

## **VD\_GERICHTE PT14.036939 vom 10. Dezember 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT14.036939](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.036939)

FR: VD\_GERICHTE PT14.036939 du 10 décembre 2018

IT: VD\_GERICHTE PT14.036939 del 10 dicembre 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 6**

ad art. 310 CPC). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que l'autorité d'appel soit tenue, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première

- 19 - instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). A cet égard l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128, SJ 2012 I 231). Pour satisfaire à cette exigence, sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et réf. cit. ; TF 5A\_396/2013 du 26 février 2014 consid. 5.3.1). L'appelant doit ainsi expliquer les motifs pour lesquels le jugement doit être modifié notamment en raison d'une constatation inexacte des faits. Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 6 février 2012/59 consid. 3c/aa). 3.2 En l'espèce, l'appelant invoque un « établissement arbitraire des faits » en rapport avec la portée de la reconnaissance de dette des 6 et 8 mars 2013, ainsi qu'un « arbitraire (par omission, lors du syllogisme, de faits figurant pourtant en toutes lettres dans la décision entreprise) ayant eu pour conséquence une violation des art. 156 et 97 ss CO, et accessoirement une violation de l'art. 151 CPC ». De tels griefs relèvent en réalité du droit : la portée des engagements litigieux est une question juridique ; de même, si le juge ne tire pas les bonnes conséquences des faits qu'il a pourtant retenus, cela relève du droit. L'appelant présente ensuite un résumé des faits essentiels, en indiquant que son appel « part des prémisses factuelles suivantes ». Il précise également que « seuls les faits qui ne figurent pas dans la décision entreprise font l'objet d'une offre de preuve ». Il s'ensuit un état de fait,

- 20 - numéroté de 1 à 35, accompagné d'offres de preuve pour certains allégués. On ignore si ces offres de preuve concernent seulement l'allégué qui les précède ou si elles concernent également les allégués précédents qui ne comportent pas d'offre de preuve. Quoi qu'il en soit, une telle manière de procéder est insuffisante au regard des exigences jurisprudentielles précitées. En effet, l'appelant n'indique pas clairement sur quels points l'état de fait du jugement est contesté. Il se contente de donner sa propre version des faits,

en mêlant d'ailleurs faits et droit et en laissant aux juges de l'appel le soin de distinguer en quoi cet état de fait diffère ou non de celui retenu par les premiers juges. Il ne sera donc pas entré en matière sur l'état de fait présenté par l'appelant. 3.3 Pour le surplus, il est rappelé que la Cour d'appel civile revoit les faits librement et sans restriction (art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC), en fonction de sa propre appréciation des preuves administrées. Les premiers juges, confrontés aux allégations contradictoires des parties, ont retenu dans leur état de fait que le prêt de l'appelant à la famille P. \_\_\_\_\_ était de 750'000 £. Ils ont également retenu qu'un montant identique lui avait été remboursé. Les intimés ont allégué qu'B.P. \_\_\_\_\_ avait contracté un prêt de 750'000 £. L'appelant pour sa part a allégué qu'il avait prêté 1'500'000 £ à la famille P. \_\_\_\_\_. Les premiers juges ont retenu que le témoignage d'B.P. \_\_\_\_\_ était peu clair. C'est partiellement exact, mais sur ce point, le témoin a été explicite et ne s'est nullement contredit. Il a clairement admis que l'appelant avait prêté à sa famille un montant de 1'500'000 £ (ad all. 102).

