

VD_FINDINFO HC / 2014 / 522 vom 12. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___522

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 522 du 12 mai 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 522 del 12 maggio 2014

Regeste

CONCLUSION DU CONTRAT, CONDITION SUSPENSIVE, LÉSION{DROIT DES OBLIGATIONS}, ERREUR ESSENTIELLE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 2 al. 1 CC, 2 al. 2 CC, 151 CO, 21 CO, 23 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a). b) En l'espèce, l'appelant reproche aux premiers juges tant une constatation manifestement inexacte des faits qu'une violation du droit. Il y a lieu d'aborder les griefs soulevés par l'appelant non pas dans l'ordre dans lequel ils sont présentés dans le mémoire d'appel, mais dans le cadre d'un examen systématique des questions pertinentes. c) Les questions juridiques litigieuses à examiner sont la réalisation de la condition suspensive de l'obtention du bail ou du transfert du bail (cf. appel, chiffres 4, 5, 7, 8 et 10 p. 6-8 et lettres cc, dd et ee p. 10-11), l'invalidation du contrat pour lésion, respectivement pour erreur essentielle (cf. appel, chiffre 3 p. 5-6 et lettre aa p. 8-9), la garantie pour les défauts (cf. appel, chiffre 9 p. 7 et lettre ff p. 11), l'existence d'un abus de droit de la part du demandeur (cf. appel, chiffre 6 p. 7 et lettre bb p. 9-10) et enfin la question des dépens (cf. appel, lettre gg p. 11-12).

E. 3

a) L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la condition à laquelle les parties avaient soumis le contrat, soit l'obtention du bail ou du transfert de bail, était réalisée. Selon l'art. 151 al. 1 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain. Il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. En l'espèce, il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente de fonds de commerce – l'objet de la vente étant d'une part le fonds de commerce proprement dit, soit le « goodwill » et dans une certaine mesure l'existence d'un bail, et d'autre part « les machines et le matériel d'exploitation, selon inventaire annexé » – et que ce contrat était soumis à la condition de l'obtention du bail par l'acquéreur ou du transfert du bail à l'acquéreur. Comme l'ont relevé à raison les premiers juges, il s'agit là d'une condition suspensive, la vente n'étant parfaite qu'à l'obtention du bail par le défendeur, ce dernier ne devant donc s'acquitter de son obligation de payer le prix de vente qu'après la survenance de la condition. Les premiers juges ont relevé que si l'art. V du contrat de vente prévoyait une date butoir au 1^{er} septembre 2010 pour la réalisation de la condition, il précisait également que cette échéance était automatiquement prolongée jusqu'à l'obtention d'une décision sur le bail. En application de la jurisprudence rendue par le Tribunal fédéral, les premiers juges ont considéré que le texte du contrat était clair et qu'il n'y avait pas lieu d'en dénaturer le sens par la recherche d'une interprétation fondée sur des éléments extrinsèques. Partant, ils ont retenu que le défendeur avait été mis au bénéfice d'un contrat de bail par le bailleur, à tout le moins à compter du 1^{er} octobre 2012 et qu'à la lumière des témoignages, il devait même être admis que le bail, conclu avec B. _____ à compter du 1^{er} septembre 2010, l'avait été pour le compte du défendeur. b) En l'occurrence, il apparaît que c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la condition suspensive était réalisée. En effet, l'interprétation du contrat à laquelle ils ont procédé ne prête pas le flanc à la critique. Le défendeur a pu exploiter le [...], dans un premier temps, soit à partir du 1^{er} septembre 2010, au bénéfice d'une convention d'exploitation passée avec B. _____, avec lequel les propriétaires de l'immeuble avaient conclu une convention de location-vente débutant le 1^{er} septembre 2010, puis dans un deuxième temps, soit à partir du 1^{er} octobre 2012, au bénéfice d'un contrat de bail conclu directement avec les propriétaires de l'immeuble. Le contrat de vente du fonds de commerce était donc parfait et l'acheteur doit payer le prix convenu, sous réserve de l'examen des autres moyens de l'appelant (cf. c. 4 à 6 infra). On relèvera également qu'il ressort en particulier des déclarations de l'appelant et du témoignage de B. _____ que le loyer des locaux en question était acquitté par l'appelant lui-même en mains de ce dernier qui se chargeait de le rétrocéder, en partie du moins, aux propriétaires de l'immeuble. Cette manière de procéder tend à confirmer le raisonnement tenu par les premiers juges, selon lequel le contrat de bail conclu entre les propriétaires et B. _____ l'a été en réalité pour le compte de l'appelant, ce d'autant que B. _____ n'avait aucune intention d'exploiter lui-même l'établissement. Il a du reste expressément mentionné, lors de son audition du 26 septembre 2013, qu'il avait certes signé le bail, dans l'idée toutefois de se constituer en quelque sorte garant de l'appelant.

