

VD_GERICHTE CO11.000033 vom 12. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO11.000033

FR: VD_GERICHTE CO11.000033 du 12 avril 2018

IT: VD_GERICHTE CO11.000033 del 12 aprile 2018

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante invoque une violation de l'art. 216 al. 2 CO et une appréciation arbitraire des preuves par l'autorité précédente.

- 20 -

E. 3.2

La promesse de vente (Vorvertrag ou Verkaufsversprechen) immobilière constitue un précontrat (art. 22 CO) portant sur la conclusion d'une vente immobilière (art. 216 CO) : une partie (promesse unilatérale) voire deux parties (promesse bilatérale) s'engagent à conclure ultérieurement un contrat de vente. Il est de jurisprudence que la promesse (bilatérale) de vente qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal (la vente) doit être assimilée à ce contrat (ATF 129 III 264 consid. 3.2.1 ; ATF 118 II 32 consid. 3b et 3c et les références citées ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2). Comme la vente d'immeubles (art. 216 al. 1 CO), la promesse de vente immobilière doit être passée en la forme authentique (art. 216 al. 2 CO ; ATF 135 III 295 consid. 3.2). Cette forme solennelle vise notamment à éviter aux parties des engagements irréfléchis en s'assurant qu'elles comprennent la portée de leurs engagements et expriment leur volonté de façon claire et complète (ATF 118 II 32 consid. 3d). La forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, ainsi que sur les points subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc désigner l'objet immobilier avec une précision suffisante pour que la description ne requière pas un nouvel accord de volontés. L'acte doit également énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier, et le prix indiqué doit correspondre à celui réellement convenu ; à défaut, l'acte est nul parce que simulé (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les arrêts cités ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2). Au nombre des éléments objectivement essentiels figure le nom des parties (cf. ATF 111 II 143 consid. 4a). L'acte doit également indiquer de manière correcte le rapport de représentation lorsqu'un tiers agit pour une partie (ATF 112 II 330 consid. 1a ; TF 5A_651/2010 du 17 janvier 2011 consid. 5.2.1 ; TF 4C.356/2001 du 12 mars 2002 consid. 2a ; Foëx, Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd., Bâle 2012, n. 10 ad art. 216 CO).

- 21 - La loi soumettant la validité de la promesse de vente immobilière au respect de la forme authentique, l'inobservation de celle-ci doit en soi entraîner la nullité de l'acte (art. 11 al. 2 CO ; ATF 106 II 146 consid. 3 p. 151). Le respect de la forme ayant un caractère impératif et absolu, il n'y a en principe pas lieu de se demander si le but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (protection des parties et/ou intérêt public à disposer d'un

acte juridique clair et sûr) a été affecté ou non par le vice de forme (ATF 120 11 341 consid. 4b ; TF 4A_573/2016 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.3).

E. 3.3.1

Les premiers juges ont considéré, contrairement à ce que soutenait la défenderesse, que les chiffres 2, 5 et 6 de l'acte sous seing privé n'étaient pas des éléments essentiels de la vente de la parcelle n° J._____ de la commune de [...], qui, faute d'avoir été intégrés dans la promesse de vente, entraînaient la nullité de celui-ci. Selon les magistrats, seuls N._____, R._____ et V._____ figuraient dans les deux actes. W._____ SA et D._____ SA n'étaient en revanche liées que par la promesse de vente, alors qu'Y._____ SA, T._____ SA, F._____, P._____ et une dernière personne dont le nom, ajouté à la main, n'avait pas pu être déchiffré, n'étaient parties qu'à l'acte sous seing privé. Pour l'autorité précédente, on ne saurait considérer que lorsqu'il était passé par d'autres personnes, un acte puisse contenir des éléments essentiels qui auraient dû être intégrés à un acte de vente authentique. Il importait peu à cet égard que F._____ ait été administrateur-président et actionnaire à la fois d'Y._____ SA et de W._____ SA et que P._____ ait été administrateur-président tant de D._____ SA que de T._____ SA. Il n'en demeurerait pas moins qu'en l'absence d'éléments permettant d'admettre une identité économique entre ces personnes et ces sociétés (Durchgriff), celles-ci devaient être considérées comme des entités distinctes. A défaut d'identité de parties entre celles ayant conclu la promesse de vente et celles ayant conclu la convention sous seing privé, les clauses de cette

- 22 - convention ne pouvaient pas être considérées comme des éléments essentiels de la promesse de vente, selon les premiers juges.