- 21 - Il ressort par ailleurs non seulement de ce témoignage, mais aussi des pièces produites, que 750'000 £ ont été remboursés à l'appelant par l'intermédiaire des sociétés E. \_\_\_\_\_ SA et Z. \_\_\_\_\_ Ltd. La famille P. \_\_\_\_\_ a également versé, de la même manière, 409'835 € à l'appelant, le montant correspondant selon les intimés (all. 80) à des intérêts, sans que cela ne soit établi. Concernant le remboursement de l'autre moitié du prêt, B.P. \_\_\_\_\_ a admis avoir convenu avec l'appelant que l'investissement qu'il avait dans le projet immobilier à Londres serait donné à l'appelant en garantie du remboursement du prêt (ad all. 60), en indiquant ensuite qu'il restait la moitié du montant à payer (ad all. 109). B.P. \_\_\_\_\_ a toutefois également admis la teneur de l'allégué 118, selon lequel « pour le solde de sa créance envers la famille P. \_\_\_\_\_, le demandeur [s'était] fait céder le contrat ayant pour objet l'investissement de GBP 750'000, plus intérêts et participation au bénéfice, en lien avec l'opération immobilière portant sur l'immeuble sis O. \_\_\_\_\_ à Londres ». Sur interpellation, il a répété qu'il était exact que sa famille avait cédé le contrat d'investissement à Londres, précisant ce qui suit : « Tout le monde le sait, pourquoi vous me le demandez. » Le défendeur a pour sa part précisé concernant l'allégué 60 qu'B.P. \_\_\_\_\_ et l'appelant étaient venus le voir alors qu'ils avaient déjà conclu un accord entre eux et qu'B.P. \_\_\_\_\_ lui avait dit que l'argent provenant de l'investissement d'O. \_\_\_\_\_, une fois fructifié, devrait être versé à l'appelant envers qui B.P. \_\_\_\_\_ avait une dette. Il a encore précisé (ad all 115 et 164) qu'il avait reçu de la famille P. \_\_\_\_\_ l'instruction que lorsque l'argent de la vente d'O. \_\_\_\_\_ serait versé, il devrait verser cet argent à l'appelant, accord qui tenait toujours. La Cour de céans retiendra dès lors en fait que c'est bien un montant de 1'500'000 £ qui a été prêté par l'appelant à la famille P. \_\_\_\_\_, que la moitié de ce montant a été remboursée et que l'investissement de la famille P. \_\_\_\_\_ dans le projet immobilier

- 22 - d'O. \_\_\_\_\_ a été cédé à l'appelant en paiement – et non en simple garantie – de l'autre moitié de la dette. 4. 4.1 L'appelant soutient que les conclusions augmentées prises dans les plaidoiries écrites étaient recevables et que c'est en violation des art. 227 et 230 CPC que les premiers juges les auraient écartées. Il fait valoir que, lorsque le demandeur prend connaissance de pièces nouvelles et de faits nouveaux à la lecture de la duplique, il ne lui est pas nécessaire d'augmenter ses conclusions avant l'ouverture des débats principaux. Il estime en outre qu'il devait pouvoir poser des questions aux personnes qui avaient rédigé et/ou signé les documents sur lesquels se fondaient les changements avant d'augmenter ses conclusions. 4.2 4.2.1 Selon l'art. 58 al. 1 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni

plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse. L'art. 58 al. 1 CPC doit également être observé par l'autorité d'appel (TF 4A\_465/2016 du 15 novembre 2016 consid. 4.1). 4.2.2 L'appelant a conclu à la réforme des chiffres III à VIII du dispositif du jugement attaqué. Cela étant, il n'a pas remis en cause le chiffre II du dispositif, selon lequel « les conclusions prises par le demandeur à l'encontre des défendeurs Q. \_\_\_\_\_ SA et A.F. \_\_\_\_\_ au pied de sa plaidoirie écrite du 15 mai 2017 sont irrecevables ». Il n'a en particulier pas conclu à la recevabilité de ses conclusions. La cour de céans ne peut donc que maintenir le chiffre II du dispositif, sous peine de statuer ultra petita, ce que proscriit l'art. 58 CPC. Dès lors qu'elle maintient le chiffre II du dispositif, elle ne peut pas tenir compte des conclusions modifiées.

- 23 - Au demeurant, l'irrecevabilité prononcée par les premiers juges est bien fondée et doit de toute manière être confirmée, pour les motifs qui suivent. 4.3 4.3.1 La modification de la demande en cours de procédure au fond est soumise à des conditions strictes, qui diffèrent selon qu'elle intervient avant ou après le début des débats principaux. Jusqu'aux débats principaux, la demande (principale ou reconventionnelle) peut être modifiée si, premièrement, la prétention nouvelle relève de la même procédure et, deuxièmement, elle présente un lien de connexité avec l'objet du litige, ou la partie adverse y consent (art. 227 al. 1 CPC). Une fois les débats principaux ouverts, une prétention nouvelle ou modifiée ne peut être introduite que si les conditions cumulatives suivantes sont remplies (art. 230 al. 1 CPC) : la même procédure est applicable à la nouvelle prétention ; celle-ci présente un lien de connexité avec les premières prétentions, ou la partie adverse y consent ; elle repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (Patricia Dietschy, Les conflits de travail en procédure civile suisse, 2011, n° 800, p. 387). A cet égard, la doctrine a mis en avant les exemples suivants : le demandeur peut par exemple augmenter jusqu'aux plaidoiries finales ses prétentions dans un procès en responsabilité pour lésions corporelles s'il s'agit de tenir compte de factures médicales supplémentaires introduites à ce stade selon l'art. 229 al. 1 let. a CPC ou s'il apprend après les premières plaidoiries seulement, par une expertise rendue à ce moment, que son dommage est supérieur à ce qu'il alléguait. En revanche, des augmentations ou modifications dues à un changement de raisonnement juridique ou à des faits connus depuis longtemps ne seront souvent plus possibles à ce stade (Tappy, CPC commenté, n. 6 et 7 ad. art. 230 CPC). Une nouvelle conclusion qui fait suite à un témoignage, à savoir un fait nouveau établi grâce à un nouveau moyen de preuve, remplit la condition posée à l'art. 230 al. 1 let. b CPC (TF 5A\_16/2016 du

