

VD_GERICHTE JP15.000854 vom 14. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JP15.000854

FR: VD_GERICHTE JP15.000854 du 14 décembre 2015

IT: VD_GERICHTE JP15.000854 del 14 dicembre 2015

Erwägungen

E. 3

a) L'appelante reproche au premier juge d'avoir qualifié l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013 de stipulation pour autrui. Elle soutient que cette clause visait avant tout à sauvegarder les intérêts de W. _____ en la prémunissant d'une éventuelle action engagée contre elle par les intimées et que, partant, elle n'avait pas vocation à conférer aux intimées un droit d'action direct à son encontre. Elle relève à ce propos que le dernier alinéa de l'art. 18 consacre l'engagement de l'acquéreur (C. _____) de faire reprendre par tout acquéreur postérieur l'obligation de relever la venderesse W. _____, et non les intimées directement. Partant, cette clause devrait être qualifiée de stipulation pour autrui imparfaite, excluant tout droit d'action des intimées. Alternativement, l'appelante avance que l'art 18 du contrat du 19 mars 2013 constituerait une reprise de dette au sens de l'art. 175 CO entre elle-même et W. _____, dont le caractère purement interne ferait obstacle à toute action des intimées. Par conséquent, ces dernières, privées de légitimation active, ne disposeraient pas de droit propre pour agir contre elle. Les intimées soutiennent au contraire que l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013 consacre une stipulation pour autrui parfaite. Sa formulation claire, reprenant les termes du ch. III du contrat du 9 avril 2008 et mentionnant expressément leur nom, serait la preuve de l'intention des parties de leur conférer un droit d'action direct. Les intimées rappellent qu'elles ont consenti à un rabais substantiel lors de la vente de leur bien immobilier le 9 avril 2008, et ce afin que la maison de leur enfance ne soit pas démolie. Dès lors, l'engagement pris à l'art. 18, de par son but et sa nature, n'aurait d'intérêt que pour elles-mêmes, raison pour laquelle un droit d'agir direct devrait leur être reconnu. Pour le

- 10 - surplus, même si la clause en question devait être qualifiée de reprise de dette, sa prise de connaissance par les intimées lui conférerait un caractère externe leur permettant d'actionner directement l'appelante. b) Aux termes de l'art. 112 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), celui qui, agissant en son propre nom, a stipulé une obligation en faveur d'un tiers a le droit d'en exiger l'exécution au profit de ce tiers. Le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi réclamer personnellement l'exécution, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage (art. 112 al. 2 CO). Dans ce cas, et dès le moment où le tiers déclare au débiteur qu'il entend user de son droit, il ne dépend plus du créancier de libérer le débiteur (art. 112 al. 3 CO). La stipulation pour autrui n'est pas un contrat, mais un mode spécialement convenu de l'exécution de l'obligation (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5e éd., 2012, n. 1046 p. 235 ; Tevini/Du Pasquier, *Commentaire romand*, 2e éd., 2012, n. 2 ad art. 112 CO). Elle fait intervenir trois acteurs : le stipulant, le promettant et le bénéficiaire. L'art. 112 CO distingue la stipulation pour autrui imparfaite (al. 1) de la stipulation pour autrui parfaite (al. 2 et 3). Dans la première, le bénéficiaire est uniquement destinataire de la prestation et seul le stipulant peut

agir contre le promettant. En revanche, dans la seconde, stipulant et promettant accordent au tiers le droit d'exiger directement la prestation et, le cas échéant, d'actionner le promettant (ATF 139 III 60 consid. 5.2 ; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2e éd., 1997, p. 417 s ; Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 3 ad art. 112 CO ; Zellwegger- Gutknecht, *Basler Kommentar OR I*, 6e éd., 2015, nn. 15 et 15a ad art. 112 CO). La stipulation pour autrui parfaite ne se présume pas (Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 9 ad art. 112 CO ; TF 4A_627/2011 du 8 mars 2012, consid. 3.5.1 ; ATF 123 III 129 consid. 3d). Elle se déduit avant tout de l'intention des parties (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, n. 1051 p. 236 ; Tevini/Du Pasquier, *op. cit.*, n. 8 ad art. 112 CO ; Zellwegger-Gutknecht, *op. cit.*, n. 9 ad art. 112 CO), mais également de l'usage, de la loi, ou encore du but et de la nature du contrat (Engel, *op. cit.*, p. 420 ; Zellwegger-Gutknecht, *op. cit.*, n. 10 ad art. 112 CO). Le Tribunal fédéral a

