

VD_GERICHTE JI12.041785 vom 12. November 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI12.041785

FR: VD_GERICHTE JI12.041785 du 12 novembre 2014

IT: VD_GERICHTE JI12.041785 del 12 novembre 2014

Erwägungen

E. 3

a) L'appelante conteste la nullité des conventions de réservation constatée par le premier juge. Elle soutient que celles-ci seraient pleinement valables, dès lors que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (notamment ATF 135 III 295), lorsque les parties concluent à la fois un contrat de vente et un contrat d'entreprise, les clauses qui relèvent du contrat d'entreprise ne sont pas soumises à la forme authentique si, dans le prix global convenu pour le terrain et la construction, il est possible de déterminer le prix du terrain et le prix des prestations du contrat d'entreprise. b) La validité des contrats n'est subordonnée à l'observation d'une forme particulière qu'en vertu d'une prescription spéciale de la loi (art. 11 al. 1 CO [Loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 2011 ; RS 220). Le cas échéant, le contrat n'est valable que si cette forme a été observée, à défaut d'une disposition contraire sur la portée et les effets de la forme prescrite (art. 11 al. 2 CO). En particulier, l'art. 216 CO dispose que les ventes d'immeubles ne sont valables que si elles sont faites par acte authentique (al. 1) et qu'il en va de même des promesses de vente immobilière et des pactes de préemption, d'emption et de réméré (al. 2). Par ailleurs, doctrine et jurisprudence s'accordent à dire que les conventions dites « de réservation », qui sont parfois passées avant même de conclure une promesse de vente, tombent également sous le coup de l'art. 216 al. 2 CO dans la mesure où l'une au moins des parties s'engage à conclure un contrat de vente immobilière (Foëx, Commentaire romand, CO I, 2012, n.

- 19 - 22 ad art. 216 CO ; TF 4C.66/2005 du 25 avril 2005 ; TF 4C.25/2004 du 17 février 2004 c. 3.1.2). La forme authentique prévue par l'art. 216 CO doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente immobilière ; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente (ATF 119 II 135 c. 2a). Le non-respect de la forme authentique entraîne la nullité absolue du contrat vicié, qui est donc irrémédiablement dénué d'effets (ATF 112 II 330 c. 1a). La question de savoir quels éléments du contrat et quelles clauses doivent être soumis à la forme authentique est encore plus délicate en cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble à d'autres prestations du vendeur. A ce propos, le Tribunal fédéral a notamment jugé qu'il était loisible aux parties d'un contrat mixte de convenir d'un prix global en contrepartie de l'ensemble des prestations, mais que, le cas échéant, des prix distincts devaient être déterminables pour l'immeuble, d'une part, et pour les autres prestations de l'entrepreneur, d'autre part, dans les cas où celles-ci ne sont pas énoncées dans l'acte authentique. C'est à cette condition seulement que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations

qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation, d'autre part. La jurisprudence a précisé que ces règles concernaient en particulier les contrats mixtes de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction (ATF 135 III 205 c. 3.2 et les références citées). c) En l'espèce, il ressort des pièces produites en première instance que les parties ont prévu que le prix total de la villa, fixé en définitive à 1'320'000 fr., vente du terrain et construction de l'ouvrage comprises, était composé d'un montant de 270'000 fr. à titre de « quote-

- 20 - part terrain » et un montant de 1'050'000 fr. pour l'exécution des travaux relatifs à la construction de la villa. Contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, il était donc possible, sur la base des pièces produites, de déterminer le prix du terrain et le prix des prestations issues du contrat d'entreprise, permettant ainsi de distinguer les clauses qui devaient faire l'objet d'une formalisation authentique (vente du terrain) de celles pour lesquelles la forme écrite était suffisante (contrat d'entreprise générale). En conséquence, dès lors que les conventions de réservation, conclues en la forme écrite, prévoyaient que l'acompte de 25'000 fr. viendrait en déduction du montant à payer en vertu du contrat d'entreprise générale signé les 11 et 14 novembre 2011, celles-ci sont valables. Toutefois, pour les motifs qui seront exposés ci-après, la validité des conventions de réservation ne conduit pas pour autant à l'admission de l'appel, pour la double motivation qui suit (c. 4 et 5 infra).

