

VD_FINDINFO ML / 2019 / 83 vom 20. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2019___83

FR: VD_FINDINFO ML / 2019 / 83 du 20 mai 2019

IT: VD_FINDINFO ML / 2019 / 83 del 20 maggio 2019

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, TITRE DE MAINLEVÉE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE SUR PAPIER, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, CLAUSE PÉNALE | 842 al. 1 CC, 160 CO, 18 al. 1 CO, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 8

juin 2007 consid. 4.3 ; Veillet, op. cit., n. 35 ad art. 82 LP et les réf. cit.). c) En l'espèce le contrat de vente à terme conditionnelle et droit d'emption signé par l'intimée et R. _____ Sàrl le 9 mars 2015 prévoyait à son chiffre II/13 un paiement du prix de vente de 8'800'000 fr. en trois acomptes, le premier de 100'000 francs à la signature de l'acte, le deuxième de 780'000 fr. au plus tard le 15 mai 2015 et le troisième de 7'920'000 fr. « au plus tard le jour de la réquisition de transfert ». Le chiffre II/14 réservait l'obtention d'autorisations de construire dans un délai échéant le 30 avril 2016. Le chiffre II/16 dudit contrat disposait que « la signature de l'acte de transfert » interviendrait en l'Etude du notaire F. _____ ou tout autre lieu indiqué par lui à la requête de la partie la plus diligente, dès la réalisation de la condition réservée sous chiffre II/14, moyennant un avis adressé à l'autre partie sous pli recommandé, avec copie au notaire, au minimum trente jours avant la date de signature en cas de convocation par l'acheteur et d'au minimum nonante jour en cas de convocation par le vendeur. Le chiffre II/17 dudit contrat a la teneur suivante : « 17. Si, nonobstant la réalisation de la condition mentionnée sous chiffre 14 ci-dessus, l'une des parties régulièrement convoquée, ne donne pas suite à ses engagements, l'autre partie aura le droit d'exiger à son choix, soit l'exécution de la présente vente, soit le paiement d'une indemnité de fr. 880'000.— (huit cent huitante mille francs), à titre de clause pénale, montant immédiatement exigible, sans autre mise en demeure. Cette indemnité serait exigible en capital et accessoires dès le constat de carence. Elle est sans préjudice quant à l'obtention par l'acheteur ou le vendeur de dommages et intérêts plus élevés qui leur seraient dus à raison des projets, études et avances de frais effectuées en relation avec les démarches visant à la réalisation des conditions sus-réservées. Si le défaut devait être le fait de l'acheteur, le vendeur est d'ores et déjà autorisé à conserver l'acompte versé. Si la défaillance devait être le fait du vendeur, il devrait, outre le paiement de la clause pénale, la restitution à l'acheteur et sans intérêt de tout acompte qui aurait pu lui avoir été versé Il est enfin précisé que l'acheteur sera considéré en demeure dans la mesure où le deuxième acompte mentionné sous chiffre 13 n'était pas versé dans le délai prévu audit chiffre 13. Dans cette hypothèse, le vendeur pourra exiger le versement de la clause pénale susmentionnée. Il est ici précisé qu'une garantie hypothécaire de fr. 780'000.- (sept cent huitante mille francs) sera constituée sur l'immeuble [...] de [...], propriété de