E. 3.3.2

L'appelante soutient en substance qu'il existait une confusion entretenue et volontaire entre les membres du « Groupe de promotion », signataires de l'acte sous seing privé, et les signataires de la promesse de vente. Elle relève qu'elle n'a pas participé à ces conventions et soutient, au vu du principe de la sécurité juridique, qu'elle n'aurait pas à subir les conséquences de cette confusion, qui ne pourraient être imputées qu'aux parties intimées qui l'ont créée et n'ont cessé de l'entretenir par la suite. Elle en veut pour preuve toute une série de faits qui seront examinés ci-après et en déduit que l'appréciation des premiers juges, selon laquelle les parties à la promesse de vente ne seraient pas les mêmes que celles de l'acte sous seing privé, ne résisterait pas à l'examen, serait erronée et aboutirait à un résultat choquant contredisant les faits.

E. 3.3.3

En l'espèce, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle soutient en particulier que les parties ayant signé la promesse de vente et l'acte sous seing privé le 12 octobre 2000 seraient identiques, dès lors que les sociétés D._____ SA (pour la promesse de vente) et T._____ SA (pour l'acte sous seing privé) constituent des entités distinctes, même si elles ont le même administrateur-président, à savoir P._____, D._____ SA ayant du reste été radiée par la suite, le 28 novembre 2013, contrairement à T._____ SA. En effet, aucun élément au dossier ne permet de retenir le contraire, voire d'admettre une identité économique entre le prénommé et ces sociétés, et l'appelante ne l'allègue pas ni ne le démontre. Il en est de même des sociétés W._____ SA (pour la promesse de vente) et Y._____ SA, devenue G._____ SA (pour l'acte sous seing privé), qui constituent

aussi des entités distinctes, même si F._____ est administrateur-président et actionnaire dans les deux sociétés. Dans ces conditions, la question de savoir si une personne inconnue avait en plus signé l'acte sous seing privé, comme retenu par l'autorité précédente, peut demeurer indécise.

- 23 - En outre, la désignation des parties et de leurs éventuels représentants, avec indication du rapport de représentation, sont des essentialia negotii s'agissant de la promesse de vente conclue par acte authentique. Dès lors, ne suffit pas pour considérer les éléments de l'acte sous seing privé comme des éléments essentiels de la promesse de vente le fait que les signataires de l'acte sous seing privé se sont désignés comme « groupe de promotion » dans cet acte et qu'il est mentionné au chiffre 2 de celui-ci que le « groupe de promotion » s'engage par une « promesse de vente cessible devant notaire (Me C._____) à acquérir sous condition la parcelle no. J._____ », ce qui signifierait selon l'appelante que tant que P._____ et F._____ étaient présents, il importait peu que cela soit au nom de l'une ou l'autre société pour laquelle chacun d'eux avait le pouvoir de signature. N'est pas non plus déterminante la non-participation alléguée par l'appelante de W._____ SA et de D._____ SA, intéressées en tant que signataires de la promesse de vente à connaître l'avancement des démarches en lien avec le quartier de « B._____ », aux séances du groupe de promotion concernant le transfert de la parcelle J._____, contrairement à P._____ et F._____ qui y auraient assisté pour le compte respectivement de T._____ SA et d'Y._____ SA. A cet égard, les deux pièces 15 et 16, soit les procès-verbaux du groupe, nommé « B._____ » cette fois-ci contrairement à ce qui ressort de l'acte sous seing privé, des 20 février et 18 mai 2001, mentionnent la présence d'un certain W._____ aux côtés de P._____ pour le compte de T._____ SA, qui n'apparaît pas dans les deux actes en question. La pièce 18 mentionnée par l'appelante, soit le procès-verbal d'une séance du 14 janvier 2002, n'a pas non plus de force probante suffisante, dès lors qu'une partie de cette pièce n'est pas lisible s'agissant notamment des sociétés, de leurs représentants ou des personnes impliquées présents à cette occasion. Il en est de même s'agissant de la pièce 22/2 qui est un « (projet de) Convention » non signé, prévoyant du reste pour D._____ SA la signature non seulement de P._____ mais

