

## **VD\_GERICHTE PT18.022551 vom 9. Juni 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-06-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT18.022551](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT18.022551)

FR: VD\_GERICHTE PT18.022551 du 9 juin 2023

IT: VD\_GERICHTE PT18.022551 del 9 giugno 2023

### **Erwägungen**

#### **E. 4.1**

L'intimée conteste la recevabilité de l'appel, faute pour l'appelante d'avoir soulevé lesdits griefs en première instance. En effet, elle soutient, qu'avant le dépôt des plaidoiries écrites, l'appelante n'aurait fait valoir aucun allégué en lien avec l'interprétation du contrat de vente du 28 février 2014 – soit notamment le fait que l'art. III/5 dudit contrat contiendrait prétendument une condition suspensive, ainsi qu'une condition résolutoire –, de sorte que ces arguments seraient tardifs, tant en première qu'en deuxième instances. L'intimée relève que l'appelante aurait au contraire allégué que son paiement serait intervenu avant la vente de l'immeuble, qu'elle n'aurait réalisé aucun bénéfice sur ladite vente et que de prétendues créances viendraient compenser le montant réclamé par l'intimée.

#### **E. 4.2**

Compte tenu du pouvoir d'examen de la Cour de céans (cf. supra consid. 2), ce grief semble infondé. Il peut toutefois souffrir de rester non tranché ici, au vu de ce qui suit.

#### **E. 5.1.1**

L'appelante conteste l'interprétation donnée à la clause relative au droit au gain (cf. ch. III/5 du contrat de vente du 28 février

- 15 - 2014). Elle estime que la clause serait claire et que l'interprétation subjective aurait dû conduire à retenir que les parties s'étaient accordées sur le fait que la condition résolutoire – soit le paiement intégral du prix de vente – pouvait finalement être réalisée en tout temps, sans que les parties aient voulu adjoindre implicitement un terme à cette condition, à savoir « pour autant que ce paiement intervienne avant la vente de l'objet du contrat à un tiers ». Elle réitère plus ou moins ces arguments s'agissant, à titre subsidiaire, d'une interprétation objective de la clause. Elle ajoute à cet égard qu'il ne serait pas absurde de considérer que le droit au gain constituerait une obligation, respectivement une prestation alternative, à laquelle elle était tenue envers l'intimée. Elle soutient que des parties raisonnables pouvaient convenir qu'un droit au gain vienne se substituer au paiement d'un prix de vente dans le cas où ce paiement ne pourrait être honoré. En définitive, selon l'appelante, la seule manière de comprendre la clause litigieuse était de considérer le droit au gain comme un droit alternatif dont bénéficiait l'intimée pour le cas où elle aurait refusé de lui payer le solde du prix de vente par 50'000 fr., de sorte qu'en ayant payé le prix de vente, intérêts compris, avant que l'intimée ne saisisse la justice, son droit au gain n'existait plus.

#### **E. 5.1.2**

Quant à l'intimée, elle soutient notamment que tant l'interprétation subjective, qu'objective, effectuée par l'appelante viderait totalement de son sens la clause prévoyant un droit à un

potentiel gain. En effet, elle relève que ces interprétations seraient contradictoires avec le délai de dix ans prévu au ch. III/5 du contrat de vente du 28 février 2014, de sorte que la notion de cette durée n'aurait aucun sens s'il suffisait à l'appelante de payer intégralement le prix de vente quand elle le souhaitait pour éteindre le droit au gain. Par ailleurs, elle indique qu'il était convenu que le prix de vente ne soit pas immédiatement intégralement réglé et que ce droit au gain avait pour but d'éviter qu'un héritier ne s'enrichisse au détriment de l'autre. Ainsi, en prévoyant expressément une participation au gain dans ledit contrat, il était manifeste, selon l'intimée, que les parties avaient convenu qu'en plus du paiement du prix de vente par 350'000 fr., l'intimée avait le droit d'obtenir une participation au bénéfice sur la vente du bien immobilier à un tiers

- 16 - par sa sœur, si le paiement intégral du prix de vente n'était pas encore intervenu. Au vu de ces éléments, elle indique que, dans la mesure où l'intimée avait vendu ledit bien dans le délai de dix ans et qu'au moment de la vente l'intégralité du prix de vente n'avait pas été acquitté, c'était à bon droit que les premiers juges avaient admis sa demande en paiement.

## **E. 5.2**

Pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'attacher à rechercher la réelle et commune intention des parties (cf. art. 18 al. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse {livre cinquième : Droit des obligations} ; RS 220]). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid.

### **E. 5.2.1**

à 5.2.3 ; TF 4A\_446/2017 du 27 juillet 2018 consid. 3). Il n'y a pas de place ici pour une application de la règle sur le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC (TF 4A\_72/2020 du 23 octobre 2020 consid. 8.3.11 et les réf. citées). En effet, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. L'interprétation consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit,

- 17 - s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des circonstances postérieures (cf. ATF 144 III 93 précité consid. 5.2.1 à 5.2.3).

