

VD_GERICHTE CO07.032853 vom 29. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO07.032853

FR: VD_GERICHTE CO07.032853 du 29 novembre 2013

IT: VD_GERICHTE CO07.032853 del 29 novembre 2013

Erwägungen

E. 3

a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les accords passés par les parties tombaient sous le coup d'une acquisition d'immeuble au sens de l'art. 4 al. 1 let. g LFAIE. En premier lieu, elle relève que les magistrats ont considéré que c'était l'effet combiné du droit à la plus-value en faveur de l'appelante, d'une part, et du droit d'usage résultant d'un bail difficilement résiliable, d'autre part, qui conférait à l'appelante une position analogue à celle d'un propriétaire immobilier. L'une de ces deux composantes n'étant

- 30 - toutefois, selon elle, pas réalisée, savoir l'existence d'un bail difficilement résiliable, ils lui auraient reconnu à tort cette qualité (cf. appel c. Ab, pp. 5 à 7). Subsidiairement, l'appelante soutient qu'à lui seul le contrat d'option ne la plaçait pas dans la position analogue à celle d'un propriétaire d'immeuble au sens de la LFAIE. Elle expose que son option d'achat était soumise à la condition que la loi suisse lui permette de l'exercer, ce qui impliquait une abrogation du régime de l'autorisation, qu'elle n'était dès lors pas tenue de solliciter. Elle fait ensuite valoir que la faculté pour l'intimée de racheter l'option d'achat de l'appelante devait permettre un remboursement de son investissement dans le chalet de l'intimée et ne pouvait être assimilée à une acquisition immobilière soumise à autorisation. Elle relève en outre que la part à la plus-value qui lui était due ne lui conférait pas une position analogue à celle d'un propriétaire immobilier, dès lors que cette part s'élevait à 28% et était ainsi en deçà de la limite usuelle des charges hypothécaires admises par les banques (cf. appel c. Ad, pp. 7 à 9). Au surplus, l'appelante fait valoir que les accords passés entre les parties n'ont pas placé l'intimée dans une quelconque situation de dépendance à son égard (cf. appel c. Ae, pp. 9 s.). b) L'art. 2 al. 1 LFAIE pose le principe selon lequel l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. La notion d'acquisition d'immeuble est définie par l'art. 4 al. 1 LFAIE qui vise notamment l'acquisition d'autres droits, qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble (let. g). Pour juger si une opération tombe sous le coup de ces dispositions seul est déterminant l'état de fait objectif, sans égard à la volonté des parties. Le juge doit avant tout examiner les résultats économiques de l'ensemble des accords passés entre les parties, afin de déterminer si, indépendamment de leur contenu juridique, ils confèrent

- 31 - des droits permettant d'atteindre un but analogue à celui d'une acquisition d'immeuble (ATF 107 Ib 12 c. 4, traduit in JT 1983 I 142; ATF 106 Ib 11 c. 3a; ATF 105 Ib 321 c. 1a; ATF 104 Ib 141 c. 1a; Mühlebach/Geissmann, Lex F. – Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Brugg/Baden 1986, n. 61 ad art. 4 LFAIE; Perrig, L'acquisition d'immeubles en Suisse par des personnes à l'étranger, thèse, Lausanne 1990, p. 145). S'il y a plusieurs conventions, il faut les considérer dans leur

ensemble et la situation de celui qui tire des droits sur un immeuble doit être examinée dans un contexte global (ATF 107 Ib 12 c. 4, traduit in JT 1983 I 142; ATF 106 Ib 11 c. 3a). Par autres droits qui confèrent à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire d'un immeuble au sens de l'art. 4 al. 1 let. g LFAIE, il faut notamment entendre les baux à loyer ou à ferme de longue durée, si les accords intervenus excèdent les usages en matière civile ou commerciale et placent le bailleur dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du locataire (art. 1 al. 2 let. a OAIE [ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1er octobre 1984, RS 211.412.411]). Pour certains auteurs, il y a lieu de considérer, au regard de la jurisprudence fédérale (ATF 104 Ib 141: contrat de bail d'une durée de quinze ans avec reconduction tacite de cinq ans en cinq ans; ATF 105 Ib 321: contrat de bail d'une durée de dix ans avec reconduction tacite de cinq ans en cinq ans), qu'entrent dans la catégorie des contrats de longue durée les baux à loyer ou à ferme conclus pour dix ans et plus (Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 64 ad art. 4 LFAIE). Plus récemment, le Tribunal fédéral a toutefois jugé que l'on pouvait considérer qu'un contrat de bail prévoyant des conditions très favorables pour le bailleur, de nationalité suisse, en imposant des prestations manifestement disproportionnées pour le locataire, ressortissant étranger domicilié à l'étranger, suivi de l'acquisition par le bailleur d'actions d'une société immobilière donnant le droit d'habiter l'appartement objet du bail, avaient pour résultat de mettre le bailleur dans un rapport de dépendance vis-à-vis du locataire et de conférer à ce dernier des droits analogues à ceux d'un propriétaire d'immeuble, ce quand bien même le contrat de bail

