

VD_GERICHTE CO08.008675 vom 6. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO08.008675

FR: VD_GERICHTE CO08.008675 du 6 octobre 2010

IT: VD_GERICHTE CO08.008675 del 6 ottobre 2010

Erwägungen

E. 23

janvier 2008. Concernant le second projet, le permis de construire accordé le 5 décembre 2007 n'est devenu définitif et exécutoire qu'à la fin du mois de janvier 2008, à la suite du retrait du recours déposé par [...], soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007. Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait cédé à des tiers les droits correspondant à cinq villas mitoyennes. Cette disposition indique en effet clairement que l'acte de cession du 20 avril 2007 ne porte que sur les droits correspondant à quatre villas mitoyennes. Il n'est dès lors pas établi que cette seconde condition serait réalisée. Aucune des deux conditions prévues à l'art. 6 al. 1 n'étant réalisée, les parties étaient par conséquent déliées de toutes obligations découlant pour elles de l'acte de cession, sans indemnité aucune à payer (ch. 6 al. 2). Sur ce point, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs sont donc infondées.

- 43 - V. a) Il convient d'examiner si, comme le prétendent les demandeurs, la défenderesse aurait, de manière contraire à la bonne foi, empêché l'avènement de la première condition prévue au ch. 6 al. 1, savoir la délivrance d'un permis de construire pour le projet A, avant l'échéance de l'acte de cession intervenue le 18 décembre 2007. L'art. 156 CO prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Il concrétise l'interdiction de l'abus de droit posée par l'art. 2 al. 2 CC, en particulier le principe selon lequel personne ne peut exercer un droit qu'il a acquis de manière déloyale (TF 4C.25/2004 du 13 septembre 2004 c. 3.2.1; TF 4C.254/1987 du 16 novembre 1987, in SJ 1988 p. 158 c. 2a; Pichonnaz, op. cit., n. 1 ad art. 156 CO). Pour juger si un comportement déterminé enfreint les règles de la bonne foi, il convient d'apprécier le comportement en question en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. Sera notamment tenue pour contraire aux règles de la bonne foi l'attitude incompatible avec l'objet du contrat (ATF 117 II 273 c. 5c, JT 1992 I 290). Le comportement de la partie qui a empêché l'accomplissement de la condition doit être examiné en particulier à la lumière des motifs et du but poursuivi. Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO, car, en convenant d'une condition, les parties ont introduit dans leurs relations un élément d'incertitude qu'elles doivent assumer. Elles n'ont pas l'obligation de favoriser l'avènement de la condition; la bonne foi n'exige pas qu'elles sacrifient leurs propres intérêts à cette fin (TF 4C.25/2004 précité c. 3.2.1 in fine; ATF 133 III 527, SJ 2008 I 101). Selon la jurisprudence, l'art. 156 CO n'exige pas que l'intéressé ait agi intentionnellement (ATF 109 II 20 c. 2b, rés. in JT 1983 I 543). Il faut en outre un lien de causalité entre l'empêchement contraire à la bonne foi et le fait que la condition suspensive ne se réalise pas (Pichonnaz, op. cit., n. 16 ad art. 156 CO). Le comportement contraire à la bonne foi doit donc avoir empêché l'avènement de la condition suspensive (TF 4C.281/2005 du 15 décembre 2005

c.3.5).