- 24 - 26 mai 2016 consid. 5, RSPC 2016 p. 415 et note de Bohnet). Dans cet arrêt, la "clôture des débats", eu égard à l'accord des parties avec le dépôt de plaidoiries finales écrites, avait été prononcée à l'issue de l'audience au cours de laquelle les témoins avaient été entendus, de sorte que les intimés n'avaient pas disposé du temps raisonnablement nécessaire pour leur permettre de prendre une conclusion nouvelle sur la base des faits nouvellement appris, avant le dépôt de leur plaidoirie finale écrite. Nonobstant le prononcé formel de "clôture des débats" (sous la réserve précitée), la phase de délibérations n'avait pas été entamée avant le dépôt des plaidoiries écrites. Le Tribunal fédéral a ainsi admis que, dans les circonstances particulières d'espèce, les intimés n'avaient pas tardé à déposer leur conclusion additionnelle en le faisant dans leur plaidoirie écrite. 4.3.2 En l'espèce, la modification prise dans les plaidoiries écrites est intervenue après les débats principaux et relève donc de l'art. 230 CPC. A la différence, toutefois, des faits sur la base desquels a été rendu l'arrêt précité (TF 5A\_16/2016 du 26 mai 2016), même si l'appelant soutient que ce

sont les déclarations des témoins entendus le 23 juin 2016 qui ont justifié la modification de ses conclusions, les conclusions nouvelles se fondent en réalité non sur des faits nouvellement appris mais sur les écritures des défendeurs, soit sur les allégués 147 ss de la duplique, spécialement sur l'allégué 160 qui mentionne le montant de 916'540 £ requis dans les conclusions modifiées. Les conclusions augmentées auraient donc pu être prises avant les débats principaux. L'argument de l'appelant selon lequel les témoins ont confirmé les allégués n'est pas pertinent, dès lors qu'il n'est pas nécessaire qu'un fait soit prouvé pour prendre des conclusions. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les témoignages ne portaient pas sur des faits nouveaux, inconnus jusque-là, mais confirmaient les allégués déjà introduits en procédure et pour lesquels les témoignages avaient été offerts comme moyen de preuve.

- 25 - C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que les conclusions augmentées dans les plaidoiries écrites ne remplissaient pas les conditions de l'art. 230 CPC et étaient irrecevables. 5. 5.1 L'action en paiement est fondée sur la reconnaissance de dette résultant des documents signés par C.F. \_\_\_\_\_ les 6 et 8 mars 2013. Le jugement ne retient pas qu'C.F. \_\_\_\_\_ représentait son père, l'intimé A.F. \_\_\_\_\_, lorsqu'il a signé ces documents. Il convient dès lors d'examiner la légitimation passive de celui-ci. 5.2 La qualité pour défendre appartient aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se détermine selon le droit au fond. Son défaut conduit au rejet de l'action, indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse, alors que son admission signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur, en tant que sujet passif de l'obligation en cause. Cette question, qui ressortit au droit matériel fédéral, doit être examinée d'office et librement (ATF 136 III 365 consid. 2.1). Comme pour la qualité pour agir, ou légitimation active, le fardeau de la preuve et de l'allégation des faits qui fondent la qualité pour défendre incombe au demandeur, ce qui correspond à la règle générale de l'art. 8 CC (ATF 130 III 417 consid. 3.1). Déterminer qui est le sujet passif d'un droit invoqué en justice dépend du principe de la relativité des conventions, selon lequel le contrat conclu ne déploie en principe ses effets qu'entre les parties audit contrat (TF 4A\_417/2011 du 30 novembre 2011 consid. 2.1). L'examen de cette question relève de l'interprétation du contrat. 5.3 En l'espèce, C.F. \_\_\_\_\_ avait bien les pouvoirs de représenter l'intimée Q. \_\_\_\_\_ SA puisqu'il en est administrateur président avec signature individuelle. Dans la demande, l'appelant a allégué qu'C.F. \_\_\_\_\_ représentait également l'intimé A.F. \_\_\_\_\_ lorsqu'il a signé les documents en cause (all. 23). Les intimés ont admis l'allégué, « étant précisé que ces engagements ont été pris pour répondre à la