- 32 - n'avait été conclu que pour une durée de trois ans (TF du 21 mai 1991, publié in RDAF 1991, p. 307). Parmi les autres droits conférant à leur titulaire une position analogue à celle du propriétaire immobilier figure également le financement de l'achat d'un immeuble ou de sa construction, si les accords intervenus, le montant des crédits octroyés ou la situation financière du débiteur placent l'acquéreur ou le maître d'ouvrage dans un rapport de dépendance particulière à l'égard du créancier (art. 1 al. 2 let. b OAIE). Il s'agit d'éviter que le créancier puisse se comporter comme le propriétaire du fonds, profitant de la faiblesse économique du propriétaire et débiteur ou, plus directement, de la dépendance économique de celui-ci à son égard (ATF 107 Ib 12 c. 4, traduit in JT 1983 I 142; TF 2C_118/2009 du 15 septembre 2009 c. 4.1; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 77 ad art.

E. 4

a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé le droit en lui refusant un droit à la plus-value dans la liquidation de la société simple. D'une part, elle fait valoir qu'en plaçant la nullité du contrat de société simple en application de la LFAIE, l'intimée a commis un abus de droit et ne mérite pas de protection. Elle devrait dès lors être astreinte à exécuter ses obligations en lui versant la part à la plus-value à laquelle elle a droit (cf. appel c. B, pp. 10 à 13). D'autre part, elle se fonde sur la jurisprudence en matière de nullité des contrats de durée pour faire valoir que s'ils tenaient le contrat de société simple pour nul, les premiers juges auraient dû liquider les obligations des parties en se fondant sur ce qu'elles avaient voulu et sur la valeur qu'elles avaient attribuée à leurs prestations réciproques. Or, en l'espèce, l'intimée admettait que la contre-valeur des prestations de l'appelante impliquait une participation à la plus-value (cf. appel c. C, pp. 13 s.). Elle expose qu'elle aurait investi la somme de 106'500 fr. dans le chalet [...] et l'intimée la somme de 221'200 fr., que le solde de la dette contractée pour l'achat de cet immeuble s'élèverait à 455'000 fr. au moment de la liquidation de la société simple et que sa valeur vénale avait été évaluée à 2'710'000 fr. au

28 octobre 2006, à 2'850'000 fr. au 22 mai 2007 et à 3'180'000 fr. au jour de l'ouverture d'action. Sur la base de ce qui précède et de ces chiffres, elle conclut au paiement du remboursement de ses apports par 106'500 fr. ainsi qu'au paiement de sa part de bénéfice de liquidation, qu'elle chiffre à 963'650 fr. si la société simple est considérée comme dissoute au 28 octobre 2006 ($[2'710'000 \text{ fr.} - 106'500 \text{ fr.} - 221'200 \text{ fr.} - 455'000 \text{ fr.}] \times 50\%$), à 1'033'650 fr. si la société simple est considérée comme dissoute au 22 mai 2007 ($[2'850'000 \text{ fr.} - 106'500 \text{ fr.} - 221'200 \text{ fr.} - 455'000 \text{ fr.}] \times 50\%$) et à 1'198'650 fr. si la société simple est considérée comme dissoute au 22 mai 2007 ($[3'180'000 \text{ fr.} - 106'500 \text{ fr.} - 221'200 \text{ fr.} - 455'000 \text{ fr.}] \times 50\%$).