- 44 - Le fardeau de la preuve incombe à celui 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 (SJ 1961 p. 161 c. 1). b) En l'espèce, il résulte de l'instruction que la défenderesse, architecte de profession, a élaboré un dossier de demande de permis de construire pour le projet A, en prenant très régulièrement l'avis du bureau d'architecture qui fonctionne comme bureau technique de la Commune de [...]. Celui-ci a été soumis à l'enquête publique du 21 mars au 19 avril 2007. Il n'est nullement établi que la défenderesse aurait tenté d'intervenir, de quelque manière que ce soit, dans la procédure afin d'empêcher la délivrance de ce permis. C'est bien la Municipalité de la Commune de [...] qui a décidé seule de refuser l'autorisation de construire pour ce projet, qui avait d'ailleurs suscité douze oppositions. La défenderesse a consulté un avocat et formé par l'intermédiaire de celui-ci un recours auprès du Tribunal administratif contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il n'est pas non plus établi, ni même allégué, qu'une demande de report de la décision concernant le recours sur le projet A ou de la communication des motifs de celle-ci aurait été adressée par la défenderesse au Tribunal administratif avant le 18 décembre 2007, date de l'échéance de l'acte de cession. Indépendamment du projet B, il apparaît ainsi que la défenderesse n'a pas tenté d'empêcher que le permis de construire pour le projet A ne soit délivré. Par ailleurs, bien que la défenderesse ait élaboré puis soumis à l'enquête publique un second projet, ce dernier n'a pas été délibérément privilégié au détriment du premier projet. En effet, la défenderesse a maintenu, dans un premier temps, son recours dirigé contre le refus de permis de construire qui lui avait été signifié pour le projet A. Il est vrai que, par la suite, elle a retiré son recours, en échange du retrait du recours déposé par [...] contre le permis de construire accordé pour le

- 45 - projet B. On ne saurait pour autant considérer que ce faisant, la défenderesse aurait, au mépris des règles de la bonne foi, empêché la délivrance d'un permis de construire définitif et exécutoire. D'une part, la défenderesse a retiré son recours contre le refus de délivrer le permis de construire pour le projet A le 23 janvier 2008, soit après l'échéance de l'acte de cession qui est intervenue le 18 décembre 2007. Ainsi, dans la mesure où la convention passée entre les parties était caduque, le retrait du recours n'est pas constitutif de la mauvaise foi de la défenderesse. D'autre part, en soutenant cette théorie, les demandeurs exigent de la défenderesse qu'elle sacrifie ses propres intérêts à l'avènement – d'ailleurs incertain – de la condition, c'est-à-dire qu'elle sacrifie ses intérêts en leur faveur. L'acte de "ventes à terme conditionnelles et droit d'emption" a été conclu entre la défenderesse et A.F. _____ et B.F. _____ le 26 septembre 2006 et était valable jusqu'au 30 avril 2007. A cette date, une première prolongation de l'échéance a été convenue au 30 décembre 2007. Il a été établi que les négociations pour obtenir cette prolongation n'ont pas été aisées, dans la mesure où A.F. _____ et B.F. _____ souhaitaient pouvoir percevoir à bref délai le prix de vente et ne pas se voir liés longtemps par une procédure aléatoire. Par ailleurs, la demande de permis de construire pour le projet A avait suscité douze oppositions et le permis avait été refusé par la Municipalité le 21 avril 2007. Dans de telles conditions, on ne peut faire grief à la défenderesse d'avoir élaboré un nouveau projet afin d'aller dans le sens des souhaits de A.F. _____ et B.F. _____ avec lesquels elle était liée pour l'acquisition des parcelles nos [...] et [...]. Contrairement à ce que soutiennent les

demandeurs, le courriel qui leur a été adressé le 8 octobre 2007 par le courtier Z. _____ ne démontre nullement la mauvaise foi de la défenderesse. Tout d'abord, il n'est pas exclu qu'à cette date, le projet A demeurait prioritaire pour la défenderesse, mais qu'elle se soit résignée au mois de janvier 2008. En outre, Z. _____ a précisé ce qui suit : "ce nouveau projet qui a été présenté à la commune et sera mis à l'enquête d'ici 15 jours permettrait, si la décision du Tribunal administratif n'était pas prononcée d'ici novembre 2007, de faire avancer un autre projet". Cela confirme que le projet B n'était pas prioritaire à ce point-là, ou du moins ne l'était pas jusqu'au mois de novembre 2007.

