

# **VD\_GERICHTE JJ14.005118 vom 27. Oktober 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JJ14.005118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JJ14.005118)

FR: VD\_GERICHTE JJ14.005118 du 27 octobre 2015

IT: VD\_GERICHTE JJ14.005118 del 27 ottobre 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Au mois de mars 2012, D.\_\_\_\_\_, domicilié au chemin [...], à [...] et A.K.\_\_\_\_\_, domicilié au chemin [...], à [...], ont convenu verbalement que le second vendrait au premier l'appartement qu'il possédait à [...] en Espagne, pour un prix fixé à 160'000 francs.

#### **E. 1.1**

Le recours de l'art. 319 let. a CPC est ouvert contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Tel est le cas en l'espèce, s'agissant de la décision attaquée, qui met fin à l'instance et arrête les frais et dépens, dès lors que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

#### **E. 1.2**

Le recours, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision attaquée ou de la notification postérieure de la motivation; il est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire et les ordonnances d'instruction (art. 321 al. 1 et 2 CPC). La décision attaquée a été prise dans le cadre d'une cause soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 1 et 2 CPC), de sorte que le délai de 30 jours est applicable. Interjeté en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé (art. 321 al. 1 CPC), le recours est formellement recevable. 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2e éd., Bâle 2013, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2508, p. 452). 3.

- 13 -

### **E. 2**

En vue de cet achat, D.\_\_\_\_\_ versera au 15 avril 2012 un acompte de CHF 30'000.— (trente mille francs suisses), lequel restera bloqué, sur un compte bancaire à la double signature de A.K.\_\_\_\_\_ et de lui-même, jusqu'à l'acte de vente notarié.

- 5 -

### **E. 3**

D.\_\_\_\_\_ se réserve expressément la faculté de céder, d'ici le terme de la vente, les droits et obligations résultant de la présente convention à toute société par lui désignée.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 119 LDIP, les contrats relatifs aux immeubles ou à leur usage sont régis par le droit du lieu de leur situation (al. 1). L'élection de droit est admise (al. 2). Toutefois, la forme du contrat est régie par le droit de l'Etat dans lequel l'immeuble est situé, à moins que celui-ci n'admette l'application d'un autre droit. Pour l'immeuble sis en Suisse, la forme est régie par le droit suisse (al. 3). L'art. 16 LDIP dispose que le contenu du droit étranger est établi d'office. A cet effet, la collaboration des parties peut être requise. En matière patrimoniale, la preuve peut être mise à la charge des parties (al. 1). Le droit suisse s'applique si le contenu du droit étranger ne peut pas être établi (al. 2). Selon le principe *jura novit curia* la question du droit applicable doit être examinée d'office (ATF 132 III 609 consid. 2 et 4 ; ATF 131 III 511 consid. 2). Elle doit être tranchée à la lumière du droit international privé du for (ATF 135 III 259 consid. 2.1; ATF 133 III 37 consid. 2). Dans les affaires patrimoniales, le juge peut mettre la preuve du droit étranger à la charge des parties. Lorsque les efforts entrepris ne conduisent pas à un résultat fiable, le juge peut appliquer le droit suisse en lieu et place du droit étranger normalement applicable ; il en va de même lorsque subsistent des doutes sérieux à propos du résultat obtenu (TF 5A\_60/2013 du 27 mai 2013, consid. 3.2.1.1 et les réf. citées).

### **E. 3.2**

En l'espèce, en raison du lieu de situation du bien objet de la convention à l'origine du litige, la cause revêt un caractère international. Les parties n'ont pas fait d'élection de droit dans la convention qu'elles ont signée le 3 avril 2012. Il ne fait dès lors aucun doute que le contrat litigieux, qui porte sur un immeuble au sens de l'art. 119 al. 1 LDIP, est soumis au droit du lieu de situation de l'immeuble, soit au droit espagnol. Il ressort en substance de l'avis de droit que le recourant a été requis de fournir par l'autorité de céans que le droit espagnol considère comme valable une promesse écrite – et non authentique – de vente - 14 - immobilière. Par ailleurs, l'erreur invalidant le contrat doit notamment être excusable, ce qui n'est pas le cas d'une erreur portant sur l'existence – connue du public – de charges fiscales en cas de vente immobilière. En outre, une clause pénale doit être réduite si le contrat a été partiellement réalisé, de même que le juge peut procéder à la modération d'une clause pénale excessive, étant précisé qu'en matière de vente immobilière, le régime des arrhes est applicable par analogie, à savoir que l'acheteur qui n'exécute pas sa promesse doit les arrhes qu'il a versées au vendeur alors que le vendeur qui n'exécute pas sa promesse doit à l'acheteur le double des arrhes reçues. Enfin, le droit espagnol admet la novation d'un contrat – qui ne doit pas être confondue avec des discussions ou négociations informelles sur un éventuel nouveau contrat – à la condition que le nouveau contrat respecte la forme du premier. Selon l'art. 1451 du Code civil espagnol, une promesse de vendre ou d'acheter, s'il y a accord sur l'objet et le prix, habilite les parties contractantes à exiger réciproquement l'exécution du contrat (« A promise to sell or purchase, if there is agreement as to the thing and the price, shall entitle the contracting parties to reciprocally claim the performance of the contract » ; traduction anglaise fournie sur le site officiel <http://www.mjusticia.gob.es>). La promesse de vente immobilière ou promesse synallagmatique de vente n'est pas soumise à des conditions de forme (Sophie Hel, Les promesses de vente en droit français et espagnol, chapitre I, section 2 ; cf. <http://www.iuripole.fr/memoires/compare/SophieHel/partiethtml> : « La promesse synallagmatique de vente ou promesse bilatérale est un contrat consensuel dont la validité n'est soumise à aucune condition de forme particulière (...) »).

