du litige.

E. 3

L'appelante fait valoir différents moyens tendant au rejet de la conclusion en paiement de 100'000 fr. prise par l'intimé dans sa demande du 10 août 2009.

E. 3.1

a) Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'absence de signature de l'intimé sur la quittance du 16 mai 2008 ne saurait être considérée comme un élément à ce point déterminant qu'il suffirait à faire perdre toute valeur probante à ce document. La pièce ne doit dès lors pas être écartée pour ce motif. Elle reflète le contenu précis de l'accord auquel les parties sont parvenues lors de leur repas d'affaires à savoir qu'il en coûterait 100'000 fr. à l'intimé de ne pas tenir l'engagement pris d'acquérir la parcelle litigieuse. b) En vertu de l'art. 8 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), il appartient à chaque partie de prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Les premiers juges ont retenu que la thèse du versement à fonds perdus avancée par l'appelante n'avait pas été démontrée, dès lors qu'elle ne pouvait valablement se prévaloir du document établi le 16 mai 2008 qui n'avait pas été signé par l'intimé. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, le document, rédigé sur papier libre, ne porte pas la signature de l'intimé. L'appelante prétend que s'agissant d'une simple quittance, la pièce en question n'avait pas à être signée par l'intimé. Ce raisonnement est erroné. D'une part, même si ce document est désigné comme une quittance, il comporte d'autres informations que la simple remise d'une somme d'argent, notamment l'affectation de cette somme pour le cas où l'acte de vente ne serait pas signé. La validité de cette clause-là est subordonnée à son acquiescement par celui qui a remis l'argent et l'absence de signature doit indubitablement être comprise comme la non-acceptation de cette clause. Par ailleurs, s'il s'agissait d'une simple quittance, on ne voit pas pour quel motif elle serait restée entre les mains de l'appelante qui a reçu la somme d'argent. D'ailleurs, rien n'indique que l'intimé en ait possédé un autre exemplaire, raison pour laquelle son conseil, à réception du courrier du 14 octobre 2008, s'est empressé de relever que le versement des 100'000 fr. n'était pas contesté par l'appelante. Enfin, la pièce en question n'a pas non plus été signée par l'appelante et elle porte mention "Nyon, le 16 mai 2008" alors même que les parties se sont rencontrées à l'Hôtel Beau-Rivage à Ouchy. Pour tous ces motifs, on ne peut considérer qu'il s'agit d'une simple quittance mais bien d'un document qui comportait des obligations réciproques et que, n'ayant pas été signé par l'intimé, cela signifie soit que le document ne lui a pas été présenté, comme il le soutient, soit qu'il n'y a pas adhéré. Au demeurant, la signature apposée par [...] sur ce document ne lui donne pas plus de force probante, dès lors que ce dernier a déclaré ne pas avoir assisté à la transaction et avoir reçu les 20'000 fr. après le déjeuner au Beau-Rivage. c) C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont retenu que la "quittance" du 16 mai 2008 n'avait pas de force probante. Il n'y a donc pas lieu d'interpréter ce document au regard de l'art. 18 CO. Il en découle que ce grief est mal fondé et qu'il doit être rejeté.

E. 3.2

a) Dans un deuxième moyen, l'appelante fait valoir qu'il y a abus de droit à se prévaloir du non-respect de la forme authentique dès lors que l'intimé avait librement et sciemment exécuté sa prestation et qu'il avait ainsi choisi de s'acquitter de ses obligations nonobstant un vice de forme. Pour ce motif, la restitution de ce qui avait été presté était exclue. b) La vente immobilière qui ne respecte pas la forme authentique n'est pas valable (art. 216 al. 1 CO). Il en va de même des promesses de vente, des pactes de préemption, d'emption et de réméré portant sur un immeuble (art. 216 al. 2 CO). Lorsqu'il exige qu'un acte soit passé en