- 11 - admis une stipulation pour autrui parfaite dans le cas de l'engagement pris par l'acheteur d'un immeuble de le revendre à un tiers déterminé (ATF 57 II 507 consid. 1) ou de l'engagement de l'acquéreur d'un terrain à bâtir de confier la construction à un certain architecte (ATF 98 II 307 consid. 1). Engel est en outre d'avis qu'il faut admettre la volonté des parties de conférer au bénéficiaire un droit propre lorsque le vendeur d'un immeuble stipule de son acheteur la continuation du bail d'un locataire ou lorsqu'une donation est assortie d'une rente viagère en faveur d'un tiers (Engel, *op. cit.*, p. 423). Le but et la nature du contrat commandent de retenir une stipulation pour autrui lorsque la prestation en question n'a d'intérêt que pour le bénéficiaire (Engel, *op. cit.*, p. 425 et les ATF 46 II 131 consid. 4, JdT 1920 I 404 et 83 II 277 consid. 2, JdT 1958 I 170 cités). c) En l'espèce, le premier juge a relevé que l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013, qui avait été expressément repris dans l'acte d'exécution de vente du 30 septembre 2013, stipulait que l'acheteur reprenait l'engagement personnel de la venderesse envers les intimées de ne pas requérir la démolition totale du bâtiment jusqu'en 2020. Cet engagement initial avait été pris dans l'intérêt des requérantes, qui avaient en contrepartie consenti à un rabais substantiel sur le prix de vente. En outre, l'art. 18 précité précisait à son al. 3 que l'acheteur n'aurait aucune prétention à faire valoir contre la venderesse au cas où il ferait l'objet d'une procédure, signe que les parties étaient conscientes de la possibilité pour des tiers d'agir en exécution. Enfin, le premier juge a relevé que la clause discutée, de par sa nature et son but, n'avait d'intérêt que pour les requérantes, qui souhaitaient que les bâtiments érigés ne soient pas démolis jusqu'en 2020. Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance, il convenait de retenir que les parties avaient entendu conférer un droit d'action propre aux requérantes. La clause discutée devait donc être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite. Cette appréciation doit être confirmée. Le soin mis par les parties concernées à rappeler la clause en question dans les actes successifs des 9 avril 2008, 19 mars 2013 puis 30 septembre 2013 et le fait que les intimées soient expressément nommées dans le contrat du 19

- 12 - mars 2013 sont autant d'indices qu'au moment de la signature du contrat du 19 mars 2013, W. _____ – stipulante – et l'appelante – promettante – étaient conscientes de la faculté conférée aux intimées – bénéficiaires – de faire valoir directement les engagements pris dans la clause discutée. Le mécanisme de protection de la stipulante pour le cas où la promettante serait actionnée par des tiers prévu à l'al. 3 de l'art. 18 du contrat précité confirme cette appréciation, puisqu'il présuppose l'hypothèse d'une action engagée directement par un tiers à l'encontre de l'appelante. En outre, force est de constater que W. _____ n'avait pour elle-même aucun intérêt direct à la bonne exécution de l'obligation de ne pas requérir la démolition du bâtiment, puisque seules les intimées

tenaient à ce que la maison de leur enfance subsiste jusqu'en 2020. On voit d'ailleurs mal qu'elles eussent consenti le 9 avril 2008 à un rabais substantiel sur le prix de vente sans s'assurer qu'elles disposent par la suite d'un droit d'action propre en cas de revente ultérieure du bien. Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance, il convient de retenir qu'à l'art. 18 du contrat de vente à terme du 19 mars 2013, les parties sont convenues d'accorder un droit d'action propre aux intimées. La clause en question doit être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite. Certes, il n'est pas absolument certain que la procédure au fond aboutisse à la même conclusion. Toutefois, au stade des mesures provisionnelles, et au vu de la vraisemblance de l'existence du droit invoqué par les intimées, l'intérêt de ces dernières au maintien de la situation actuelle l'emporte sur celui de l'appelant à mener à terme son projet, la démolition du bâtiment créant au demeurant une situation qui, de fait, priverait de pertinence la procédure au fond à venir. Etant entendu qu'il a été retenu que la clause en question doit être qualifiée de stipulation pour autrui parfaite, point n'est besoin de l'analyser sous l'angle d'une éventuelle remise de dette. Le grief de l'appelante tiré de la qualification juridique de la clause incriminée est mal fondé.

