

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 428 vom 25. Juni 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-06-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_428](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___428)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 428 du 25 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 428 del 25 giugno 2012

### **Regeste**

PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT},  
INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL} | 18 CO

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance au sens de l'art. 236 al. 1 CPC, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par les demandeurs qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

#### **E. 2**

a) L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Selon l'art. 318 CPC, l'appel déploie principalement un effet réformatoire, de sorte que l'autorité d'appel statue elle-même sur le fond (al. 1 let. b) ; par exception, lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels, l'autorité d'appel peut renvoyer la cause à la première instance (al. 1 let. c ch. 1 et 2 ; cf. Jeandin, in CPC commenté, nn. 2 ss ad art. 318 CPC). 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). 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf. citées). b) En l'espèce, il n'y a pas lieu de revoir l'état de fait retenu par les premiers juges, qui n'est pas contesté. Les appelants ont

requis l'audition de F.\_\_\_\_\_, déjà entendu en première instance, notamment sur le sens à donner au chiffre II 2.2 du contrat. Cette réquisition doit être rejetée dès lors que les appelants auraient déjà pu faire entendre F.\_\_\_\_\_ sur ce point en première instance (cf. art. 317 al. 1 let. b CPC) ; au demeurant, une telle audition serait inutile, dès lors que F.\_\_\_\_\_ ne pourrait donner que son point de vue subjectif sur les faits, ce qui est sans pertinence dès lors que le contrat doit être interprété selon le principe de la confiance. Il n'y a pas lieu non plus de tenir une audience, la Cour d'appel civile étant en mesure de statuer sur pièces (art. 316 al. 1 CPC), d'autant plus que seules des questions de droit doivent être tranchées. Enfin, il n'y a pas lieu d'ordonner un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC). La pièce nouvelle produite par l'intimée, à savoir une copie de la Norme SIA 118, est quant à elle irrecevable, dès lors que l'intimée ne démontre pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées. Cette pièce n'est de toute façon pas pertinente pour l'examen de la cause.

### **E. 3**

OSites – dans la mesure où ce n'est que pour ceux-ci que la loi impose des mesures d'assainissement –, le terme de « décontamination », tel qu'il est utilisé dans le contexte du chiffre II 2.2 du contrat de vente, doit manifestement être compris dans le sens plus large d'élimination des substances dangereuses pour l'environnement sur un site pollué au sens de l'art. 2 al. 1 OSites. Ce sens pourrait également être rendu par le terme de « dépollution », qui, s'il est inconnu de l'OSites dès lors qu'une telle mesure n'est précisément pas imposée par la loi, a d'ailleurs été utilisé par le conseil des appelants dans sa lettre du 11 décembre 2006. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que la décontamination, telle que prévue dans le contrat du 24 janvier 2006, vise à éliminer toutes les substances dangereuses pour l'environnement (soit les matériaux pollués, à l'exception des matériaux tolérés qui peuvent être valorisés – notamment sur place – et n'ont donc pas besoin d'être évacués) sur l'ensemble du site et non pas uniquement celles se trouvant à l'emplacement du projet de construction. La décontamination ainsi définie dans le cadre du chiffre II 2.2 du contrat du 24 janvier 2006 correspond à l'hypothèse C de l'experte judiciaire (« élimination du sol et du sous-sol présents sur l'ensemble du site, si les concentrations en polluants dépassent le seuil d'investigation de l'OSol, respectivement des valeurs T de la directive sur les matériaux d'excavation, indépendamment d'un projet de construction »). Le coût d'une telle décontamination/dépollution s'élève, selon l'estimation de l'experte judiciaire, à 1'164'000 francs. Force est dès lors de constater que les frais de décontamination/dépollution des parcelles vendues ascendent à 1'164'000 fr. et qu'ils dépassent très largement le montant de 250'000 fr. tel que prévu par la clause II 2.2.2 du contrat de vente du 24 janvier 2006. Mal fondé, le moyen des appelants doit être rejeté.

