

VD_FINDINFO HC / 2015 / 1055 vom 27. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___1055

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1055 du 27 octobre 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 1055 del 27 ottobre 2015

Regeste

CONTRAT INTERNATIONAL, VENTE D'IMMEUBLE, PROMESSE DE CONTRACTER, ERREUR ESSENTIELLE, CLAUSE PÉNALE | 119 al. 1 LDIP, 16 LDIP

Erwägungen

E. 1.1

Le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant de la décision attaquée, qui met fin à l'instance et arrête les frais et dépens, dès lors que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

E. 1.2

Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée ou de la notification postérieure de la motivation; il est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La décision attaquée a été prise dans le cadre d'une cause soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 et 2 CPC), de sorte que le délai de 30 jours est applicable. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est formellement recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2 e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452).

E. 3.1

Aux termes de l'art. 119 LDIP, les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation (al. 1). L'élection de droit est admise (al. 2). Toutefois, la forme du contrat est régie par le droit de l'Etat dans lequel l'immeuble est situé, à moins que celui-ci n'admette l'application d'un autre droit. Pour l'immeuble sis en Suisse, la forme est régie par le droit suisse (al. 3). L'art. 16 LDIP dispose que le contenu du droit étranger est établi d'office. A cet effet, la collaboration des parties peut être requise. En matière patrimoniale, la preuve peut être mise à la charge des parties (al. 1). Le droit suisse s'applique si le contenu du droit étranger ne peut pas être établi (al. 2). Selon le principe *jura novit curia* la question du droit applicable doit être examinée d'office (ATF 132 III 609

consid. 2 et 4 ; ATF 131 III 511 consid. 2). Elle doit être tranchée à la lumière du droit international privé du for (ATF 135 III 259 consid. 2.1; ATF 133 III 37 consid. 2). Dans les affaires patrimoniales, le juge peut mettre la preuve du droit étranger à la charge des parties. Lorsque les efforts entrepris ne conduisent pas à un résultat fiable, le juge peut appliquer le droit suisse en lieu et place du droit étranger normalement applicable ; il en va de même lorsque subsistent des doutes sérieux à propos du résultat obtenu (TF 5A_60/2013 du 27 mai 2013, consid. 3.2.1.1 et les réf. citées).

E. 3.2

En l'espèce, en raison du lieu de situation du bien objet de la convention à l'origine du litige, la cause revêt un caractère international. Les parties n'ont pas fait d'élection de droit dans la convention qu'elles ont signée le 3 avril 2012. Il ne fait dès lors aucun doute que le contrat litigieux, qui porte sur un immeuble au sens de l'art. 119 al. 1 LDIP, est soumis au droit du lieu de situation de l'immeuble, soit au droit espagnol. Il ressort en substance de l'avis de droit que le recourant a été requis de fournir par l'autorité de céans que le droit espagnol considère comme valable une promesse écrite – et non authentique – de vente immobilière. Par ailleurs, l'erreur invalidant le contrat doit notamment être excusable, ce qui n'est pas le cas d'une erreur portant sur l'existence – connue du public – de charges fiscales en cas de vente immobilière. En outre, une clause pénale doit être réduite si le contrat a été partiellement réalisé, de même que le juge peut procéder à la modération d'une clause pénale excessive, étant précisé qu'en matière de vente immobilière, le régime des arrhes est applicable par analogie, à savoir que l'acheteur qui n'exécute pas sa promesse doit les arrhes qu'il a versées au vendeur alors que le vendeur qui n'exécute pas sa promesse doit à l'acheteur le double des arrhes reçues. Enfin, le droit espagnol admet la novation d'un contrat – qui ne doit pas être confondue avec des discussions ou négociations informelles sur un éventuel nouveau contrat – à la condition que le nouveau contrat respecte la forme du premier. Selon l'art. 1451 du Code civil espagnol, une promesse de vendre ou d'acheter, s'il y a accord sur l'objet et le prix, habilite les parties contractantes à exiger réciproquement l'exécution du contrat (« A promise to sell or purchase, if there is agreement as to the thing and the price, shall entitle the contracting parties to reciprocally claim the performance of the contract » ; traduction anglaise fournie sur le site officiel <http://www.mjusticia.gob.es>). La promesse de vente immobilière ou promesse synallagmatique de vente n'est pas soumise à des conditions de forme (Sophie Hel, Les promesses de vente en droit français et espagnol, chapitre I, section 2 ; cf. <http://www.iuripole.fr/memoires/compare/SophieHel/partiethtml> : « La promesse synallagmatique de vente ou promesse bilatérale est un contrat consensuel dont la validité n'est soumise à aucune condition de forme particulière (...) »).