E. 4

a) Dans un deuxième moyen, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir mal délimité la portée de l'engagement souscrit. Selon elle,

- 13 - les différents actes passés obligeaient d'une part à maintenir le bail à loyer passé avec l'imprimerie [...], et d'autre part à ne pas requérir la démolition totale des bâtiments situés sur la parcelle originaire n° [...]. S'agissant de cette dernière obligation, l'appelante soutient qu'elle s'appliquait à l'ensemble des bâtiments situés sur l'ancienne parcelle n° [...], soit tant le bâtiment commercial n° ECA [...], abritant l'imprimerie, que le bâtiment d'habitation n° ECA [...], objet de son projet. Le projet de démolition de l'appelante, qui ne vise que le bâtiment d'habitation n° ECA [...], ne constituerait donc pas une « démolition totale » des bâtiments situés sur l'ancienne parcelle n° [...] et n'emporterait donc pas une violation de l'engagement pris. L'appelante se prévaut en outre de sa bonne foi pour affirmer qu'à la lecture de l'art. 18 du contrat du 19 mars 2013, elle aurait constaté que la date d'échéance mentionnée du 1er juillet 2020 coïncidait précisément avec l'échéance du bail de l'imprimeur, de sorte qu'elle n'aurait pu comprendre cette clause autrement que comme l'engagement de poursuivre le bail de l'imprimeur jusqu'à cette date, et donc de maintenir le bâtiment dans lequel il se trouve, et non pas comme l'interdiction de requérir la démolition du bâtiment n° ECA [...], qui n'est pas concerné par le maintien du bail. Les intimées soutiennent que le texte de l'acte de vente du 19 mars 2013 ne permet pas une telle interprétation. Elles expliquent qu'au moment de vendre leur bien immobilier, elles étaient conscientes de la nécessité de travaux de rénovation, mais qu'elles souhaitaient avant tout éviter la démolition de la maison de leur enfance, ce qui ressortirait clairement du texte de la clause incriminée. De toute évidence, le projet de l'appelante, impliquant la démolition de la villa existante et la construction d'un bâtiment résidentiel avec parking souterrain de dix places, serait en porte-à-faux avec l'engagement pris. b) Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (art. 18 al. 1 CO). Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement

- 14 - la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant

savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid.

E. 4.1

et les réf.). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances; le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit là d'une question de droit (ATF 135 III 410 consid. 3.2). c) En l'espèce, le premier juge a retenu que la clause incriminée devait être interprétée en ce sens qu'elle visait d'une part à la conservation des bâtiments en place, moyennant certains travaux, et d'autre part au maintien du bail de l'imprimeur. Le sens de la clause était clair et il appartenait cas échéant à l'appelante de s'en enquérir avant de signer le contrat du 19 mars 2013. Dès lors, la clause en question faisait obstacle au projet de démolition de l'appelante. Cette appréciation doit être confirmée. Le ch. III de l'acte du 9 avril 2008 décrit clairement les deux pans de l'engagement pris par les acquéreurs, à savoir d'une part la non démolition des bâtiments situés sur la parcelle n° [...] jusqu'en juillet 2020 et d'autre part le maintien du bail de l'imprimeur. Le jour même de l'inscription des acquéreurs au Registre foncier, à savoir le 3 juillet 2008, le bien fonds originaire n° [...] a été fractionné en deux. Il apparaît ainsi que les parties avaient dès le départ conçu le projet de diviser la parcelle en deux, W. _____ acquérant le bâtiment d'habitation n° ECA [...] et M. _____ le bâtiment commercial n° ECA [...]. Dès lors, le raisonnement consistant à dire que l'interdiction de

- 15 - requérir la démolition totale des bâtiments ne s'appliquerait qu'à l'ensemble des bâtiments situés sur la parcelle originaire n° [...] est dénué de pertinence. Dans le contrat de vente du 19 mars 2013, la clause de non démolition a été expressément reprise, alors que les parcelles avaient été fractionnées depuis près de cinq ans déjà. A supposer que telle n'était pas sa volonté, l'appelante devait de bonne foi comprendre la clause en question comme l'engagement de ne pas démolir le bâtiment s'élevant sur le terrain acquis, et cela jusqu'au 1er juillet 2020. A ce propos, la référence faite par l'appelante au bail de l'imprimeur ne lui est d'aucun secours, puisque le contrat de bail portait sur un immeuble qu'elle n'acquerrait pas. Dès lors, sous l'angle de la vraisemblance, l'interprétation de l'art. 18 du contrat du 19 mars 2013 conduit à la conclusion que l'appelante s'est engagée à ne pas démolir le bâtiment qui se dresse sur la parcelle n° [...], et cela jusqu'au 1er juillet 2020. Son grief est mal fondé.