- 36 - Ces montants devraient être réduits respectivement à 539'644 fr., 578'844 fr. et 671'244 fr. pour l'hypothèse où la part à la plus-value de l'appelante était fixée à 28% (cf. appel c. D, pp. 14 s.). b) L'art. 26 LFAIE prévoit que les actes juridiques concernant une acquisition pour laquelle l'intéressé doit être au bénéfice d'une autorisation restent sans effets en l'absence d'autorisation passée en force (al. 1). Ils sont nuls notamment lorsque l'acquéreur exécute l'acte juridique sans demander une autorisation ou avant que celle-ci ne passe en force (al. 2 let. a). Ce cas de nullité a été introduit dans la LFAIE, aux fins de pouvoir sanctionner civilement les actes visant manifestement à éluder l'assujettissement au régime de l'autorisation. Cette sanction, jugée sévère en doctrine, s'impose néanmoins dès lors qu'elle tend à éviter que les parties puissent maintenir un état de fait illicite après qu'un acte éludant la loi a été découvert, en introduisant une procédure d'autorisation qui pourrait durer, compte tenu des possibilités de recours, plusieurs années (Schwager, *Die privatrechtlichen Bestimmungen der Lex Friedrich – Grundzüge, Grundprobleme und Ungereimtheiten*, in RNRF 68/1987 pp. 137 ss, spéc. pp. 145 s.). L'art. 26 al. 3 LFAIE précise que l'inefficacité et la nullité sont prises en considération d'office. La nullité est absolue et n'est pas susceptible d'être guérie (ATF 110 Ib 105 c. 3a, traduit in JT 1986 I 144; Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 6 ad art. 26 LFAIE; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Genève/Zurich/Bâle 2009, n. 1366). La nullité devant être relevée d'office, la question de l'abus de droit à invoquer une telle nullité ne se pose pas dans le cadre de la LFAIE (ATF 109 II 428 c. 3; traduit in JT 1984 I 606; ATF 107 II 440 c. 2b, traduit in JT 1983 I 72; ATF 105 II 308 c. 5e, traduit in JT 1980 I 298). Aux termes de l'art. 26 al. 4 LFAIE, l'inefficacité et la nullité ont notamment pour conséquences que les prestations promises ne sont pas exigibles (let. a) et que les prestations fournies peuvent être répétées dans le délai d'une année dès la connaissance du droit de répétition ou, en cas de procédure pénale, dès la clôture de cette procédure, mais au plus tard dans les dix ans qui suivent l'exécution de ces prestations (let. b). Si

- 37 - l'acte a déjà été exécuté, chaque partie doit ainsi pouvoir récupérer les prestations qu'elle a effectuées, par le biais d'une action en revendication (art. 641 al. 2 et 975 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) ou d'une action en restitution de l'indu (art. 63 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]), selon la nature des prestations en cause (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1372; Schwager, op. cit., p. 140 s.). S'agissant des obligations découlant de l'enrichissement illégitime, l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE reprend la réglementation du Code des obligations sous réserve de quelques particularités. Ainsi, en dérogation à l'art. 63 al. 1 CO, l'acquéreur peut réclamer la restitution de ce qu'il a payé même s'il n'était pas dans l'erreur lorsqu'il a fait son paiement (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1375; Schwager, op. cit., p. 144). La règle de l'art. 66 CO, selon laquelle il n'y a pas lieu à répétition de ce qui a été donné en vue d'atteindre un

but illicite ou contraire aux mœurs, ne s'applique pas en cas de restitution fondée sur l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 1376; Schwager, op. cit., p. 144). c) En l'espèce, il y a lieu de constater que le contrat de société simple a été exécuté par les parties, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par l'appelante. Cette dernière n'ayant jamais obtenu ni même sollicité l'autorisation de l'autorité cantonale compétente à laquelle l'acquisition des droits que lui conférait cet acte juridique était subordonnée, il s'ensuit que le contrat de société simple conclu par les parties est nul en application de l'art. 26 al. 2 let. a LFAIE. Eu égard à qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont constaté cette nullité, cette dernière devant être prise en considération d'office et ne pouvant être guérie (art. 26 al. 3 LFAIE et la jurisprudence susmentionnée), et rejeté les conclusions I à VI de la demande de l'appelante, les prestations promises n'étant pas exigibles en vertu de l'art. 26 al. 4 let. a LFAIE. Compte tenu de la jurisprudence susmentionnée relative au moyen tiré de l'abus de droit en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger, on ne saurait entrer en matière sur

- 38 - l'éventuel abus de droit que reproche l'appelante à l'intimée. Au demeurant, les éléments sur lesquels se fonde celle-là pour invoquer l'existence d'un abus de droit, savoir que celle-ci aurait sciemment plaidé la nullité uniquement lorsqu'elle aurait été assurée qu'elle ne risquait rien sous cet angle, ne sont pas établis. Enfin, on ne voit pas en quoi il serait abusif de refuser d'accorder à l'appelante des droits analogues à ceux d'un propriétaire, au vu de la finalité de la LFAIE. Pour le surplus, l'appelante se prévaut en vain de l'arrêt publié aux ATF 134 III 438 c. 2.4 et 3.2, traduit in JT 2008 I 541 et SJ 2009 I 77, qui n'a nullement la portée qu'elle lui attribue. Cet arrêt traite en effet de la restitution des prestations déjà fournies, en particulier de leur estimation lorsqu'elles ne peuvent être restituées en nature, ainsi que de la portée de l'art. 66 CO, sans pertinence ici dès lors que cette disposition n'est pas applicable en cas de restitution fondée sur l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE (cf. supra c. 4b). On ne saurait en déduire un droit de l'appelante à la plus-value de l'immeuble, qui est toujours resté dans le patrimoine de l'intimée et qui ne donne lieu à aucune restitution de prestations. Par conséquent, tant le moyen de l'appelante fondé sur un abus de droit de l'intimée que celui fondé sur la jurisprudence en matière de nullité des contrats de durée sont infondés et doivent être rejetés. On relève que, dans sa réponse, l'intimée soulève la question de la qualification des relations juridiques des parties et fait valoir, pour l'hypothèse où la nullité du contrat de société simple conclu par les parties ne serait pas confirmée, qu'elles n'étaient en réalité par liées par un tel contrat (cf. réponse ch. 5, pp. 7 à 12). Compte tenu de ce qui précède, de ce que l'intimée a précisé dans sa réponse que ce moyen devrait être considéré comme étant sans objet si la nullité constatée par les premiers juges était confirmée par la Cour de céans et de ce que l'intimée n'a en toute hypothèse pris aucune conclusion en ce sens, ni dans sa réponse, ni dans son appel, la question de la qualification des relations juridiques des parties ne sera pas réexaminée dans le cadre de la procédure d'appel.