- 26 - requête expresse de Monsieur N. \_\_\_\_\_ et en l'absence de Monsieur A.F. \_\_\_\_\_ » et que « ces engagements sont de surcroît le fruit d'une erreur, dans la mesure où la dette de GBP 750'000.- avait déjà été remboursée à Monsieur N. \_\_\_\_\_ ». Ainsi, même si les intimés ont fait valoir que ces déclarations étaient le fruit d'une erreur, ils paraissent avoir admis qu'C.F. \_\_\_\_\_ les ait tous deux représentés. Quoiqu'il en soit, la question de la légitimation passive de A.F. \_\_\_\_\_ peut être laissée ouverte, au vu des considérants qui suivent.

### **E. 6.1**

L'appelant conteste l'interprétation que les premiers juges ont fait des engagements des 6 et 8 mars 2013. Il leur reproche en particulier d'avoir considéré que les intimés n'étaient débiteurs que des capitaux investis, à hauteur de 1'750'000 £. L'appelant se fonde sur les

allégués et les déclarations des intimés, ainsi que sur les affirmations du témoin B.P. \_\_\_\_\_, et soutient que les intimés se sont engagés à lui rembourser, à condition que l'immeuble de X. \_\_\_\_\_ soit vendu, non seulement la somme de 750'000 £, mais également la part de la plus-value réalisée lors de la vente du bien sis O. \_\_\_\_\_ et un intérêt annuel de 10%. Les premiers juges ont admis que l'appelant pouvait prétendre au remboursement des montants investis dans les deux projets immobiliers, à hauteur de 750'000 £ et de 1'000'000 £, et qu'il avait un droit au bénéfice réalisé sur la vente de la propriété de X. \_\_\_\_\_, mais non sur celle d'O. \_\_\_\_\_. Le remboursement de ces deux investissements était toutefois conditionné à la vente de la propriété de X. \_\_\_\_\_, laquelle n'avait pas encore eu lieu. Les premiers juges ont ainsi considéré que l'obligation de paiement de ces deux montants n'était ni exécutable ni exigible.

## **E. 6.2**

L'art. 18 al. 1 CO dispose que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune

- 27 - intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement 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. 4.1 et les réf. citées). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 127 III 444 consid. 1b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A\_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 4A\_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3 ; TF 4A\_665/2010 du 1er mars 2011 consid. 3.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A\_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3).

## **E. 6.3.1**

En l'espèce, il convient d'examiner la signification des déclarations des 6 et 8 mars 2013, qui constituent des reconnaissances de dette. Quoiqu'en dise l'appelant, les déclarations de partie de l'intimé et le témoignage d'B.P. \_\_\_\_\_ ne permettent pas de déterminer la volonté réelle des parties. Comme l'ont constaté les premiers juges, ceux-ci ont tenu des propos parfois confus et contradictoires et ont confondu les différentes opérations financières.

- 28 - Il convient dès lors d'interpréter les documents en question – le chiffre 5 de la lettre du 6 mars 2013 en particulier – selon la théorie de la confiance et de rechercher comment ils pouvaient être compris de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le chiffre 5 litigieux a la teneur suivante : « As far as O. \_\_\_\_\_ is concerned, which is already sold, Q. \_\_\_\_\_ SA and A.F. \_\_\_\_\_ undertake to pay the capital invested in an amount of £