### **E. 3.3**

Compte tenu de la législation espagnole applicable dans le présent litige, il convient de retenir que les parties ont valablement conclu sous seing privé un précontrat en matière immobilière, fixant le prix de vente à 160'000 fr., prévoyant un acompte à 30'000 fr. et un dédit à la charge du vendeur de 10'000 fr., étant précisé que le recourant a finalement réduit ce montant à 9'300 francs. Le contrat n'est dès lors pas nul, comme le plaide l'intimé.

- 15 - On constate ainsi qu'une fois la convention signée, les parties ont tenté en vain de tomber d'accord sur un autre arrangement destiné à remplacer le précédent, dans le but d'éviter les contributions publiques dues à l'achat et sur la plus-value immobilière. Lorsque l'intimé a alors déclaré qu'il renonçait à la vente, le premier accord n'était pas devenu caduc du seul fait que des négociations avaient été engagées pour le modifier. N'y changent rien le fait que le témoin B.K. \_\_\_\_\_, fils de l'intimé, a déclaré que dans son « esprit, il était évident que la convention (...) était caduque » et le fait que le recourant a déclaré « (...) je me demande si je n'aurais pas dû en rester au (sic) 160'000 fr. officiel » ; ces éléments ne permettent en effet pas de retenir qu'un premier accord a été résilié avant que des négociations ne s'engagent au sujet d'un second. Au surplus, et comme cela ressort de l'avis de droit produit par le recourant, une erreur essentielle ne peut pas consister en l'ignorance par le propriétaire d'un immeuble en Espagne qu'un transfert immobilier impliquait des conséquences fiscales. L'intimé ne saurait enfin prétendre que les parties ont renoncé conjointement à conclure puisqu'à la fin de leurs échanges de messages, après que le recourant lui avait clairement déclaré qu'il était toujours prêt à acheter au prix fixé initialement, il lui a répondu qu'il renonçait à la vente. Cela étant, l'intimé s'est placé sous le coup de la clause pénale contractuelle de sorte qu'il doit être reconnu débiteur du recourant de la somme de 9'300 francs. L'intérêt moratoire est dû à compter du lendemain de l'interpellation qu'a constituée le commandement de payer notifié le 12 octobre 2012. 4. En définitive, le recours doit être admis et le jugement réformé dans le sens des considérants. Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires, qui doivent être arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 et 70 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du

- 16 - 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ce dernier versera ainsi à D. \_\_\_\_\_ le montant de 400 fr. à titre de restitution de l'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC). A.K. \_\_\_\_\_ versera en outre à D. \_\_\_\_\_ une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé comme il suit : I. A.K. \_\_\_\_\_ doit verser à D. \_\_\_\_\_ la somme de 9'300 fr. (neuf mille trois cents francs) avec intérêt à 5 % l'an à compter du 13 octobre 2012. II. L'opposition formée par A.K. \_\_\_\_\_ au commandement de payer n° [...] notifié le 12 octobre 2012 par l'Office des poursuites du district de Morges est levée à concurrence du montant indiqué au chiffre I ci-dessus, libre cours étant donné à cette poursuite dans cette mesure. III. Les frais judiciaires, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs) sont mis à la charge du défendeur. IV. Le défendeur A.K. \_\_\_\_\_ doit verser au demandeur D. \_\_\_\_\_ la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais. V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de l'intimé A.K. \_\_\_\_\_. IV. L'intimé A.K. \_\_\_\_\_ doit verser à D. \_\_\_\_\_ la somme de 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire.

- 17 - Le président : La greffière : Du 28 octobre 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - M. Jean-Daniel Nicaty, aab (pour D. \_\_\_\_\_), - M. Alain Vuffray, aab (pour A.K. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 9'300 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF).