- 46 - Par la suite, au début de l'année 2008, la défenderesse était placée devant l'alternative suivante : soit elle courait le risque qu'aucun projet ne soit accepté, après un temps d'attente qui pouvait être encore assez long; on ignore en effet quand l'arrêt du Tribunal administratif aurait été rendu, et il y avait encore la possibilité de recourir au niveau fédéral; soit elle négociait, comme elle l'a fait, le retrait du recours relatif au second projet contre le retrait de son propre recours, faisant ainsi aboutir le projet B. En l'espèce, on ne peut considérer que la défenderesse a agi de mauvaise foi. Les demandeurs auraient souhaité que la défenderesse courre le risque de n'obtenir aucun permis de construire et que les époux A.F. _____ et B.F. _____ ne lui vendent pas les parcelles nos [...] et [...], cela pour pouvoir leur offrir exactement ce qu'ils voulaient, à savoir la villa C du projet A et non la villa B du projet B qui coûtait 190'000 fr. de plus. En d'autres termes, les demandeurs auraient voulu que la défenderesse sacrifie ses intérêts aux leurs, alors qu'eux-mêmes n'étaient plus liés par l'acte de cession depuis le 18 décembre 2007 et pouvaient chercher librement ailleurs un objet immobilier qui leur plaisait. La première condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession n'est ainsi pas réputée réalisée, la défenderesse n'ayant nullement empêché son avènement au mépris des règles de la bonne foi. Pour la seconde condition prévue au ch. 6 al. 1 de l'acte de cession, soit la cession de droits correspondant à cinq villas mitoyennes, les demandeurs n'ont pas établi ni même allégué que la défenderesse aurait empêché son avènement. Au vu de ce qui précède, les prétentions en dommages et intérêts pour inexécution des demandeurs fondées sur l'art. 156 CO doivent être rejetées. Pour les mêmes raisons, les demandeurs ne peuvent prétendre au paiement de la clause pénale prévue au ch. 8 de l'acte de cession du 20 avril 2007. Les conditions réservées par l'acte ne sont pas réalisées, et

- 47 - la défenderesse ne s'est donc pas soustraite à ses engagements. A cela s'ajoute d'ailleurs qu'aucun constat de carence n'a été établi. On ne saurait suivre les demandeurs lorsqu'ils affirment que l'exigence d'un tel constat serait une "clause de style". VI. Par surabondance, force est encore de constater que les demandeurs échouent à établir un quelconque dommage (art. 8 CC). Les demandeurs font en effet valoir qu'ils auraient subi un préjudice en raison de l'augmentation des prix du marché de l'immobilier entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008. A cet égard, l'expert a certes constaté que les prix du marché avaient subi une hausse durant cette période d'environ 3 % et que le prix du terrain, selon sa situation, avait augmenté entre 5 % et 15 %. Toutefois, les demandeurs ont acheté une habitation déjà construite à [...] pour le prix de 920'000 fr., et on ignore quelle est la surface du terrain, ni la part du prix attribuée au terrain. Ils auraient également dû établir qu'ils auraient pu, concrètement, acheter la villa de [...] ou une autre villa comparable, à un prix inférieur une année auparavant. Or, cela n'a même pas été allégué. Initialement, les demandeurs avaient prévu de faire construire la villa C du projet A à [...] pour un montant de 850'000 francs. Ils ont acquis une villa à [...] pour le prix de 920'000 francs. On ne sait

pas si cette villa ne vaut pas plus que la villa C qui aurait été construite par la défenderesse. Rien n'est allégué à cet égard. S'agissant du dommage que les demandeurs auraient subi à la suite de l'augmentation du taux hypothécaire entre les mois d'avril 2007 et de mars 2008, l'expert a expliqué qu'il n'était guère possible de juger si le fait de conclure un contrat à un an de différence porterait finalement un préjudice financier, un prêt hypothécaire pouvant être à taux fixe ou à taux variable. Par ailleurs, on ignore comment le financement de la villa que les demandeurs ont acquis à [...] a été assuré.

- 48 - Pour ces motifs également, les prétentions des demandeurs doivent être rejetées. VII. a) En vertu de l'art. 92 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1996, RSV 270.11), des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ces dépens 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). 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 consistent dans le paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée (timbres, taxes, estampilles). A l'issue d'un litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. b) Obtenant gain de cause, la défenderesse E. _____ a droit à des dépens, à la charge des demandeurs K. _____ et V. _____, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 19'785 fr. (dix-neuf mille sept cent huitante-cinq francs), savoir : a 15'00 fr à titre de participation aux honoraires de) 0 . son conseil; b 750 fr pour les débours de celui-ci;) . c) 4'035 fr en remboursement de son coupon de . justice.

- 49 -

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