E. 4

D'une part, il apparaît très douteux de retenir que l'indemnité de 25'000 fr. puisse être rattachée au contrat d'entreprise générale au seul motif que cette indemnité soit déductible du montant à payer lors de la signature de contrat d'entreprise générale. Il est relevé à cet égard que la convention de réservation prévoit expressément que l'indemnité forfaitaire est due, non en cas de retrait du contrat d'entreprise, mais bien en cas de renonciation à l'achat du lot réservé, respectivement à titre « d'indemnité forfaitaire pour retrait de la vente du lot réservé ». La validité du contrat d'entreprise était de toute manière subordonnée à l'achat par les demandeurs de leur quote-part de terrain, selon un contrat de vente totalement distinct du présent contrat (cf. art. 13 du contrat d'entreprise). La réservation étant nulle en ce qui concerne l'acquisition du terrain faute de respecter la forme authentique, on ne voit pas comment l'appelante pourrait tirer des droits d'un contrat d'entreprise pour lequel la condition suspensive – l'acquisition du terrain – n'est pas advenue. C'est un premier motif de rejeter l'appel.

- 21 -

E. 5

a) L'appelante soutient en outre que les intimés auraient violé leurs obligations contractuelles relatives à la garantie de financement en n'apportant pas de garantie suffisante à temps. Dans ces circonstances, elle aurait été en droit de ne pas poursuivre l'exécution du contrat et serait, en conséquence, légitimée à conserver le montant de 25'000 fr. versé par les intimés à titre de réservation pour indemniser le préjudice qu'elle aurait subi au vu des frais qu'elle aurait dû supporter par la faute des intimés. Pour l'appelante, le comportement des intimés tendant à remettre en question la validité des clauses qui ont conduit au versement de l'acompte de 25'000 fr. serait en outre constitutif d'un abus de droit. Enfin, l'appelante reproche au premier juge d'avoir nié une responsabilité des intimés pour culpa in contrahendo. Elle soutient que la violation des engagements précontractuels et

contractuels que les intimés avaient pris envers elle en matière de financement de leur projet immobilier lui aurait causé un préjudice d'au moins 89'959 fr. 05 et qu'elle pourrait donc dans ces circonstances invoquer la compensation avec les prétentions des intimés à hauteur de 25'000 francs. b/ aa) La question de la résiliation du contrat d'entreprise par le seul fait de l'entrepreneur n'est pas expressément réglée par les dispositions spéciales contenues aux art. 363 ss CO relatives au contrat d'entreprise, une application par analogie de l'art. 377 CO à l'entrepreneur n'entrant pas en ligne de compte. Sauf convention contraire, l'entrepreneur qui veut résilier prématurément le contrat est renvoyé aux motifs généraux de résiliation figurant dans la loi (en particulier les art. 107 ss CO) (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française, Zurich 1999, n. 598 p. 180 et les références citées). Il se pose en outre la question (non résolue par la loi) de savoir si l'entrepreneur est en droit de résilier le contrat pour « justes motifs » et d'appliquer par analogie les principes valant pour les contrats de durée.

- 22 - Une telle solution pourrait entrer en ligne de compte en particulier lorsque les « justes motifs » tiennent à un comportement répréhensible du maître de l'ouvrage, par exemple parce que celui-ci persiste à vouloir faire exécuter l'ouvrage commandé en violation des règles de l'art (Gauch, *ibidem*). bb) Selon l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition constitue une règle de droit matériel que le juge doit, dans toutes les instances, appliquer d'office lorsque les circonstances de nature à créer ou à éteindre un droit en application de cette règle sont alléguées et prouvées conformément à la procédure applicable (ATF 133 III 497 c. 5.1 ; ATF 137 V 82 c. 5.6). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit. Ainsi, l'ordre juridique ne réprovoie le fait de venire contra factum proprium que si le comportement antérieur a motivé une confiance digne d'être protégée et a déterminé des actions qui, vu la nouvelle situation, entraînent un dommage (ATF 127 III 506 c. 4a). La partie qui reproche à l'autre un abus de droit doit en tout état de cause prouver les circonstances particulières qui, dans le cas concret, autorisent à retenir que l'invalidité de la convention est invoquée de façon abusive (ATF 133 III 61 c. 4.1). cc) En vertu du principe de la liberté contractuelle, chacun est libre d'entamer une négociation et de l'interrompre quand il le veut, même sans justification. L'exercice de cette liberté est néanmoins limité par les règles de la bonne foi (TF 4C.409/2005 du 21 mars 2006 c. 3.2). La culpa in contrahendo repose sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique particulière entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, comme par exemple celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions. Ainsi, une partie ne peut pas, par une attitude contraire à ses véritables intentions, éveiller chez l'autre l'espoir qu'une affaire sera conclue et l'amener à prendre des dispositions dans ce sens (ATF 121 III 350 c. 6c). La partie qui