- 18 - Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Juge de paix du district de Morges. La greffière :

#### **E. 4**

a) Le 18 juillet 2012, D. \_\_\_\_\_ a envoyé un courriel au fils de A.K. \_\_\_\_\_, B.K. \_\_\_\_\_, dont la teneur est la suivante : « Bonjour B.K. \_\_\_\_\_, Comme convenu, voici les coordonnées du notaire : G. \_\_\_\_\_ email : [...] téléphone : [...] (sélectionner 1 au répondeur) Autrement, pour rappel, voici les questions à lui poser concernant le calcul de la taxe sur la plus-value : 1. Valeur actuelle de l'objet, incl. si ajustement il y a par rapport à l'inflation et/ou à la date d'achat ('95) ?

- 6 - 2. En fonction de la réponse à la question ci-dessus, lui demander s'il serait envisageable, et surtout sans aucun risque pour l'une ou l'autre des parties, de fixer officiellement le prix de vente au prix (ajusté) que A.K. \_\_\_\_\_ avait payé en '95. 3. En fonction de la réponse à la question ci-dessus, on peut lui demander à partir de quel montant on serait crédible, tout en considérant les trois niveaux de prix de vente que nous avons évoqués : a. Prix d'achat '95 b. € 701'000 et c. € 120'000 Il me semble que c'est ce dont nous avons discuté. Je reste à ta disposition et dans l'attente de tes nouvelles, en espérant sincèrement que nous pourrions trouver un bon compromis. Nous serons en effet tous déçus si cela ne pouvait pas se faire, sachant que je confirme à nouveau que vous (la famille [...] dans son ensemble) aurez la priorité sur toute location de l'appartement, ceci au prix de Fr. 400.-. Tout en comprenant parfaitement votre position, je ne peux malheureusement pas me permettre de payer davantage, en assumant les risques potentiels importants (frais différés, fiscaux et contexte économique) si je ne trouve pas un acheteur qui soit d'accord et surtout aussi en mesure d'acquérir l'appartement au noir et au prix réduit. A très bientôt, D. \_\_\_\_\_ » B.K. \_\_\_\_\_ a répondu le même jour à D. \_\_\_\_\_ en ces termes : « Bonjour, J'ai eu le notaire au téléphone. Le prix minimum est fixé par la législation espagnole. Je lui ai envoyé les documents par e-mail et il va me communiquer le prix minimum d'ici la fin de la semaine. En appliquant ce prix, l'acheteur et le vendeur ne risquent rien. L'impôt du vendeur est dégressif selon lui et je lui ai demandé de me le confirmer par e-mail (entre 15 et 19 % certainement). Un prix aux environs de Eur 70'000.— permettrait de s'approcher du montant net que nous désirons obtenir. Je ne sais pas comment ils calculent le prix légal. Je te tiens au courant. Meilleures salutations. B.K. \_\_\_\_\_ [...] » « Ok merci B.K. \_\_\_\_\_, Il m'avait pourtant bien dit que 19% était fixe, mais tant mieux si tel n'est pas le cas. J'attends de tes nouvelles. Bonne soirée,

D. \_\_\_\_\_ »

- 7 - b) Par courriel du 20 juillet 2012, le notaire espagnol G. \_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit à B.K. \_\_\_\_\_ : « J'ai obtenu information d'autre appartement de [...] pour calculer le valeur minimum acceptable pour le bureau de taxes. Selon ça le valeur minimum pour la transmission est de 45.000 Euros. En tout cas pour signer l'acte sera nécessaire avoir le reçu de la Mairie de 2012. Vous pouvez obtenir ça de la Mairie au mois de Septembre quand vous ferez la vente. Salutations ». c) B.K. \_\_\_\_\_ a transféré ce courriel le même jour à D. \_\_\_\_\_ accompagné du texte suivant : « Je propose que l'on bloque la transaction au prix minimum selon mail du notaire. Selon lui, c'est tout à fait légal et cela ne représente aucun risque pour l'acheteur ou le vendeur. Il est clair que si tu le revends ces prochaines années, tu devras trouver un acheteur qui procède de la même manière ou alors il y aura un impôt à payer. C'est un risque qui est à mon avis acceptable et qui pourrait très bien être compensé par le marché et/ou le cours de l'Euro. D'un autre côté tu économises les frais d'achat même si le taux est de 10 %. Nous restons dans l'attente de tes nouvelles. Meilleures salutations. B.K. \_\_\_\_\_ [...] » d) En date du 22 juillet 2012, D. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_ ont échangé plusieurs courriels pour tenter de fixer un prix de vente accepté par les deux parties. e) Le 30 juillet 2012, B.K. \_\_\_\_\_ a indiqué à D. \_\_\_\_\_ que son père acceptait de vendre au prix de 155'000 fr. « car il estime que ça serait dommage de stopper les discussions pour 5'000 francs » ajoutant qu'une contrepartie de 2 semaines gratuites les deux premières semaines de l'année pourrait être envisagée, B.K. \_\_\_\_\_ précisant qu'ils n'iraient pas chaque année « de loin pas. » f) Par courriel du 31 juillet 2012, D. \_\_\_\_\_ a accepté la proposition de vente au prix de 150'000 fr. ainsi que l'attribution de quatre