750'000.- plus profit on the sale of X. \_\_\_\_\_ ». L'appelant fait valoir que le profit dont il est question se rapporte non pas à l'immeuble de X. \_\_\_\_\_, mais à celui d'O. \_\_\_\_\_. On ne peut que constater que la formule est maladroite et, à défaut de ponctuation, les termes « plus profit » peuvent se rapporter à l'une ou l'autre expression : « £ 750'000.- plus profit » ou « plus profit on the sale of X. \_\_\_\_\_ ». Toutefois, l'ensemble de la phrase est introduite par « as far as O. \_\_\_\_\_ is concerned », ce qui signifie en principe que tout ce qui suit concerne cet immeuble-là. Ensuite, comme les premiers juges l'ont retenu, et l'appelant ne le conteste pas, l'article 5 pose une condition au paiement de la prestation, soit la vente de l'immeuble de X. \_\_\_\_\_, formulée par les termes « on the sale of X. \_\_\_\_\_ ». Or ces termes ne peuvent avoir les deux fonctions à la fois, soit de figurer comme condition au paiement et de désigner en partie la prestation due. En d'autres termes, si le profit en question était sur la vente de l'immeuble de X. \_\_\_\_\_, il n'y aurait pas de condition au paiement. Si on admet au contraire qu'il s'agit d'une condition, ce que les parties ne contestent pas, le profit se rapporte à la vente de l'immeuble d'O. \_\_\_\_\_. On doit ainsi considérer que les intimés se sont bien engagés à payer à l'appelant le montant de 750'000 £, plus le bénéfice réalisé sur la vente de l'immeuble d'O. \_\_\_\_\_. Les intimés ont d'ailleurs admis cette interprétation dans leur réponse : ils ont reconnu qu'ils se sont engagés à verser à l'appelant non seulement le capital investi dans l'immeuble sis O. \_\_\_\_\_, mais également la plus-value réalisée lors de la revente de ce bien. C'est donc bien des bénéfices tirés de la vente de l'immeuble d'O. \_\_\_\_\_ qu'il s'agit.

- 29 -

### **E. 6.3.2**

L'appelant soutient que, selon l'engagement des 6 et 8 mars 2013, il aurait droit à un intérêt annuel de 10% sur son investissement. Les documents précités ne font toutefois aucune référence à un quelconque intérêt qui serait dû sur les investissements en cause. L'appelant se fonde encore à cet égard sur les écritures des intimés produites en première instance. Dans ses déterminations du 22 mai 2018, il se réfère aux allégués 146 et 147 de la duplique. Ces allégués concernent le détail du calcul de la « plus-value réalisée sur la vente de l'immeuble sis 21 O. \_\_\_\_\_ ». L'allégué 147 indique que la plus-value réalisée sur la vente des actions de L. \_\_\_\_\_ Ltd doit être calculée conformément aux points 2 et 3 de la « Declaration of trust » du 14 mai 2007. L'allégué reprend ensuite les chiffres 2 et 3 de cette déclaration, qui émane de T. \_\_\_\_\_ Ltd, propriétaire de 1000 actions de L. \_\_\_\_\_ Ltd, elle-même propriétaire de l'immeuble sis 21 O. \_\_\_\_\_. Selon cette déclaration, V. \_\_\_\_\_ Ltd acquiert 125 actions de L. \_\_\_\_\_ Ltd pour le prix de 750'000 £ et recevra 10% par année de son investissement. La mention d'un intérêt de 10% ne se trouve ainsi qu'à l'allégué 147, plus précisément au chiffre 2 de cette « Declaration of trust ». Or, ce document n'a rien à voir avec les actes des 6 et 8 mars 2013. En particulier, il ne lie pas les parties au présent litige. On ne voit dès lors pas en quoi cet allégué et la pièce correspondante attesteraient de la prétention de l'appelant, sauf à prétendre – ce qu'il ne fait pas – que les intimés auraient repris la dette de T. \_\_\_\_\_ Ltd et que V. \_\_\_\_\_ Ltd lui aurait cédé sa créance. Quant à la plaidoirie écrite des intimés, elle ne fait que reprendre la duplique et n'apporte rien de nouveau sur ce point. Il en résulte que ni les reconnaissances de dettes, ni aucun autre document ne font mention qu'un intérêt serait dû sur les investissements qui nous intéressent. Il est vrai que les intimés ont allégué en première instance que le montant de 409'835 € versé par E. \_\_\_\_\_ SA à Z. \_\_\_\_\_ Ltd, et qui a été reversé à l'appelant (avec un montant supplémentaire, on ignore pourquoi),

correspondait à des intérêts sur le prêt accordé à la famille P.\_\_\_\_\_. Cela laisse à penser que les membres

- 30 - de cette famille s'étaient engagés à payer un intérêt. Mais l'appelant n'a nullement démontré que les intimés avaient repris cette obligation, dont on ignore d'ailleurs les modalités.

