

VD_FINDINFO Jug / 2011 / 145 vom 9. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2011___145

FR: VD_FINDINFO Jug / 2011 / 145 du 9 novembre 2011

IT: VD_FINDINFO Jug / 2011 / 145 del 9 novembre 2011

Regeste

CONDITION SUSPENSIVE, DEMEURE, CLAUSE PÉNALE | 151 CO, 156 CO, 163 CO, 18 CO

Erwägungen

E. 12

ad art. 151 CO). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard (Pichonnaz, op. cit., n. 29 ad art. 151 CO). On distingue encore la condition potestative limitée de la condition purement potestative; dans la première, la volonté de la partie doit s'exercer à certaines conditions ou en fonction de certains critères prédéfinis, la condition restreignant la liberté d'une partie de faire ou non un acte sans toutefois la supprimer complètement, alors que dans la seconde, la volonté d'une partie peut s'exercer de manière arbitraire sans qu'une indication de motifs soit requise et sans qu'il y ait un élément d'objectivation (Pichonnaz, op. cit., n. 2 ad art. 155 CO). Les effets juridiques d'une condition suspensive varient selon le moment considéré. A la conclusion de l'acte juridique assorti d'une condition suspensive, créancier et débiteur sont liés par un rapport d'obligation ou rapport de droit, sans toutefois qu'il y ait encore de créances ou de dettes. Le rapport de droit existe, mais il n'a pas encore d'effets. Le créancier n'a pas encore de droit d'action, puisque la dette n'existe pas et n'est donc ni exécutable ni exigible, mais les parties sont liées par un engagement et ne peuvent s'en libérer unilatéralement. Leur situation est renforcée par rapport à une simple expectative de droit, puisque chaque partie détient déjà un certain nombre de droits liés à l'espérance de l'existence d'une dette. Ainsi, le contrat assorti d'une condition est conclu, mais il n'est pas encore parfait, en ce sens que les créances réciproques n'existent pas encore. Aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas réalisée ou ne fait pas défaut, la condition suspensive valable crée un état de suspension (Pichonnaz, op. cit., nn. 40-41 ad art. 151 CO). Au moment de l'avènement de la condition, la période de suspension prend fin immédiatement et l'acte conditionnel produit ses effets dès cet instant comme un acte pur et simple, sans qu'une action supplémentaire des parties soit nécessaire. L'acte conditionnel produit des effets ex nunc (Pichonnaz, op. cit., nn. 48-49 ad art. 151 CO). La condition peut faire défaut pour deux raisons: l'événement futur ne s'est pas réalisé au terme fixé par les parties ou l'avènement de la condition est devenu définitivement impossible. Dans le premier cas, l'existence ou non d'un terme exprès ou tacite qui assortit la condition est affaire d'interprétation de la volonté des parties et dépend des limites imposées par les exigences des mœurs, des droits de la personnalité (art. 27 CC [code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) ou de l'interdiction de l'abus de droit. En l'absence d'un tel terme, le juge doit déterminer la période durant laquelle la condition peut être

remplie (Pichonnaz, op. cit., nn. 54-57 ad art. 151 CO). Lorsque la condition fait défaut, l'expectative de droit renforcée disparaît et les parties se retrouvent dans la même situation que si elles n'avaient jamais conclu d'acte conditionnel (Pichonnaz, op. cit., n. 58 ad art. 151 CO). Le contrat est dans tous les cas entièrement caduc et les prestations effectuées doivent être restituées en application des règles sur l'enrichissement illégitime (art. 62 CO; ATF 129 III 264 c. 3.2.2; TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.3). L'existence d'une condition suspensive, ainsi que l'impossibilité de sa réalisation doivent être démontrées par le défendeur comme étant des faits dirimants ou extinctifs d'un droit (Pichonnaz, op. cit., n. 61 ad art. 151 CO). La réalisation de la condition suspensive, en tant que fait qui actualise l'obligation du défendeur, doit être démontrée par le demandeur (Pichonnaz, op. cit., n. 62 ad art. 151 CO). ac) Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), en particulier du principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Les conditions d'application de l'art. 156 CO sont les suivantes: l'existence d'une condition; l'empêchement de l'avènement de la condition, le juge devant au préalable interpréter la portée de la condition en établissant la volonté réelle des parties ou celle qu'il faut retenir en vertu du principe de la confiance (art. 18 CO); le comportement répréhensible d'une personne liée par l'expectative renforcée; la violation des règles de la bonne foi; un lien de causalité adéquate entre le comportement et le défaut de la condition, étant précisé qu'il suffit que le comportement ait favorisé de façon déterminante le défaut de la condition (Pichonnaz, op. cit., nn. 4-16 ad art. 156 CO). Pour que le comportement viole les règles de la bonne foi, il faut qu'à la lumière du principe de la confiance, une partie ait l'obligation d'avoir un certain comportement ou une abstention, en particulier parce qu'elle a créé une attente justifiée de l'autre partie. Tel est notamment le cas pour le Tribunal fédéral, si une partie a un comportement contraire au contenu du contrat conditionnel (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Lorsqu'une partie ne fait que de retarder ou d'anticiper par son comportement l'avènement de la condition, mais que celle-ci se réalise néanmoins ultérieurement, la fiction posée par l'art. 156 CO n'est pas nécessaire, seule la réparation du dommage provenant du retard intentionnel peut être exigée (art. 41 CO). En revanche, si la temporisation d'une partie empêche l'avènement de la condition, par exemple parce que le terme prévu pour l'avènement de celle-ci est échu, l'art. 156 CO doit s'appliquer (Pichonnaz, op. cit., n. 7 ad art. 156 CO). Le Tribunal fédéral considère que le comportement n'a pas besoin d'être intentionnel, il suffit qu'il viole le principe de la confiance réciproque (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290; ATF 113 II 31 c. 2b, JT 1988 I 20; ATF 109 II 20). Il faut toutefois se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO). L'attitude de la partie qui a empêché l'avènement de la condition doit être examinée à la lumière de l'ensemble des circonstances de l'affaire considérée, notamment des motifs de l'auteur et du but qu'il poursuit (SJ 1988 I 158). Il suffit d'une attitude incompatible avec le principe de la confiance. Dans tous les cas, il s'agira d'un comportement déloyal (ATF 117 II 273, JT 1992 I 290). L'exigence de la causalité suppose encore d'établir que la condition se serait réalisée sans l'empêchement déloyal. Selon la jurisprudence fédérale, on ne saurait cependant à cet égard exiger que cette preuve soit apportée avec certitude; une haute vraisemblance suffit (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005 c. 3.5 et les références citées). Le fardeau de la preuve du comportement contraire à la bonne foi, de la relation de causalité entre ce comportement et le défaut de la