- 8 - semaines d'occupation gratuite de l'appartement durant l'année en faveur de A.K. \_\_\_\_\_, ajoutant toutefois les conditions suivantes: « (...) 1. CHF 20'000 resteront bloqués au cas où des pénalités financières, intervenant après l'achat et liées au prix officiel de l'appartement devaient m'être infligées (...). 2. Je ne peux pas m'engager sur un prix de CHF 400.-/semaine pour la location de l'appartement à terme. En effet, en considérant un rendement usuel de minimum 5% basé sur la valeur de l'appartement et de ses charges, il faudrait compter au minimum 550.- par semaine pour rentrer dans ses frais (...). 3. Il va de soi que les quatre semaines gratuites seront disponibles seulement après que nous aurons choisi nos propres semaines d'occupation. (...) Voilà, comme mentionné plus haut, j'avais fait le deuil de cet appartement, en me confortant que d'autres opportunités se présenteraient. Il faut dire que mon conseiller m'a bien refroidi. J'espère que ces conditions (raisonnables) conviendront, car je n'ai pas envie de négocier davantage. » g) Il ressort des différents courriels échangés entre les parties les 6 et

## **E. 7**

Le 28 juin 2013, D. \_\_\_\_\_ a déposé une requête de conciliation auprès de la Justice de paix du district de Morges. Une audience de conciliation s'est tenue le 31 octobre 2013 en présence des parties assistées de leur conseil respectif. La tentative de conciliation n'a pas abouti et D. \_\_\_\_\_ s'est vu délivrer une autorisation

- 11 - de procéder le 1er novembre 2013.

## **E. 8**

a) Par demande en procédure simplifiée du 5 février 2015, D. \_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : « I. Que A.K. \_\_\_\_\_ est débiteur de

D.\_\_\_\_\_ d'un montant de 9'300 fr. (neuf mille trois cents francs) plus intérêt à 5% l'an dès le 13 octobre 2012 et qu'il lui doit immédiat paiement de susdite somme. II. Qu'en conséquence, l'opposition totale formulée par A.K.\_\_\_\_\_ au commandement de payer n° [...] notifié le 12 octobre 2012 par l'office des poursuites du district de Morges est écartée à concurrence du montant dont il est question au chiffre I supra, libre cours étant laissé à dite poursuite dans cette mesure. » b) Dans sa réponse du 1er mai 2014, A.K.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions prises par D.\_\_\_\_\_. c) Une audience de jugement s'est tenue le 3 juillet 2014 en présence des parties assistées de leur conseil respectif. À cette occasion, le témoin B.K.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré ce qui suit : « (...) C'est M. D.\_\_\_\_\_ qui a fait établir une convention que mon père a signée. Après quelques jours de discussion, mes parents ont appris par M. D.\_\_\_\_\_ qu'il y avait des taxes pour le vendeur et pour l'acheteur en Espagne. Cela changeait les conditions de départ tant pour le vendeur que pour l'acheteur. Il a été décidé de revoir les conditions pour les deux parties. Dans le cadre des discussions, M. D.\_\_\_\_\_ a fait plusieurs offres, dont notamment une offre à 150'000 fr., qui a été acceptée par mon père. M. D.\_\_\_\_\_ ne s'est plus manifesté. Ensuite, il a été interpellé et a rajouté trois conditions. M. D.\_\_\_\_\_ a alors dit avoir fait le deuil de cet appartement. (...) Lors d'un repas chez mon père, la question de la convention a été abordée. (...) A mon esprit, il était évident que la convention en question était caduque. (...) Selon moi, il n'a jamais été convenu de rediscuter les termes de la convention. Les conditions de vente ont été discutées, mais pas les termes de la convention. (...) Le prix de 45'000 Euros a bien été proposé par mon père et moi, mais ce n'était pas le prix réel, qui se montait à 150'000 fr. (recte : 160'000 fr.). C'est depuis que nous avons articulé le prix de 45'000 Euros que M. D.\_\_\_\_\_ a réduit le prix à 150'000 fr. au total. M. D.\_\_\_\_\_ nous a indiqué qu'il voulait se protéger d'éventuelles taxes futures qu'il a évaluées à 10'000 fr. et le prix de 160'000 fr. a été réduit en conséquence. (...) A aucun moment, M. D.\_\_\_\_\_ n'a jamais évoqué le fait qu'il fallait revenir aux conditions de départ. »

- 12 - En d roit : 1.