- 24 - aussi de [...], ce dernier n'apparaissant nullement dans l'acte sous seing privé. La pièce 17 est quant à elle signée par R._____ pour T._____ SA, qui n'apparaît pas dans la promesse de vente, alors que par exemple dans la pièce 22/2, R._____ est désigné comme étant « représenté par lui-même » et D._____ SA est désignée « p/a T._____ SA » et comme étant « représentée par Monsieur P._____ ». La pièce 29 mentionne pour le groupe de promotion K._____, qui n'apparaît ni dans la promesse de vente ni dans l'acte sous seing privé. L'appelante ne saurait rien déduire de ces pièces quant à sa thèse selon laquelle les signataires de la promesse de vente du 12 octobre 2000 se reconnaissent comme étant les signataires de l'acte sous seing privé du même jour, à la lumière de l'exigence relative à la désignation exacte des parties, voire de leurs représentants, qui fait en l'espèce défaut, comme retenu à juste titre par les premiers juges sur la base des éléments au dossier. Au demeurant, on ne voit pas ce qui aurait empêché les parties, y compris V._____, à supposer identiques à celles ayant conclu la promesse de vente, à intégrer dans celle-ci à tout le moins les clauses considérées comme essentielles par l'appelante, au lieu de conclure le même jour une promesse de vente à la forme authentique et un acte sous seing privé. Les autres éléments sur lesquels repose la motivation de l'autorité précédente seront examinés dans les considérations qui suivent.

E. 4.1

L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel les clauses de l'acte sous seing privé n'étaient pas des éléments essentiels de la promesse de vente dès lors qu'elles ne feraient pas naître de véritables droits et obligations, mais qu'il s'agirait uniquement de déclarations d'intention.

- 25 - L'appelante considère encore que les parties à l'acte sous seing privé s'estimaient liées par celui-ci, quand bien même ledit acte n'avait pas été formalisé en la forme authentique avant le 31 octobre 2000.

E. 4.2.1

Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices ; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 129 III 664 consid. 3.1). S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance) ; il s'agit d'une question de droit (ATF 129 III 702 consid. 2.4). Cette interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 132 III 24 consid. 4 et les arrêts cités).

E. 4.2.2

La lettre d'intention est couramment utilisée dans la phase préparatoire d'un contrat dans les domaines commerciaux et financiers qui revêtent une certaine complexité ou importance économique. Elle est une déclaration d'intention par laquelle une partie fait savoir à une autre qu'elle est intéressée à la conclusion d'un contrat et souhaite ouvrir des négociations dans ce but. Typiquement, les parties ne sont pas obligées à conclure un contrat et n'ont pas de prétentions l'une envers l'autre à ce titre. La lettre d'intention se distingue ainsi du précontrat, régi par l'art. 22 CO, lequel constitue un accord par lequel les deux parties, ou l'une d'elles seulement, s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur. Le contenu d'une telle déclaration d'intention varie selon les cas et la délimitation avec d'autres institutions, telles que le précontrat, voire la conclusion d'un contrat, doit être analysée selon les circonstances de chaque cas particulier. Il arrive en pratique que la lettre d'intention comporte une déclaration expresse des parties selon laquelle elles