### **E. 7.1**

L'appelant fait valoir que les intimés ne se sont pas uniquement engagés à le payer lors de la vente de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_, mais qu'ils se sont engagés à entreprendre des démarches destinées à faire en sorte que cette condition se réalise : ils se seraient ainsi engagés à interrompre immédiatement toute velléité de mise en valeur de la parcelle, à mettre immédiatement le bien sur le marché, à le vendre au plus offrant, les offres devant être reçues d'ici au 30 avril 2013, et à le vendre à perte si nécessaire. L'appelant expose que si le débiteur n'a en principe pas l'obligation de favoriser l'accomplissement de la condition en cas d'engagement conditionnel, il assume en revanche un devoir contractuel qui l'expose à des dommages-intérêts lorsqu'il prend l'engagement d'accomplir des démarches permettant indubitablement que la condition se réalise. En se fondant sur l'art. 156 CO, l'appelant soutient que l'abstention du débiteur qui n'entreprend pas les démarches auxquelles il s'est engagé équivaut à un empêchement frauduleux. Partant, il estime qu'il faut considérer soit que les intimés ont violé leurs obligations et qu'ils doivent lui verser des dommages-intérêts destinés à le mettre dans la situation qui aurait été la sienne si les démarches avaient été entreprises, soit que la condition est réputée accomplie le 16 mai 2013.

### **E. 7.2**

En vertu de l'art. 151 CO, le contrat est conditionnel lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain (al. 1) ; il ne produit d'effets qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire (al. 2). On parle de condition potestative si la réalisation de la condition dépend de l'une des parties, de condition casuelle si elle dépend d'un tiers ou du hasard et de condition mixte si elle dépend cumulativement d'une partie et d'un tiers ou du hasard

- 31 - (Pichonnaz, Commentaire romand, CO I, 2e éd., 2012, nn. 2, 4-5, 12, 29 ad art. 151 CO). Selon l'art. 156 CO, la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi. Cette disposition concrétise l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Il en résulte que si une condition est convenue et que son accomplissement dépend, dans une certaine mesure, de la volonté de l'une des parties auxquelles le contrat impose des obligations, cette partie n'a en principe pas une liberté entière de refuser cet accomplissement et de se dégager, ainsi, de ses obligations contractuelles. Elle doit, au contraire, agir de manière loyale et conforme aux règles de la bonne foi ; en cas de violation de ces exigences, la condition est réputée accomplie. Le degré de liberté subsistant pour la partie concernée, d'une part, et les devoirs à elle imposés par les règles de la bonne foi, d'autre part, doivent être déterminés dans chaque cas d'espèce en tenant compte de l'ensemble des circonstances et, en particulier, de l'objet et du but du contrat (ATF 135 III 295 consid. 5.2 ; TF 4A\_705/2011 du 20 décembre 2011 consid. 5). Il faut se garder d'interpréter trop largement l'art. 156 CO ; en effet, en convenant d'une condition, les parties ont pris en compte l'existence d'un risque qu'elles

doivent assumer (Pichonnaz, op. cit., nn. 12-15 ad art. 156 CO).

### **E. 7.3**

En l'espèce, le texte des lettres des 6 et 8 mars 2013 ne comporte pas d'obligation explicite de vendre l'immeuble à perte ou à n'importe quel prix. Selon le chiffre 1, « (...)X.\_\_\_\_\_ will be put on the open market immediately with best offers to be received by 30th April 2013 at the latest ». Le chiffre 4 prévoit en outre les conséquences d'une vente à perte. La lecture du chiffre 1 laisse penser, comme le soutient l'appelant, que l'immeuble devait être vendu à celui qui aurait fait la meilleure offre au 30 avril 2013. On ne voit pas, raisonnablement et de