la forme authentique, le droit fédéral cherche à préserver les parties de décisions irréfléchies, à leur faire prendre conscience de la portée de leurs engagements et à assurer une expression claire et complète de leur volonté (ATF 90 II 274 c. 6; JT 1965 I 234). Selon la jurisprudence, la vente d'immeubles ou la promesse d'une telle vente qui ne respecte pas la forme authentique est en principe frappée de nullité : elle ne produit aucun effet et ne peut être ultérieurement validée (Tercier/Favre, *Les Contrats spéciaux*, Zurich 2009, n. 1080, p. 161 ; Hess, *Basler Kommentar*, 2010, n. 10 ss, p. 1219; SJ 2000 I 533 ; SJ 2002 I 405 ; ATF 112 II 330 c. 2b). Toutefois, en lieu et place de la nullité absolue des contrats invalides du point de vue de la forme, la doctrine dominante admet une invalidité d'un genre différent, qui aboutit à la guérison du vice de forme par l'exécution du contrat (TF du 7 janvier 1999 reproduit in *Revue suisse du notariat et du registre foncier* [ZBGR/RSNR] 80 1999 p. 387 c. 3a et auteurs cités). La doctrine et la jurisprudence s'accordent sur la nécessité de limiter la nullité, respectivement l'invalidité, résultant de contrats affectés d'un vice de forme. Aussi le Tribunal fédéral refuse-t-il de prendre en considération l'invalidité pour vice de forme et tient-il son invocation pour inadmissible lorsqu'elle viole les règles de la bonne foi et constitue un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Le juge décide si tel est le cas sur la base de toutes les circonstances du cas concret, sans être lié par des principes rigides. L'exécution volontaire de la vente est un élément d'appréciation particulièrement important. Elle n'exclut pas nécessairement que l'on retienne la nullité, mais l'invocation d'un vice de forme sera considérée comme un abus de droit si cette solution s'impose, eu égard à toutes les autres circonstances de l'affaire. Parmi ces circonstances figure notamment l'attitude des parties lors de la conclusion du contrat et dans la suite (ATF 104 II 99 c. 3 ; TF 4C.225/2001 du 16 novembre 2001 c. 2). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la partie qui a exécuté le contrat volontairement, sans erreur et au moins pour l'essentiel, viole les règles de la bonne foi lorsqu'elle refuse l'exécution du solde en invoquant le vice de forme (SJ 2002 I 405 et réf. citées). c) Dans le cas d'espèce, l'appelante prétend que les parties se sont entendues pour conclure un contrat de vente immobilière pour lequel l'intimé effectuerait un versement immédiat et soutient que l'intimé ne peut plus invoquer le vice de forme dès lors qu'il a exécuté sa prestation, à savoir le versement du montant de 100'000 fr. Cet argument ne peut être suivi. Sous réserve que la quittance produite par l'appelante corresponde à l'accord passé entre les parties le 16 mai 2008 – ce qui a été écarté (cf. supra c. 3.1) –, celles-ci se sont engagées de manière bilatérale, la première s'engageant à acheter et la seconde à vendre. Il est inexact de prétendre que l'intimé s'est exécuté dès lors qu'il a renoncé à l'achat de l'immeuble, qui représentait l'essentiel de ses obligations dans le cadre de la promesse. Par ailleurs, l'intimé ne se prévaut pas du vice de forme au mépris de sa ratio legis, comme dans certains précédents où il s'agissait pour le propriétaire de tirer parti d'un accroissement de la valeur immobilière ou de se soustraire à une obligation contractuelle de garantie. Il est ressorti de l'instruction que l'appelante a manifesté un certain empressement à la vente de cet immeuble, ce qu'elle explique par le fait qu'elle était dans une situation financière précaire qui nécessitait qu'elle trouve rapidement un acquéreur. C'est dans ces circonstances qu'elle a essayé d'obtenir des garanties de la part de l'intimé. Or, le versement de 100'000 fr. a eu lieu lors d'un repas, sans qu'un contrat en bonne et due forme ne soit passé et sans que l'intimé puisse être clairement averti des conséquences d'un éventuel engagement de sa part. Il s'agit à tout le moins d'un geste irréfléchi et c'est justement pour que l'on puisse prendre conscience de ses engagements que le droit fédéral exige que les promesses de vente soient passées en la forme authentique. Il n'y a dès lors aucun abus à invoquer le vice

du contrat et l'absence de cause légitime au transfert de l'argent. Mal fondé, le moyen doit être rejeté.