Q. _____ SA, en faveur du vendeur, par acte distinct signé sitôt après les présentes. Le titre hypothécaire susmentionné est, dès sa constitution, cédé à titre fiduciaire à G. _____ SA. Il demeurera consigné dès son retrait du Registre foncier, pour le compte du créancier prénommé, en mains du notaire F. _____ en garantie du paiement du deuxième acompte. G. _____ SA donne d'ores et déjà son accord à la constitution et à la modification de titres hypothécaires en rangs préférables sur l'immeuble [...] de [...], dans la mesure où lesdits titres serviront à garantir des crédits de construction en faveur de Q. _____ SA ou de tiers acquéreurs de parts à la parcelle [...] de [...] susmentionnée. Elle consent d'ores et déjà à la postposition de son titre susmentionné à toute inscription relative aux nouveaux titres qui seraient constitués en conformité de ce qui précède, ainsi qu'à toute inscription relative à la constitution d'une propriété par étages. A cet égard, en cas de constitution de propriété par étages, la cédula hypothécaire sera reportée sur l'ensemble des lots de la propriété par étages. » Le chiffre IV/6 du contrat prévoyait qu'à défaut du paiement du deuxième acompte dans un délai échéant le 15 mai 2015, le notaire serait dispensé de procéder au dépôt de l'acte lequel deviendrait caduc. Le chiffre II/17 du contrat prévoit ainsi que l'indemnité n'est due que si l'une des parties « régulièrement convoquée » ne remplit pas ses obligations et qu'elle est exigible « dès le constat de carence ». Mais il prévoit également que le vendeur pourra exiger l'indemnité si le deuxième acompte n'est pas versé dans le délai prévu au 15 mai 2015. L'étude de la systématique de l'acte montre que l'exigence d'une convocation et d'un constat de carence ne s'applique que lorsque la défaillance de l'une ou l'autre partie a lieu au moment prévu pour le versement du solde du prix de vente et la signature de l'acte de transfert, cette date pouvant être fixée par l'acheteur dans le délai au 30 avril 2016 au plus tard, selon le chiffre II/14 et II/16. Par ailleurs, l'acheteur sera en demeure par la seule expiration de la date de paiement du deuxième acompte, le 15 mai 2015 – c'est-à-dire sans convocation et sans constat de carence. Cette mention vient après celle selon laquelle l'exigibilité nécessite une convocation et un constat. Il s'agit manifestement d'une *lex specialis*. L'expiration de cette date entraîne la caducité du contrat – sous réserve de la clause pénale – conformément à l'article IV/6. C'est donc à juste titre que le premier a considéré qu'il n'y aurait aucun sens à convoquer les parties, dans la mesure où le contrat était d'ores et déjà caduc. Mais surtout, une convocation – et, le cas échéant, un constat de carence – n'ont de sens que s'agissant du paiement du solde et de la passation de l'acte de transfert. Pour cet acte, il est nécessaire que le vendeur soit présent. Et puisque les prestations ont lieu trait pour trait, la présence de l'acheteur est également nécessaire. Tel n'est pas le cas du versement du deuxième acompte. Il appartenait à R. _____ Sàrl de verser cet acompte dans un délai donné, ce qu'elle pouvait faire à sa convenance. Il n'y aurait eu aucun sens à la convoquer pour payer cet acompte. De même, un constat de carence n'aurait eu aucun sens, puisque le but d'un tel acte est de déterminer de quelle carence il s'agit (celle de l'acheteur ou du vendeur). Le raisonnement du premier juge doit donc être suivi, mais il doit être complété en ce sens que c'est uniquement en cas de carence de l'une ou l'autre partie lors du paiement du solde et de la réquisition de transfert (les deux actes devant intervenir simultanément) que la clause pénale nécessitait, pour que l'indemnité soit exigible, la convocation à une séance et un constat de carence. Ces exigences ne s'appliquent manifestement pas au paiement du second acompte, l'absence de paiement de celui-ci dans le délai suffisant à rendre exigible l'indemnité prévue par la clause pénale. Il ressort ainsi non seulement de la lettre du contrat, mais aussi d'une interprétation systématique que, en cas de demeure de payer le deuxième acompte dans le délai fixé au 15 mai 2015, la peine conventionnelle était immédiatement

exigible. Mal fondé, le moyen de la recourante doit être rejeté. Celle-ci n'invoque pas le caractère excessif de la peine conventionnelle au sens de l'art. 163 al. 3 CO, de sorte que ce point ne doit pas être examiné. Au demeurant, au vu du prix de vente total, de 8'800'000 fr, il n'est pas possible de se convaincre qu'elle est manifestement disproportionnée. IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr. doivent être mis à la charge de la recourante, qui versera en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 1'500 fr., dans la mesure où un mémoire identique a été déposé dans une affaire parallèle (art. 106 al. 1 CPC ; 3 al. 2, 8 et 20 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6])

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