- 32 - bonne foi, quel autre sens pourrait être donné à l'expression « with best offers to be received by 30th April 2013 at the latest ». Toutefois, il ressort de l'état de fait que les intimés ne sont pas les propriétaires de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_ et qu'ils ne sont pas non plus chargés de le vendre, ce que l'appelant n'ignorait pas et qu'il ne prétend d'ailleurs pas. L'intimée ne pouvait dès lors pas prendre un tel engagement et, dans la mesure où elle aurait pris un engagement qu'elle ne pouvait pas tenir, l'appelant savait qu'elle n'avait pas le pouvoir de s'y tenir. Il ne peut donc pas s'en prévaloir. Si l'on admet que l'intimé était également valablement engagé par les déclarations des 6 et 8 mars 2013 (cf. consid. 5 concernant la légitimation passive de A.F.\_\_\_\_\_), le même raisonnement s'applique : l'intimé n'était pas en mesure de s'engager à vendre un bien immobilier dont il n'était pas propriétaire, et l'appelant le savait. Certes, l'intimé est l'un des directeurs de W.\_\_\_\_\_ Ltd, détentrice économique de X.\_\_\_\_\_ Ltd, elle-même propriétaire de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_. On ne peut toutefois pas considérer que puisqu'il est l'un des administrateurs de l'intimée et l'un des directeurs de W.\_\_\_\_\_ Ltd, lui et/ou l'intimée avait le pouvoir de faire vendre l'immeuble. Il résulte ainsi de ce qui précède que la condition au paiement est casuelle et non pas potestative : elle dépend de l'action de tiers, soit des propriétaires de l'immeuble de X.\_\_\_\_\_. Cet élément a également son importance au regard de l'art. 156 CO. En effet, on ne saurait admettre l'existence d'un empêchement fautif des intimés dès lors que l'accomplissement de la condition – soit la vente de l'immeuble – ne dépendait pas d'eux. Pour le surplus, il n'est nullement établi que les intimés auraient fait quoi que ce soit pour empêcher la condition de se réaliser. Avec les premiers juges, on doit ainsi considérer que, selon les déclarations des 6 et 8 mars 2013, les montants dus (750'000 £, plus une part du bénéfice réalisé lors de la vente de l'immeuble sis O.\_\_\_\_\_, plus

- 33 - 1'000'000 £) ne seront exigibles qu'une fois que l'immeuble sis X.\_\_\_\_\_ aura été vendu. Il résulte de ce qui précède que l'appel est mal fondé et doit être rejeté.

### **E. 8.1**

Par surabondance, et à toutes fins utiles, on examinera les conséquences juridiques de la reconnaissance de dette issue des lettres des 6 et 8 mars 2013.

#### **E. 8.2.1**

La reconnaissance de dette est une déclaration par laquelle un débiteur manifeste au créancier qu'une dette déterminée existe. Elle peut être causale, lorsque la cause de l'obligation y est mentionnée, ou abstraite à ce défaut ; dans les deux cas, elle est valable (art. 17 CO). Toutefois, la cause sous-jacente doit exister et être valable, conformément à la conception causale de l'obligation en droit suisse. La reconnaissance de dette entraîne un

renversement du fardeau de la preuve. Le débiteur qui conteste la dette doit établir quelle est la cause de l'obligation (en cas de reconnaissance abstraite), respectivement démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable, par exemple parce que le rapport juridique à la base de la reconnaissance est inexistant, nul (art. 19 et 20 CO), a été simulé (art. 18 al. 1 CO) ou invalidé (art. 31 CO) (TF 4A\_152/2013 du 20 septembre 2013 consid. 2.3 et les réf. citées).

### **E. 8.2.2**

En l'espèce, comme l'ont constaté les premiers juges, la reconnaissance de dette en cause est abstraite : même si elle est relativement circonstanciée, elle n'énonce pas la cause de l'obligation. Cette cause n'est pas difficile à déterminer : dans sa demande, l'appelant a allégué la reconnaissance de dette précitée (all. 23), puis a précisé que les intimés avaient ainsi « repris cumulativement les deux dettes de GBP 750'000 et de GBP 1'000'000 des débiteurs initiaux, soit des agents immobiliers à l'origine des projets immobiliers en Angleterre » (all. 24).

- 34 - S'agissant de la première dette, comme il a été exposé ci-dessus (cf. consid. 2.3), c'est un montant de 1'500'000 £ qui a été prêté par l'appelant à la famille P.\_\_\_\_\_. La moitié de ce montant a été remboursée et l'investissement de la famille P.\_\_\_\_\_ dans le projet immobilier d'O.\_\_\_\_\_ a été cédé à l'appelant en paiement – et non en simple garantie – de l'autre moitié de la dette. Quant à la deuxième dette, elle résulte d'un investissement direct de l'appelant de 1'000'000 £ dans le projet immobilier de X.\_\_\_\_\_. Il convient ainsi d'examiner la reconnaissance de dette relativement à ces deux investissements, sans perdre de vue que la cause de l'obligation ne peut être qu'une reprise de dette au vu de l'allégué 24 précité.