E. 5

a) Dans un dernier grief, l'appelante reproche au premier juge de n'avoir pas astreint les intimées à fournir de sûretés. Elle expose que les mesures provisionnelles ordonnées, par le blocage des sommes investies, lui causeraient un dommage annuel de l'ordre de 100'000 à 150'000 fr. en tenant compte d'un taux d'intérêts compris entre 3 et 5 %, voire lui ferait perdre chaque année un rendement locatif net minimum de 200'000 fr., montant auquel s'ajouteraient les frais d'obtention d'un nouveau permis de construire. Dès lors, il se justifierait d'astreindre les intimées à verser 150'000 fr. à titre de sûretés. Les intimées, quant à elles, estiment qu'elles ne font que réclamer la maintien d'une situation conforme au droit et soutiennent que la pesée d'intérêts prévue à l'art. 264 al. 1 CPC doit conduire à

renoncer d'exiger le versement de sûretés. b) Selon l'art. 264 al. 1 CPC, le tribunal peut astreindre le requérant à fournir des sûretés si les mesures provisionnelles risquent de causer un dommage à la partie adverse. Il s'agit là d'une faculté conférée au juge, lequel dispose d'une certaine marge d'appréciation (Sprecher,

- 16 - Basler Kommentar ZPO, 2e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC). Il convient de procéder à une pesée des intérêts en jeu et de comparer la vraisemblance de la prétention du requérant avec celle du dommage allégué par l'intimé. Si la première apparaît plus vraisemblable que le second, il se justifie de renoncer à la fourniture de sûretés (Huber, in Sutter-Somm/Hasen- böhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2e éd., 2013, n. 17 ad art. 264 CPC) De même, on renoncera en règle générale à exiger des sûretés lorsque les mesures provisionnelles requises n'ont pas d'autre but que le maintien d'une situation conforme au droit (Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 264 CPC). c) En l'espèce, le premier juge a relevé que les mesures provisionnelles admises visaient à sauvegarder un droit dont l'existence avait été rendue très vraisemblable. L'appelante, qui avait à tout le moins pris un engagement envers sa cocontractante, avait en connaissance de cause décidé de débiter son projet immobilier ; elle devait à présent en supporter les risques financiers, raison pour laquelle il ne se justifiait pas d'astreindre les intimées à fournir des sûretés. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il a été déterminé plus haut que la prétention des intimées visant à empêcher la destruction du bâtiment en question avait été rendue vraisemblable. Cette prétention apparaît plus vraisemblable que le dommage allégué par l'appelante, qui repose sur des hypothèses futures difficilement vérifiables. Ignorant les risques juridiques inhérents à la signature d'une clause de non-démolition, l'appelante a décidé de poursuivre la réalisation de son projet immobilier ; elle ne saurait à présent en transférer le risque financier sur les intimées. De plus, les mesures provisionnelles demandées et admises ne visent qu'au maintien de la situation actuelle, et non à l'exécution anticipée d'une obligation. Dans ces conditions, l'intérêt des intimées au maintien de l'état actuel l'emporte sur les dommages éventuels allégués par l'appelante. Il convient donc de renoncer à la fourniture de sûretés et le grief de l'appelante se révèle mal fondé.

- 17 -

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que l'appel doit être rejeté et l'ordonnance entreprise confirmée. Les frais de deuxième instance, arrêtés à 2'400 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe. A l'appui de son appel, l'appelante a allégué un dommage consécutif aux mesures provisionnelles de l'ordre d'un million de francs. Il s'ensuit que conformément à l'art. 7 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), et compte tenu d'une valeur litigieuse supérieure à un million de francs, les dépens devraient s'élever à 6'000 fr. au minimum. Toutefois, au vu du fait qu'une partie du travail effectué par le conseil des intimées l'a été par une avocate-stagiaire, il convient, en application de l'art. 21 TDC, de fixer les dépens dus envers les intimées à 5'000 francs. Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____ SA. IV. L'appelante T._____ SA doit verser à O._____ et L._____, solidairement entre elles, la somme de 5'000 fr.

(cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- 18 - V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le juge délégué : Le greffier : Du 15 décembre 2015
Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : - Me Raymond Didisheim (pour T. _____ SA), -
Me Camille Perrier Depeursinge (pour O. _____ et L. _____). Le juge délégué de la
Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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

- 19 - contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). 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 : -
Madame la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale. Le greffier :

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