### **E. 4**

a) Dans un deuxième moyen, les appelants soutiennent que l'intimée n'était pas en droit de se départir du contrat de vente du 24 janvier 2006 sans leur devoir d'indemnité. Ils critiquent l'argumentation du tribunal selon laquelle, au vu du caractère exorbitant de la différence entre le montant de 250'000 fr. prévu dans le contrat de vente et l'estimation de 1'164'000 fr. pour les frais de décontamination/dépollution, trouver une solution de répartition des frais supplémentaires acceptable par les deux parties serait impossible, de sorte que, comme les parties avaient expressément prévu cette impossibilité de trouver un accord en admettant alors que chacune d'elle pouvait résilier le contrat, l'adage « à l'impossible nul n'est tenu » leur permettait à l'une ou l'autre, de résilier le contrat de vente

sans indemnité due de part ou d'autre. Les appelants contestent l'application de cet adage, soutenant qu'il ne serait pas question d'impossibilité (objective), mais de pures carences fautives de l'intimée, dès lors que celle-ci n'a rien tenté pour respecter l'obligation prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente de « tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat », mais a invoqué l'inexistence du contrat aussitôt le rapport du bureau P. \_\_\_\_\_ déposé et a refusé d'accomplir les autres conditions suspensives. Selon les appelants, c'est par conséquent à tort que le tribunal a considéré que la condition prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente n'était pas réalisée ; il aurait dû admettre le contraire et considérer que l'intimée était liée par le contrat de vente du 24 janvier 2006, qu'elle devait l'exécuter par le versement du prix de vente convenu lorsqu'elle en a été requise par les appelants et que ces derniers étaient en droit de s'en départir sur la base des art. 214 CO, respectivement 107 al. 2 et 108 CO en raison de la demeure injustifiée de l'intimée, après avoir constaté que les conditions suspensives étaient toutes réalisées, le cas échéant par application de l'art. 156 CO. b) A titre liminaire, on relèvera que l'argument soulevé par l'intimée selon lequel la demande doit être rejetée parce que le contrat ne produit aucun effet faute de délivrance d'une expertise attestant que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et faute de renoncement par l'intimée à cette condition suspensive (réponse, pp. 11-17) est spécieux. En effet, si le contrat subordonne effectivement littéralement l'exécution du contrat notamment à la condition de la « Délivrance, aux frais de l'acquéreur, d'une expertise indiquant : a) que les parcelles vendues ne sont pas des sites pollués et ne nécessitent ni assainissement, ni surveillance ; b) qu'en outre, il n'a été détecté ni formation de gaz, ni PCB, ni amiante, ni aucune autre substance qualifiée de nocive. (...) L'expertise doit par ailleurs avoir été reconnue comme appropriée par l'autorité cantonale responsable des sites contaminés » (clause II 2.2.1), les parties ont prévu ce qui se passait si l'expertise faisait apparaître une pollution de tout ou partie des parcelles (clause II 2.2.2). Il est donc contraire au sens du contrat, tel que l'ont bien dégagé les premiers juges, de vouloir, comme le fait l'intimée, se prévaloir du fait qu'il était « parfaitement impossible de délivrer une expertise indiquant que les parcelles vendues n'étaient pas des sites pollués » (puisqu'il est constant que la parcelle n° [...] est un site pollué) pour soutenir que « le seul moyen pour que le contrat soit alors efficace était que l'intimée renonce unilatéralement à la réalisation » de cette condition suspensive. c) Les griefs des appelants sont quant à eux fondés. En effet, le contrat du 24 janvier 2006 prévoit, pour le cas où les frais de décontamination s'avéraient supérieurs à 250'000 fr., que « les parties s'obligent à tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du présent contrat. A défaut de solution jugée acceptable par les comparants, chacun sera en droit de résilier le présent contrat, sans indemnité de part ou d'autre, les frais du présent acte étant à la charge de l'acquéreur ». Or force est de constater que l'intimée n'a rien tenté pour respecter l'obligation prévue par la clause II 2.2.2 de l'acte de vente de « tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat », mais a invoqué l'inexistence du contrat aussitôt le rapport du bureau P. \_\_\_\_\_ déposé et a refusé d'accomplir les autres conditions suspensives. Or, rien ne permet de retenir qu'aucune solution jugée acceptable par les comparants n'aurait pu être trouvée. Le prix de vente selon le contrat du 24 janvier 2006 était de 7'961'400 fr. et celui proposé le 12 février 2007 de 5'307'600 fr., soit de 2'653'800 fr. inférieur, ce qui démontre bien la volonté de l'intimée de ne pas respecter le contrat. En partant d'un coût de décontamination/dépollution de 1'164'000 fr., selon l'évaluation de l'expert judiciaire, il n'est pas du tout exclu que les appelants auraient accepté de prendre à leur seule charge