- 26 - n'entendent pas être liées par les dispositions qu'elle contient. Une telle déclaration prive les dispositions contenues dans la lettre d'intention de leur effet obligatoire, faute de volonté subjective des parties d'être liées, même si, comme cela peut être le cas en pratique, la lettre d'intention est suffisamment précise pour contenir objectivement les éléments essentiels d'un contrat. Inversement, en vertu du principe de la liberté contractuelle, les parties sont libres d'attribuer un effet obligatoire à certaines clauses, par exemple s'agissant d'assurer la confidentialité de leurs pourparlers contractuels ; il s'agit couramment de dispositions qui revêtent pour l'une ou l'autre des parties une importance considérable, afin de justifier la poursuite des négociations, les coûts supplémentaires et les risques qui y sont liés. Même si la lettre d'intention n'oblige pas les parties à conclure un contrat, elle constate néanmoins leur volonté d'entamer des pourparlers et détermine les paramètres des négociations contractuelles. A ce titre, la lettre d'intention fait présumer une volonté renforcée de négocier en conformité des règles de la bonne foi. De manière générale, les

parties devront négocier selon les règles de la bonne foi et la violation de ce devoir peut entraîner leur responsabilité selon les règles de la culpa in contrahendo (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 consid. 2.3.1 et les références citées).

E. 4.3.1

L'autorité précédente relève que, au regard de leur contenu, on ne saurait considérer les chiffres 2, 5 et 6 de l'acte sous seing privé comme des éléments essentiels de la promesse de vente. Le chiffre 2 de cet acte prévoit que la « promesse pourrait en particulier être annulée » si la parcelle H._____ reste en mains de V._____ deux ans après sa signature. Selon les premiers juges, il n'est pas dit dans cette clause que la promesse de vente sera annulée. Au contraire, l'emploi du verbe « pouvoir » au conditionnel confirme qu'il s'agissait là d'une simple déclaration d'intention, sans réelle portée juridique. Il en va de même des chiffres 5 et 6, qui prévoient que le prix de vente des parcelles H._____ et J._____ « pourra être adapté » au marché du moment et à l'indice des

- 27 - prix à la consommation dans le cadre des réalisations successives et que toute acquisition « pourra intervenir » chaque fois que l'autorisation de construire en force sera délivrée. Dans les deux cas, l'emploi du verbe « pouvoir » au futur indique qu'il ne s'agissait pas pour les parties de faire naître de véritables droits et obligations mais uniquement de formuler une déclaration d'intention. D'ailleurs, le fait que les parties aient convenu que l'acte sous seing privé serait formalisé par un acte authentique avant le 31 octobre 2000 et qu'elles n'aient finalement pas procédé en ce sens confirme qu'elles ne considéraient pas cet acte comme contraignant en l'état. Les magistrats de première instance ont ainsi considéré que l'acte sous seing privé était une pure déclaration d'intention et qu'il ne contenait au surplus aucun élément essentiel au contrat de vente de l'ancienne parcelle n° J._____ de la commune de [...].

E. 4.3.2

L'appelante considère quant à elle que l'acte sous seing privé correspond à une manifestation de volonté réciproque et concordante ayant pour objet d'octroyer aux parties notamment la faculté d'annuler la promesse de vente, soit un contrat, portant sur la parcelle J._____, si la parcelle H._____ restait en mains de V._____ deux ans après la signature de la convention (cf. chiffre 2). Il s'agirait ainsi d'un accord ferme des parties sur une condition casuelle et potestative et non pas d'une simple déclaration d'intention, au vu de l'annulation qui y est prévue. L'appelante considère que son raisonnement vaut aussi pour les deux autres chiffres 5 et 6 de la convention, quand bien même ils sont soumis à une manifestation de volonté de l'une des parties, dès lors qu'une fois invoquée, cette manifestation de volonté serait contraignante pour l'autre partie. Elle en veut pour preuve plusieurs échanges intervenus entre le groupe de promotion et V._____.

E. 4.3.3

En l'espèce, il sied de relever à cet égard que la pièce 13, soit le procès-verbal de séance du groupe de promotion du 1er octobre 2002, ne revêt pas de force probante suffisante dès lors qu'elle ne réunit pas les mêmes parties que celles ayant signé la promesse de vente. En effet, elle

- 28 - inclut un certain K._____, V._____ n'étant du reste pas présent. Il en est de même s'agissant des pièces 30 (courrier du 2 octobre 2002 de R._____, au nom du groupe de promotion, à V._____) et 34 (télécopie du 15 novembre 2002, à l'en-tête de

T. _____ SA, de R. _____, au nom du groupe de promotion, à V. _____), qui démontrent qu'à tout le moins V. _____ ne s'estimait pas lié par l'acte sous seing privé du 12 octobre 2000 ; cela est particulièrement corroboré par la pièce 34, dans laquelle il est question d'une lettre des copropriétaires, y compris V. _____, considérée comme « une déclaration de "guerre" sans avertissement préalable ».