E. 4

a) L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'existence d'une lésion au sens de l'art. 21 CO, telle qu'invoquée dans sa lettre du 27 août 2010. L'appelant soutient également que les conditions d'une erreur essentielle (art. 23 CO), voire d'un dol au sens de l'art. 28 CO, étaient réalisées au moment de la signature du contrat. Il estime en effet avoir

été trompé sur des éléments essentiels du contrat, comme le bon fonctionnement du matériel d'exploitation, sa valeur marchande, ainsi que l'absence de dettes à reprendre. Il prétend en outre qu'il était dans l'erreur puisque « non seulement le prix d'achat était largement surfait par rapport à la valeur des biens, mais il y avait des factures ouvertes de l'intimé que l'appelant aurait dû supporter en cas de reprise de bail » ; selon lui, « les témoignages ont permis de démontrer que le prix exigé par l'intimé pour le fonds de commerce proprement dit et les machines et le matériel d'exploitation était largement surfait » – la valeur du fonds de commerce et des machines et du matériel d'exploitation étant selon lui d'environ 30'000 fr. –, précisant qu' « il y avait des factures ouvertes, telles que celle de la Romande Energie, et des arriérés de loyer pour plusieurs milliers de francs » . b) Sous le titre marginal « lésion », l'art. 21 al. 1 CO stipule qu'en cas de disproportion évidente entre la prestation promise par l'une des parties et la contre-prestation de l'autre, la partie lésée peut, dans le délai d'un an, déclarer qu'elle résilie le contrat et répéter ce qu'elle a payé, si la lésion a été déterminée par l'exploitation de sa gêne, de sa légèreté ou de son inexpérience. Il incombe au lésé de démontrer la disproportion évidente des prestations promises, la situation précaire dans laquelle il se trouvait (gêne, inexpérience, légèreté) et le fait d'avoir été exploité par le lésant (Bruno Schmidlin, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd. 2012, n. 34 ad art. 21 CO). Or l'appelant n'a nullement établi tous ces éléments, se bornant à alléguer que le prix d'achat était largement surfait par rapport à la valeur des biens et que l'intimé lui avait caché des factures ouvertes qu'il aurait dû supporter en cas de reprise de bail. c) Aux termes de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. L'appelant invoque ainsi une erreur de base (Grundlagenirrtum). Toutefois, il ne l'établit pas. L'erreur dans l'estimation de la valeur d'une chose ne représente en général qu'une simple erreur de motif, qui n'est pas une erreur essentielle (Schmidlin, op. cit., n. 29 ad art. 23-24 CO). Au surplus, l'appelant n'a nullement établi, alors que la preuve du fait de l'erreur de base lui incombait (Schmidlin, op. cit., n. 60 ad art. 23-24 CO), qu'il aurait été induit en erreur sur la valeur du « goodwill » (au demeurant difficile à évaluer objectivement) et des machines et du matériel d'exploitation (étant relevé qu'il n'a pas allégué et établi quelles machines et matériel d'exploitation étaient compris dans la vente selon l'inventaire auquel renvoyait l'article I du contrat). Quant aux factures ouvertes et aux arriérés de loyer qu'il invoque, ceux-ci sortent de l'objet du contrat et ne sont pas pertinents. Au demeurant, l'appelant n'a pas établi qu'il aurait dû payer des arriérés de loyer dus par l'intimé aux propriétaires de l'immeuble ni des factures dues par l'intimé à Romande Energie. d) Il apparaît ainsi que les conditions d'une invalidation du contrat pour lésion respectivement pour erreur essentielle – à supposer du reste que le courrier du 27 août 2010 puisse être considéré comme une telle déclaration d'invalidation – ne sont pas réunies, de sorte que le grief de l'appelant doit être rejeté.