même l'entier du surplus de 914'000 fr. par rapport au montant maximum de 250'000 fr. dont les parties avaient convenu que la première tranche de 100'000 fr. était à la charge de l'acquéreur et le solde réparti par moitié entre partie venderesse et acheteuse. On ne saurait donc parler d'impossibilité (objective), mais bien d'inexécution par l'intimée de ses obligations. Du moment que l'intimée était en demeure et que les conditions de l'art. 108 ch. 1 CO étaient réalisées, les appelants étaient en droit de renoncer à l'exécution du contrat et de réclamer à l'intimée des dommages-intérêts pour cause d'inexécution (art. 107 al. 2 CO), qui sont des dommages-intérêts positifs (ATF 123 III 16 c. 4b). C'est en vain que l'intimée fait valoir que la clause II 2.2.2 prévoit une obligation de négociation commune aux deux parties et soutient que les appelants n'ont pas allégué des faits démontrant qu'ils auraient eux-mêmes cherché à trouver une solution négociée permettant la bonne exécution du contrat, par exemple en invitant l'intimée à une négociation (réponse, pp. 25-27). Toutes les affirmations de l'intimée se rapportent en effet à des faits postérieurs au moment où elle-même a déclaré le 12 avril 2006, aussitôt le rapport du bureau P. \_\_\_\_\_ déposé, qu'elle ne s'exécuterait pas. C'est également à tort que l'intimée se réfère aux négociations qui ont eu lieu en février 2007 pour soutenir qu'elle aurait respecté son devoir de tout entreprendre en vue de trouver une solution permettant la bonne exécution du contrat (réponse, pp. 29-30). Ces pourparlers, qui ont eu lieu près d'une année après que l'intimée a déclaré que le contrat de vente n'était pas né, sont en effet sans pertinence puisqu'ils sont postérieurs à la déclaration d'inexécution de l'intimée du 12 avril 2006 et à la radiation du droit d'emption ; il ne s'agissait par conséquent pas de « la bonne exécution du contrat », puisque l'intimée y avait renoncé avant de connaître le résultat desdites négociations ; par ailleurs, elle a offert à ce moment-là un prix de plus de 2'500'000 fr. inférieur à celui qui figure dans le contrat litigieux, soit une différence largement supérieure au coût d'une dépollution totale des parcelles vendues, même calculé selon les conclusions du rapport du 26 janvier 2007 du bureau P. \_\_\_\_\_, qui évaluait ce coût à 1'635'200 francs. Par ailleurs, comme on l'a vu ci-dessus, rien ne permet de retenir qu'aucune solution jugée acceptable par les comparants n'aurait pu être trouvée. C'est dès lors en vain que l'intimée invoque l'adage « à l'impossible nul n'est tenu », qu'elle comprend comme une application de la « clausula rebus sic stantibus » (réponse, pp. 27-28). d) Les premiers juges n'ayant pas examiné la question de la réalisation des conditions suspensives prévues par l'acte de vente du 24 janvier 2006, étant observé que l'intimée soutient que la condition relative à l'obtention du permis de construire n'aurait de toute manière pas pu être réalisée (cf. jugement, p. 67), ni la question des dommages-intérêts réclamés par les appelants, dont les postes sont détaillés en pages 32 à 35 de la demande, il convient d'annuler le jugement attaqué et de renvoyer la cause en première instance, en application de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

## **E. 5**

En conclusion, l'appel, partiellement fondé, doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants du présent arrêt. L'issue du litige étant incertaine, il y a lieu de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 13'176 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), par moitié entre les appelants d'une part, solidairement entre eux, et l'intimée d'autre part. Aussi, les appelants, créanciers solidaires, ont droit à la restitution partielle par l'intimée de leur avance de frais à concurrence de 6'588 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Vu le sort de l'appel, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 95 et 106 al. 2 et 3 CPC ; cf. TF 5A\_32/2008 du 29 janvier 2009 c.

5 non publié à l'ATF 135 III 496 ; TF 4C.303/2004 du 19 août 2008 c. 8 ; TF 5C.130/2005 du 2 mars 2006 c. 4 ; TF 5C.257/2004 du 9 mars 2005 c. 3).

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