condition est à charge de la partie au détriment de laquelle le comportement a eu lieu, soit à celle qui se prévaut de la fiction de l'art. 156 CO. En revanche, celui qui, par son comportement, a empêché la condition de se réaliser, peut toujours apporter la preuve que la condition ne se serait de toute manière pas accomplie (TF 4C.281/2005 du

E. 15

janvier 2009 était donc la condition suspensive au sens des art. 151 ss CO à l'exécution de la vente immobilière des parcelles litigieuses et faisait partie de l'acte rédigé sous forme authentique. Le 14 janvier 2009, le délai relatif à la réalisation de la condition a été prolongé au 6 mars 2009 par signature d'un acte de prolongation de la vente à terme conditionnelle. Dans l'hypothèse de la non-réalisation de cette condition dans ce délai, l'acte prévoyait que les parties seraient déliées de leurs obligations sans avoir d'indemnité à payer de part ni d'autre, l'acompte versé par les défendeurs leur étant restitué, ceux-ci devant apporter la preuve qu'ils avaient effectué sans succès toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisations de séjour. Il est constant qu'il y a eu des contacts entre le demandeur A.G. _____ et les défendeurs dès le 15 mai 2008. Aux mois de mai et de juin 2008, des discussions ont eu lieu pour mettre sur pied le dossier fiscal des défendeurs devant leur permettre de s'installer en Suisse aux meilleures conditions. A la même époque, des discussions ont également eu lieu à propos d'une éventuelle collaboration professionnelle entre [...] SA et le défendeur. Celui-ci a, dès le départ, mentionné qu'il cherchait à exercer une activité en Suisse comme indépendant ou en qualité de consultant. Les discussions entre le défendeur et [...] SA ont duré quelques mois. Le demandeur A.G. _____ était au courant de ces discussions. Le 14 novembre 2008, [...] SA a adressé au défendeur un courrier indiquant implicitement qu'il n'y aurait pas de collaboration entre eux. Il n'est ni allégué ni établi que le demandeur A.G. _____ ou un responsable de la société aurait communiqué cette décision plus tôt au défendeur. Le

E. 17

novembre 2008, ce dernier a mandaté la fiduciaire [...] afin qu'elle dépose une demande de permis de séjour pour étrangers sans activité lucrative, ce qui a été fait le 21 novembre 2008. Il résulte de ce qui précède que, jusqu'au 14 novembre 2008 en tous cas, on ne saurait reprocher aux défendeurs ni retard dans les démarches en vue de l'obtention d'un permis de séjour, ni mauvaise foi. Jusqu'à cette date, c'est un permis de séjour avec activité lucrative qui était envisagé. On ne peut donc reprocher aux défendeurs de n'avoir pas entrepris avant cette date les démarches pour obtenir un permis sans activité lucrative, puisque le défendeur voulait en exercer une et que des discussions étaient menées dans ce but, ou pour obtenir un permis avec activité lucrative, puisque le défendeur n'en avait pas encore. Par la suite, entre le 15 novembre 2008 et le 21 novembre 2008, les défendeurs ont agi avec diligence. Le 14 janvier 2009, les parties sont convenues de prolonger au 6 mars 2009 le délai fixé pour remplir la condition suspensive. Le 11 février 2009, le Service de la population du Canton de Vaud a requis des défendeurs la production de pièces complémentaires et leur a fixé un délai au 11 avril 2009 pour ce faire. La liste des documents réclamés n'est pas alléguée. Il n'est pas non plus allégué, ni a fortiori établi, que les défendeurs auraient sciemment renoncé à produire d'entrée de cause certains documents dans le but de retarder la procédure. Au demeurant, le Service de la population s'est excusé pour le retard qu'il avait pris à traiter leur dossier. Rien ne peut donc être reproché aux défendeurs à cet égard non plus. Le 3 mars 2009, le défendeur a adressé un fax au notaire Kohli, lui expliquant que la procédure pour la délivrance des permis prenait beaucoup de temps et lui demandant une