- 23 - est interrogée par l'autre dans le cadre de pourparlers sur un fait en relation avec le contrat négocié doit également lui donner une réponse véridique et complète (ATF 68 II 295 c. 5). La partie qui ne respecte pas ses devoirs précontractuels lors de pourparlers engage sa responsabilité pour culpa in contrahendo, et cela non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des négociations, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé par les parties (ATF 101 Ib 422 c. 4b). Si le lésé prend des dispositions désavantageuses pour lui, l'auteur du préjudice

répond du dommage dans la mesure où l'espérance qui ne s'est pas réalisée était, à cet égard, dans un rapport de causalité (ATF 130 III 345 c. 2.1). Toutefois, l'admission d'une culpa in contrahendo en cas de rupture des pourparlers reste exceptionnelle. Il ne suffit pas que les négociations aient duré longtemps, ni que la partie à l'origine de la rupture ait été au courant des investissements effectués par l'autre ; la partie qui engage des frais avant la conclusion du contrat le fait en principe à ses risques et périls. Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas tant à avoir rompu les pourparlers qu'à avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou à n'avoir pas dissipé cette illusion à temps. Lorsque le contrat en vue est soumis à une forme légale, une culpa in contrahendo pour rupture des pourparlers sera d'autant moins facilement admise que les prescriptions de forme ont précisément pour but de préserver les parties d'un engagement irréfléchi (TF 4A_615/2010 du 14 janvier 2011 c. 1 et les références citées).

dd) Aux termes de l'art. 62 al. 1 CO, celui qui, sans cause légitime, s'est enrichi aux dépens d'autrui est tenu à restitution. La restitution est due, en particulier, de ce qui a été reçu sans cause valable, en vertu d'une cause qui ne s'est pas réalisée, ou d'une cause qui a cessé d'exister (art. 62 al. 2 CO). Ces dispositions sont applicables notamment à

- 24 - la restitution d'acomptes dans le cadre d'un contrat d'entreprise si l'entrepreneur n'a pas fourni au maître de l'ouvrage de prestation correspondante (ATF 136 III 14 c. 2.2). c) En l'espèce, il sied de relever que, quels qu'en soient les motifs, la résiliation du contrat d'entreprise générale par l'appelante, qualifiée par celle-ci de « définitive et irrévocable », est intervenue de son propre chef. Ainsi, en tous les cas, les conditions des art. 107 ss CO, ouvrant la possibilité pour l'appelante de réclamer des dommages-intérêts pour cause d'inexécution, ne sont manifestement pas remplies. Même si l'on devait admettre, avec une partie de la doctrine, la possibilité pour l'entrepreneur de résilier prématurément le contrat d'entreprise pour « justes motifs » (cf. c. 4b/aa supra), force est de constater qu'il n'existait pas de « justes motifs » de résiliation qui seraient imputables aux intimés et qui justifieraient que ceux-ci doivent indemniser l'appelante. En effet, en apportant, le 9 décembre 2011, à l'appelante et à son notaire les garanties bancaires de financement et en payant le même jour une somme de 8'910 fr. correspondant aux droits de mutation, les intimés avaient en fin de compte effectué tout ce qui était nécessaire pour que l'acte de vente puisse être signé le 15 décembre 2011. C'est l'appelante qui a finalement pris la décision – communiquée aux intimés le 12 décembre 2011 – de ne pas signer l'acte de vente à la date prévue, avant de décider, le 9 janvier 2012, de résilier unilatéralement le contrat d'entreprise générale et de ne pas conclure le contrat de vente, ceci alors que les conditions pour la conclusion de l'acte notarié étaient remplies. En outre, pour les mêmes raisons que celles exposées dans le paragraphe précédent et dès lors qu'il a été établi que les intimés avaient bel et bien l'intention de se porter acquéreurs du bien immobilier proposé par l'appelante en lui fournissant les garanties requises, c'est à juste titre que le premier juge a nié l'existence d'une culpa in contrahendo commise par les intimés, l'argumentation du premier juge à ce sujet ne prêtant au demeurant pas le flanc à la critique.

- 25 - Par ailleurs, on ne voit pas en quoi le seul fait d'avoir remis en cause a posteriori la validité des conventions de réservation pour obtenir la restitution de leur acompte serait constitutif d'un abus de droit des intimés, l'appelante n'ayant pas établi en quoi cette remise en cause aurait été effectuée de manière abusive et de mauvaise foi. Dès lors que le contrat d'entreprise générale signé en date des 11 et 14 novembre 2011 a été résilié par l'appelante, l'acompte de 25'000 fr. versé par les intimés l'a été en vertu d'une cause qui a cessé

d'exister. Les intimés sont ainsi en droit d'en demander la restitution conformément à l'art. 62 CO, l'appelante n'ayant en tout état de cause aucune créance à opposer en compensation à la créance des intimés en restitution de l'acompte.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 850 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, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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