E. 5

a) L'appelant expose qu'il n'a pas entendu agir en garantie des défauts au sens des art. 197 ss CO, mais s'est évertué à démontrer que le contrat avait été invalidé. b) Comme on l'a vu, l'appelant n'a pas démontré que les conditions d'une invalidation du contrat étaient réalisées. On relèvera au surplus que si l'appelant avait démontré qu'une partie du mobilier et du matériel d'exploitation vendus selon l'inventaire auquel se référait l'article I du contrat n'était pas la propriété de l'intimé ou n'avait pas été livrée à l'appelant, cela n'aurait pas été un motif d'invalidation du contrat, mais aurait constitué une inexécution partielle du contrat, pour laquelle l'appelant aurait pu opposer une créance en dommages-intérêts (art. 97 ss CO) à celle de l'intimé en paiement du prix de vente. S'il entendait soutenir

qu'une partie du matériel livré était défectueuse, il lui appartenait de l'établir et d'agir en garantie des défauts.

E. 6

a) L'appelant soutient que l'intimé a adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi, en jouant sur deux tableaux. En effet, d'après lui, à la suite de l'accord oral trouvé avec le nouvel acquéreur, soit la société G. _____ SA, et voyant que ses dettes étaient supportées par ce dernier, l'intimé aurait accepté l'annulation du contrat de vente avec l'appelant et aurait renoncé à requérir le transfert du contrat au bailleur. Cependant, réalisant que le nouvel acquéreur ne lui versait pas un centime, au vu des mauvaises surprises découvertes en cours de route et des frais encourus par ce dernier, à savoir les réserves de propriété sur le matériel d'exploitation, les frais de réparations et de remplacement du matériel en place, l'intimé aurait décidé de se retourner contre l'appelant, espérant ainsi récupérer d'une autre manière le montant de la vente du fonds de commerce. Ainsi, en prétendant aujourd'hui que le contrat de vente est valable, l'intimé aurait vendu deux fois son matériel. b) L'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) stipule que chacun est tenu d'exercer ses droits et d'exécuter ses obligations selon les règles de la bonne foi (al. 1). L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). c) En l'espèce, on ne discerne aucun abus de droit de la part de l'intimé. Du moment qu'il est constant que le contrat était parfait, l'appelant – qui a d'ailleurs exploité pendant plusieurs années l'établissement faisant l'objet du contrat – doit exécuter ses obligations, soit s'acquitter du prix de vente convenu. S'il prétendait que l'intimé avait vendu deux fois le matériel d'exploitation et ne le lui avait pas livré, il lui incombait de le prouver, ce qu'il n'a pas fait.

E. 7

a) L'appelant entend enfin contester les dépens qu'il a été condamné à verser à l'intimé, au motif que l'intimé est au bénéfice de l'assistance judiciaire et que l'avocat de l'intimé n'aura aucune peine à démontrer qu'il ne pourra pas obtenir les dépens auprès de l'appelant, de sorte qu'il aura droit à l'indemnité d'office fixée par les premiers juges, soit 4'044 fr. 60. Dans la mesure où les dépens fixés par les premiers juges s'élèvent à 7'500 fr., cette indemnité de dépens viendrait enrichir l'intimé, en cas de retour à meilleure fortune de l'appelant. Ainsi, selon l'appelant, au vu des circonstances particulières du cas présent, seule une indemnité de dépens équivalente à l'indemnité d'office octroyée au mandataire de l'intimé aurait été justifiée. b) Cette argumentation ne saurait être suivie. La partie qui est au bénéfice de l'assistance judiciaire et qui succombe doit verser des dépens à l'autre (art. 122 al. 1 let. d CPC). Certes, le code prévoit que si la partie qui obtient gain de cause est elle-même au bénéfice de l'assistance judiciaire et ne peut pas recouvrer les dépens qui lui ont été allouées, le canton verse à son avocat une indemnité d'office pour laquelle il est subrogé à concurrence du montant versé (art. 122 al. 2 CPC). Toutefois, cela ne change rien au fait que la partie qui succombe doit payer les dépens, lesquels tiennent compte du tarif horaire moyen usuellement admis des avocats (art. 3 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) alors que l'indemnité d'office est fixée sur la base d'un tarif horaire d'avocat de 180 fr. (art. 2 al. 1 RAJ [Règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]).

E. 8

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Etant donné que l'appel apparaissait d'emblée dépourvu de chances de succès, la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC ; cf. juge délégué CACI 23 mars 2012/149). L'appelant, qui succombe, doit ainsi supporter les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'700 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 de 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).

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