nouvelle prolongation du délai au 30 juin 2009 pour remplir la condition. Les demandeurs allèguent eux-mêmes avoir refusé cette demande. Dès lors, à partir du 7 mars 2009, la condition ne s'étant pas réalisée avant la date prévue initialement, ni avant la nouvelle date stipulée entre les parties dans un avenant au contrat de vente, celles-ci n'étaient plus liées par la vente à terme conditionnelle. Le 9 avril 2009, soit un mois plus tard, les défendeurs ont acheté un autre bien immobilier. La date à partir de laquelle cet achat a été envisagé n'est pas alléguée. Il ne peut donc pas non plus être déduit des circonstances de cette acquisition que les défendeurs avaient changé d'avis depuis longtemps et qu'ils ont empêché de mauvaise foi la réalisation de la condition suspensive. bb) Selon le chiffre 15 du contrat de vente intitulé "demeure", deux conditions cumulatives doivent être réalisées pour que la clause pénale alternative soit appliquée: la condition de l'obtention des titres de séjour doit être remplie et l'une des parties doit faire défaut lors de la signature de la réquisition de transfert immobilier. D'après le texte de cette clause, celle-ci s'applique dans l'hypothèse où la condition s'est réalisée et où le contrat sortit ses effets. En l'espèce, les demandeurs ne peuvent pas invoquer directement la clause pénale alternative puisque la condition suspensive ne s'est pas réalisée. Ils ne peuvent pas non plus invoquer l'application de la clause pénale indirectement par le biais de l'interprétation de l'acte, en ce sens qu'elle vaudrait également dans l'hypothèse visée au chiffre 13 du contrat – soit dans le cas où la condition n'est pas réalisée sans que les acquéreurs ne soient en mesure d'apporter la preuve qu'ils ont effectué les démarches nécessaires en vue de l'obtention des autorisations de séjour –, ni par le biais du recours à la fiction instituée par l'art. 156 CO selon laquelle la condition est considérée comme réalisée juridiquement, alors qu'elle ne l'est pas en réalité. En effet, dans le premier cas, le chiffre 13 du contrat de vente ne prévoit pas la sanction du chiffre 15 dans l'hypothèse où les défendeurs n'auraient pas démontré avoir effectué les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations de séjour. Sous l'angle de l'interprétation selon le principe de la confiance (art. 18 CO), on doit retenir que, si les demandeurs avaient eu l'intention d'obtenir le versement de la peine conventionnelle dans ce cas également, l'acte notarié l'aurait mentionné. En outre, l'obligation dont l'inexécution fait naître le droit alternatif de réclamer le paiement de la peine conventionnelle est celle d'accepter le transfert de propriété de l'immeuble et de payer le solde du prix de vente, obligation qui n'existe pas si la condition n'est pas réalisée, alors que l'engagement des défendeurs de prouver avoir effectué les démarches nécessaires est une incombance. Dans le second cas, la fiction de la réalisation de la condition aurait pour conséquence que le chiffre 15 du contrat de vente serait applicable. Les demandeurs devraient alors établir que les défendeurs ont empêché de bonne foi l'accomplissement de la condition, au sens de l'art. 156 CO, et que les conditions prévues au chiffre 15 – que l'un des comparants ait fait défaut au rendez-vous fixé à l'effet de signer la réquisition de transfert et que l'autre comparant ait renoncé à l'exécution du contrat en exigeant en lieu et place le versement de la clause pénales – sont réalisées ou n'avaient pas à l'être. Or, comme vu ci-dessus, les conditions de l'art. 156 CO ne sont pas réalisées en l'espèce. En définitive, la clause pénale n'ayant pas été stipulée comme sanction de l'échec de la preuve des démarches effectuées au sens du chiffre 13 de l'acte de vente, mais comme sanction de la violation de l'obligation d'exécuter le contrat au sens du chiffre 15 de l'acte de vente, la condition suspensive n'étant pas réalisée et les défendeurs n'ayant pas empêché son avènement contrairement aux règles de la bonne foi selon l'art. 156 CO, elle ne trouve pas application en l'espèce. Les conclusions prises par les demandeurs doivent donc être rejetées. III. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les

frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (art. 92 al. 2 CPC-VD). b) En l'espèce, obtenant entièrement gain de cause, les défendeurs ont droit, solidairement entre eux, à de pleins dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 29'090 fr., savoir : a) 25'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil; b) 1'250 fr. pour les débours de celui-ci; c) 2'840 fr. en remboursement de leur coupon de justice.

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