E. 4

a) En ce qui concerne la conclusion reconventionnelle en paiement d'un montant de 100'000 fr., l'appelante fait valoir qu'elle était dans une situation financière précaire au moment où les négociations ont été entamées entre les parties et cette circonstance doit être prise en compte pour apprécier le cas d'espèce dès lors que l'intimé en avait connaissance. Selon l'appelante, il ne suffit pas d'évoquer " un certain empressement de la part de [l'appelante] qui ne se [justifiait] pas au vu de l'importance de l'affaire " comme l'ont fait les premiers juges. Il est en sus erroné et arbitraire de retenir que l'intimé a correctement informé l'appelante de ses intentions et ne l'a pas maintenu dans de fausses attentes. Compte tenu de la chronologie des événements qui se sont déroulés entre mai et septembre 2008, l'appelante soutient avoir fondé une confiance légitime dans l'avancement des pourparlers. Elle estime avoir été trompée de manière contraire aux règles de la bonne foi par l'intimé. La responsabilité contractuelle de celle-ci s'en trouverait engagée. b) En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est toutefois limité par les règles de la bonne foi (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 c. 3.2, SJ 2006 I 433 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 c. 6c ; TF 4A_202/2011 du 16 juin 2011 c. 2.2). Une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener ainsi à prendre des dispositions dans cette vue (ATF 77 II 135 c. 2a ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). Celui qui engage des pourparlers ne doit pas faire croire que sa volonté de conclure est plus forte qu'en réalité (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1, JdT 2006 I 163 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). La partie qui ne respecte pas ces obligations répond non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 c. 4b ; TF 4C.373/2002 du 18 mars 2003 c. 4.1 ; TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 4.1). Toutefois, ce n'est que dans des situations exceptionnelles qu'une culpa in contrahendo sera retenue en cas de rupture des pourparlers. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls (TF 4C.247/2005 du 17 novembre 2005 c. 3.1, JT 2006 I 163). Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps (TF 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 c. 3a, SJ 2002 I 164). Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi. Mais il est contraire aux règles de la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel et de refuser in extremis, sans raison, de le traduire dans la forme requise (TF 4C.152/2001 du 29 octobre 2001 c.3a, SJ 2002 I 164 ; TF 4A_615/2010

du 14 janvier 2011 c. 4.1). c) Dans le cas d'espèce, si l'appelante a manifesté des intentions de vendre son bien immobilier à compter d'août 2007, elle n'est entrée en relation avec l'intimé qu'au début de l'année 2008 et l'a rencontré dans ses locaux pour la première fois le 28 avril 2008. Elle lui a adressé le même jour un courrier concernant le prix de vente, puis un autre quatre jours plus tard pour indiquer les projets de construction et de location existant sur le terrain. Les parties se sont rencontrées le 18 mai 2008 et l'intimé a demandé au notaire de préparer un projet d'acte de vente-emption, lequel a été adressé à l'intimé le 21 mai suivant. Le notaire précisait alors que l'intimé devait lui faire part de ses intentions et observations et qu'en cas d'accord, il devait prendre contact avec lui pour la signature de l'acte. Par la suite, trois nouveaux projets ont été rédigés par le notaire et adressés les 29 mai, 11 juin et 19 juin 2008 en raison de remarques formulées par l'appelante elle-même ou son curateur. Il n'est pas établi que les parties se soient mises d'accord sur les projets d'actes préparés par le notaire. L'appelante n'a obtenu la confirmation de la validité de son permis de construire que le 3 juillet 2008 et l'intimé n'a reçu les documents nécessaires à une étude de faisabilité que le 10 juillet 2008 à l'occasion d'une réunion dans les locaux de l'appelante. Même si l'intimé a renvoyé le rendez-vous fixé au 26 juin pour la signature de l'acte, les parties n'étaient alors pas en possession des documents nécessaires pour finaliser leur accord à ce moment. S'agissant d'une vente d'une certaine importance, le laps de temps qui s'est écoulé entre la première rencontre des parties et la rupture des pourparlers, à savoir un peu plus de deux mois, était celui nécessaire à l'obtention d'informations nécessaires et à l'étude du dossier par l'intimé. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est par ailleurs pas établi que l'intimé avait connaissance de la situation de précarité dans laquelle se trouvait l'appelante. Dans ces circonstances, même si l'intimé a réceptionné les projets d'acte du notaire sans réagir, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir dissipé plus rapidement l'attente dans laquelle se trouvait l'appelante et selon laquelle le contrat viendrait à chef. D'ailleurs, lorsque celle-ci l'a interpellé par courrier du 8 juillet 2008 sur ses intentions, il l'a informée par téléphone qu'il ne pouvait pas acheter la parcelle. C'est à tout le moins ce qui ressort du courrier de l'appelante du 1er septembre 2008. Ainsi, comme l'ont retenu les premiers juges, s'agissant d'un contrat qui devait être passé en la forme authentique, on ne saurait admettre qu'il y a un refus injustifié de dernière minute de la part de l'intimé et il n'a pas agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. C'est ainsi à bon droit que le tribunal a considéré que les négociations étaient restées au stade d'échange d'informations et de documents nécessaires à l'analyse de la situation par l'intimé et que ce dernier n'avait pas failli à ses devoirs précontractuels. Il en découle que ce moyen est mal fondé et qu'il doit 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. L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 3'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).