E. 4.3.4

Dès lors que la volonté commune et réelle des parties à l'acte sous seing privé du 20 octobre 2000 ne peut pas être établie, il faut procéder à l'interprétation de ce document selon le principe de la confiance. Il apparaît que l'autorité précédente a qualifié cet acte de déclaration d'intention en se fondant sur le sens littéral de son texte ; elle a donc estimé ne pas devoir s'en écarter dès lors qu'il n'y avait aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne correspondait pas à la volonté de parties. L'interprétation de l'acte sous seing privé selon le principe de la confiance peut être confirmée au vu du contexte des déclarations et des circonstances qui les ont précédées et accompagnées. Parmi ces circonstances figure singulièrement la promesse de vente datée du même jour et conclue sous forme authentique. A supposer que les parties aux deux actes aient été identiques comme le soutient l'appelante, on ne voit pas ce qui les aurait empêché d'intégrer dans la promesse de vente à tout le moins les clauses considérées comme contraignantes et essentielles par l'appelante, au lieu de conclure le même jour une promesse de vente en la forme authentique et un acte sous seing privé. Le contexte des déclarations et les circonstances ayant accompagné celles-ci démontrent que les parties n'entendaient pas aller au-delà d'une déclaration d'intention s'agissant de la convention sous seing privé, ce d'autant qu'une telle déclaration n'empêche pas l'acte concerné de contenir des clauses objectivement essentielles qui n'ont toutefois pas fait l'objet d'une

- 29 - signature sous forme authentique devant le même notaire, comme prévu au chiffre 8 (cf. supra consid. 4.2.2).

E. 5.1

L'appelante considère que les intimés auraient cédé à X. _____ SA leur droit d'emption de manière illicite par la désignation de nommables du 21 mars 2006, cet acte découlant de la promesse de vente du 12 octobre 2000 qui serait nulle. Pour l'appelante, la nullité de la promesse de vente entraînerait la nullité de la désignation de nommables. Elle soutient n'avoir eu connaissance des circonstances entourant le vice lié à la désignation de nommables que le 30 septembre 2010, lorsque la vente a été annulée par V. _____. Elle reproche aux intimés de ne pas avoir actionné V. _____. Elle allègue avoir réalisé que la désignation de nommables n'allait pas être exécutée au moment du dépôt de la demande du 30 décembre 2010 dirigée contre elle. L'appelante requiert ainsi la restitution du montant de 50'000 fr., correspondant à l'acompte qui aurait été versé sans cause par X. _____ SA, en précisant avoir valablement interrompu la prescription annale en concluant reconventionnellement au paiement de ce montant.

E. 5.2

En l'espèce, dans la mesure où la promesse de vente n'est pas frappée de nullité, la désignation de nommables ne l'est pas non plus. Au surplus, on peut renvoyer aux développements convaincants des premiers juges, selon lesquels la désignation de nommables du 21 mars 2006 prévoyant le transfert des droits et obligations issus de la promesse de vente avait des effets immédiats entre les cédants et la cessionnaire, mais

qu'elle ne déployait des effets vis-à-vis du vendeur V. _____ que lorsque la désignation de nommables lui était communiquée, soit en principe au jour de l'exécution de la vente, le transfert à X. _____ SA des droits découlant de la promesse de vente étant intervenu au plus tard ce jour-là. Comme cet acte n'était pas un précontrat, selon l'autorité précédente, mais une vente immobilière respectant la forme authentique, X. _____ SA aurait pu ouvrir action

- 30 - contre V. _____ pour obtenir l'exécution de la vente, les cessionnaires W. _____ SA, N. _____ et R. _____ n'ayant de ce fait plus de relations contractuelles avec V. _____, et c'est donc à tort que l'appelante impute aux précités l'inexécution de la vente.

E. 6.1

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

E. 6.2

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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