- 39 -

E. 5

a) L'appelante conteste le calcul du montant qui lui est dû par l'intimée à titre d'enrichissement illégitime. D'une part, les premiers juges auraient refusé à tort de tenir compte de la somme de 18'000 fr. investie par l'appelante dans l'appartement qu'elle occupait. D'autre part, ils auraient omis de prendre en considération le montant des intérêts que l'intimée n'a pas eu à verser en bénéficiant des capitaux investis par l'appelante et dont

elle s'est dès lors enrichie. Elle expose que l'intimée a contracté, pour l'acquisition du chalet, un emprunt au taux de 4,7% l'an et un autre emprunt au taux de 5,5% l'an et que le taux d'intérêt au 30 octobre 2007 s'élevait à 3,66%. Faute de pouvoir établir les dates auxquelles ces taux ont été modifiés, elle retient un taux de 3,66% l'an et l'applique aux sommes suivantes: 61'600 fr. pour la période du 7 novembre 1997 au 2 novembre 2007, 4'200 fr. pour la période du 16 décembre 1997 au 2 novembre 2007, 4'200 fr. pour la période du 7 janvier 1999 au 2 novembre 2007, 4'500 fr. pour la période du 9 septembre 1999 au 2 novembre 2007 et 14'000 fr. pour la période du 23 décembre 1999 au 2 novembre 2007; elle parvient à un montant d'intérêts total de 31'400 francs. b) S'agissant des obligations découlant de l'enrichissement illégitime, l'art. 26 al. 4 let. b LFAIE reprend, sous réserve des particularités mentionnées au considérant précédent (cf. supra c. 4b), le régime général prévu par les art. 62 ss CO. L'action fondée sur l'enrichissement illégitime repose sur quatre conditions, savoir l'enrichissement d'une personne, l'appauvrissement d'une autre, un rapport de causalité entre ces deux éléments et l'absence de cause légitime (cf. art. 62 CO; Chappuis, Commentaire romand, CO I, 2e éd., Bâle 2012, n. 3 ad art. 62 CO; Tercier/Pichonnaz, 5e éd., Zurich 2012, nn. 1828 ss).

- 40 - L'enrichissement consiste en une augmentation du patrimoine d'une personne, soit par son accroissement (augmentation des actifs ou diminution des passifs), soit par sa non-diminution. Dans ce dernier cas, on parle d'un enrichissement ensuite d'une économie, qui provient d'une non-diminution des actifs ou d'une non-augmentation des passifs (ATF 129 III 646 c. 4.2, traduit in JT 2004 105). L'enrichissement comprend non seulement le capital, mais également l'intérêt perçu grâce à ce capital (ATF 130 V 414 c. 5.2 et les réf. citées; ATF 64 II 132; Chappuis, op. cit., n.

E. 7

a) En définitive, les deux appels doivent être rejetés et le jugement entrepris confirmé. b) Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à l'appel déposé par A.B._____, arrêtés à 13'166 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC) et ceux relatifs à l'appel formé par S._____, arrêtés à 1'690 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), sont mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). c) Vu l'issue du litige, chacune des parties devra verser de pleins dépens à l'autre pour sa réponse. La portée des questions et l'étendue du travail nécessité pour chacune des réponses ne sont pas équivalentes, la complexité de l'appel sur le fond étant bien plus importante que celle de l'appel sur les dépens. La charge des dépens de deuxième instance d'S._____ doit dès lors être arrêtée à 4'000 fr. et celle d'A.B._____ à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]). Il s'ensuit qu'A.B._____ versera à S._____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

- 46 -