### **E. 8.2.3**

Les premiers juges ont examiné quelles étaient les deux causes de l'obligation. Ils ne l'ont toutefois pas fait du point de vue de la cause de la reconnaissance de dette, mais en vérifiant s'il y avait un autre fondement aux prétentions de l'appelant. Ils ont alors admis que les causes des obligations étaient établies. Ils ont ensuite considéré que, puisqu'il n'était pas établi que les intimés avaient passé un contrat de reprise de dette – interne – avec T.\_\_\_\_\_Ltd et X.\_\_\_\_\_Ltd, débiteurs des sommes en question, il ne pouvait pas y avoir de reprise de dette – externe – entre les parties au procès. Ce raisonnement ne peut pas être suivi. D'abord, l'appelant ne prétend pas avoir renoncé à ses créances contre les débiteurs initiaux ; au contraire, il a invoqué dans sa demande une reprise « cumulative » de dette. Ensuite, le raisonnement est erroné de toute façon car une reprise (privative) externe peut se faire sans le consentement du débiteur initial, voire même contre sa volonté (Probst, Commentaire romand, CO I, n. 3 ad art. 176 CO). La loi régit la reprise de dette interne (art. 175 CO) et la reprise de dette – privative – externe (art. 176 CO). Elle ne règle en

- 35 - revanche pas la reprise cumulative de dette. Cet acte non formel consiste en ce qu'un tiers – le reprenant – se constitue débiteur aux côtés d'une autre personne déjà débitrice, de sorte que le créancier dispose désormais de deux débiteurs solidaires. Une telle figure juridique peut découler d'une convention conclue entre le débiteur et le reprenant en faveur du créancier, ou d'une convention entre ce dernier et le reprenant. La première hypothèse envisagée contient une stipulation pour autrui ; il n'est pas nécessaire que le créancier donne son consentement dans la mesure où il ne lui est imposé aucune obligation ni charge. Un engagement solidaire se conçoit notamment lorsque le reprenant a un intérêt direct et

matériel dans l'affaire entre le débiteur et le créancier, que ce dernier a connaissance de cet intérêt et peut donc percevoir le motif pour lequel le reprenant se déclare prêt à assumer une obligation identique à celle du débiteur : tel est notamment le cas lorsque le débiteur et le reprenant sont liés et que l'affaire concourt à la réalisation de leur but commun. Pour déterminer s'il y a eu reprise de dette cumulative, il y a lieu, le cas échéant, de se référer au principe de la confiance en se fondant sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances ; le juge doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A\_455/2012 du 8 novembre 2012 consid. 2.2 ; ATF 129 III 702 consid. 2.1, 2.2 et 2.4). Au vu de la reconnaissance de dette et de l'inversion du fardeau de la preuve – qui veut que le débiteur doit démontrer que la cause de l'obligation n'est pas valable –, il convient dès lors d'examiner si les intimés ont établi qu'il n'y avait pas eu de reprise cumulative de dette. Tel n'est pas le cas s'agissant de la dette de T. \_\_\_\_\_ Ltd envers l'appelant (750'000 £ plus la participation au bénéfice). En revanche, il apparaît qu'il n'existe pas de dette correspondant à l'investissement dans l'immeuble sis X. \_\_\_\_\_. En effet, l'appelant a investi 1'000'000 £ dans le projet immobilier, mais il a reçu en échange 15'625 actions de la société W. \_\_\_\_\_ Ltd, qui est propriétaire de la société X. \_\_\_\_\_ Ltd, elle-même propriétaire de l'immeuble. Les intimés ne pouvaient donc pas se constituer débiteurs solidaires d'une dette inexistante.

- 36 - Ainsi, indépendamment de l'exigibilité des créances, on doit relever que les intimés ne pourraient être tenus de verser à l'appelant, du fait de la reconnaissance de dette des 6 et 8 mars 2013, que le montant de 750'000 £, plus la participation au bénéfice résultant de la vente de l'immeuble sis O. \_\_\_\_\_, à l'exclusion du montant de 1'000'000 £, indirectement investi dans l'immeuble de X. \_\_\_\_\_.

## **E. 9**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 35'665 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera en outre aux intimés, créanciers solidaires, des dépens de deuxième instance, qu'il convient d'arrêter à 10'000 fr. (art. 3 al. 2 et art. 7 TDC).

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