E. 3.3

Compte tenu de la législation espagnole applicable dans le présent litige, il convient de retenir que les parties ont valablement conclu sous seing privé un précontrat en matière immobilière, fixant le prix de vente à 160'000 fr., prévoyant un acompte à 30'000 fr. et un dédit à la charge du vendeur de 10'000 fr., étant précisé que le recourant a finalement réduit ce montant à 9'300 francs. Le contrat n'est dès lors pas nul, comme le plaide l'intimé. On constate ainsi qu'une fois la convention signée, les parties ont tenté en vain de tomber d'accord sur un autre arrangement destiné à remplacer le précédent, dans le but d'éviter les contributions publiques dues à l'achat et sur la plus-value immobilière. Lorsque l'intimé a alors déclaré qu'il renonçait à la vente, le premier accord n'était pas devenu caduc du seul

fait que des négociations avaient été engagées pour le modifier. N'y changent rien le fait que le témoin B.K._____, fils de l'intimé, a déclaré que dans son « esprit, il était évident que la convention (...) était caduque » et le fait que le recourant a déclaré « (...) je me demande si je n'aurais pas dû en rester au (sic) 160'000 fr. officiel » ; ces éléments ne permettent en effet pas de retenir qu'un premier accord a été résilié avant que des négociations ne s'engagent au sujet d'un second. Au surplus, et comme cela ressort de l'avis de droit produit par le recourant, une erreur essentielle ne peut pas consister en l'ignorance par le propriétaire d'un immeuble en Espagne qu'un transfert immobilier impliquait des conséquences fiscales. L'intimé ne saurait enfin prétendre que les parties ont renoncé conjointement à conclure puisqu'à la fin de leurs échanges de messages, après que le recourant lui avait clairement déclaré qu'il était toujours prêt à acheter au prix fixé initialement, il lui a répondu qu'il renonçait à la vente. Cela étant, l'intimé s'est placé sous le coup de la clause pénale contractuelle de sorte qu'il doit être reconnu débiteur du recourant de la somme de 9'300 francs. L'intérêt moratoire est dû à compter du lendemain de l'interpellation qu'a constituée le commandement de payer notifié le 12 octobre 2012.

E. 4

En définitive, le recours doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants. Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires, qui doivent être arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier versera ainsi à D._____ le montant de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC). A.K._____ versera en outre à D._____ une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit : I. A.K._____ doit verser à D._____ la somme de 9'300 fr. (neuf mille trois cents francs) avec intérêt à 5 % l'an à compter du 13 octobre 2012. II. L'opposition formée par A.K._____ au commandement de payer n° [...] notifié le 12 octobre 2012 par l'Office des poursuites du district de Morges est levée à concurrence du montant indiqué au chiffre I ci-dessus, libre cours étant donné à cette poursuite dans cette mesure. III. Les frais judiciaires, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs) sont mis à la charge du défendeur. IV. Le défendeur A.K._____ doit verser au demandeur D._____ la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais. V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé A.K._____. IV. L'intimé A.K._____ doit verser à D._____ la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : _____ La greffière : _____ Du 28 octobre 2015 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 : ■ M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour D._____), ■ M. Alain Vuffray, aab (pour A.K._____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 9'300 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 : ■ Mme la Juge de paix du district de Morges. La greffière :

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