## **E. 5.3**

En l'occurrence, l'autorité précédente a relevé que, si les parties reconnaissaient être convenues d'un droit au bénéfice en cas de revente de l'immeuble dans les dix ans à compter de l'acte de vente initial du 28 février 2014, hypothèse réalisée dans le cas d'espèce, elles divergeaient toutefois quant à l'interprétation à donner à la clause concernant l'extinction de ce droit. Les premiers juges ont ensuite procédé à l'interprétation subjective de la clause litigieuse et ont constaté que le texte de celle-ci ne permettait pas de déterminer la volonté des parties, dès lors qu'elle était rédigée de manière assez large et ne comportait pas de développement particulier quant à l'hypothèse du cas d'espèce, à savoir une revente de l'immeuble avant le paiement intégral du prix de vente. Ils ont ainsi déterminé la volonté commune des parties conformément au principe de la confiance. L'autorité précédente a constaté que si le droit au bénéfice devait s'éteindre entièrement au paiement intégral du prix de vente initial de 350'000 fr., quelle que soit la date de son paiement, cela reviendrait à nier le droit de l'intimée à prétendre à un montant supérieur au prix de vente initial de 350'000 francs. Il aurait ainsi été illogique d'utiliser le terme « Gewinnanspruchsrecht » (droit au gain) si les parties n'entendaient pas faire bénéficier l'intimée d'une quelconque part au gain et, a fortiori, inutile d'avoir intégré la clause litigieuse dans la convention. Les premiers juges ont enfin retenu qu'il apparaissait plutôt que la clause litigieuse devait être comprise comme un moyen permettant d'inciter l'appelante à s'acquitter au plus vite du prix de vente, au regard notamment du délai de dix-huit mois prévu par la convention du 28 février 2014 pour payer le solde de 50'000 fr., lequel faisait apparaître que l'appelante n'était pas en mesure de s'acquitter immédiatement de cette somme. En définitive, ils ont retenu qu'il résultait de l'interprétation objective de la convention du 28 février 2014 que l'intimée était fondée à solliciter le paiement du droit au bénéfice prévu par le chiffre III/5 de ladite convention.

- 18 -

#### **E. 5.4.1**

En l'espèce, comme l'ont constaté à juste titre les premiers juges, la clause III/5, selon laquelle « [s]i l'acheteuse [soit l'appelante] vend l'objet du contrat dans les dix ans à compter de la conclusion du contrat, la vendeuse [soit l'intimée] dispose d'un droit au bénéfice. Ce droit au bénéfice s'éteint entièrement au paiement intégral du prix de vente de Fr. 350 000.00 », interprétée au regard des autres clauses du contrat, ne permet pas d'en dégager une volonté subjective claire et concordante des parties. En effet, d'une part, les parties ont voulu le paiement du prix de vente et, d'autre part, par des dispositions complémentaires, le paiement d'un droit au gain. Dans ces conditions, on ne pouvait penser, faute de tout élément allant dans ce sens, qu'elles auraient voulu que le droit au gain, seconde obligation de l'appelante, s'éteigne si elle respectait la première, soit le paiement du prix de vente, et cela peu importe quand elle la respectait. Cette interprétation rendrait lettre morte la clause de droit au gain et aucun élément subjectif ne permet de le retenir. Par ailleurs, l'appelante invoque, à l'appui de l'interprétation subjective, le contrat de revente à un tiers du 29 août 2017. Il est toutefois relevé que ce contrat ne liait aucunement l'intimée, vendeuse originelle. Il ne peut ainsi être tiré une quelconque volonté concordante subjective des parties, qui plus est contre l'intimée. Ce raisonnement est également applicable au courrier du 11 septembre 2017 du notaire [...] au curateur de l'intimée, dont on ne saurait rien tirer en défaveur de l'intimée. S'agissant du courrier du 13 septembre 2017 du conseil de l'intimée au conseil de l'appelante, le conseil de l'intimée, après avoir constaté que le prix de vente n'avait pas été payé dans sa totalité, a demandé à avoir une copie du contrat de

revente du 29 août 2017, a rappelé le droit de sa mandante à une participation au gain et a évoqué le calcul de celle-ci. On ne peut dès lors nullement interpréter ce courrier comme l'admission par l'intimée que, si le prix de vente était enfin payé, l'intimée n'aurait pas le droit à la participation au bénéfice. Au contraire, il ressort de ce courrier

- 19 - que l'intention de l'intimée était bien d'obtenir le paiement du solde du prix de vente, ainsi que le paiement du droit au gain. Au vu de ces éléments, c'est à juste titre que l'autorité précédente a procédé à l'interprétation objective.

#### **E. 5.4.2**

S'agissant de cette interprétation, les éléments retenus ci-avant permettent également de constater que la clause, de bonne foi, ne pouvait être comprise comme le fait que l'intimée perdrait son droit au gain si le prix de vente était payé, quelle que soit la date de son paiement intégral. En effet, le prix de vente était dû en vertu du ch. II. Ainsi, l'appelante, en s'acquittant dudit prix, soit simplement en respectant quel qu'en soit le montant la clause II du contrat du 28 février 2014, aurait fait perdre, par ce simple respect, le bénéfice de l'intimée du droit à un gain, ce qui n'a toutefois aucun sens. Par ailleurs, l'argument selon lequel le droit au gain convenu entre les parties correspondrait à un droit alternatif dont bénéficiait l'intimée pour le cas où l'appelante aurait refusé de lui payer le solde du prix de vente par 50'000 fr. ne saurait également être suivi. Cela aurait pour conséquence que, si l'appelante avait refusé de payer le prix, l'intimée aurait eu suite à une revente un droit à un gain qu'elle aurait toutefois perdu si l'appelante, en se rendant compte que le droit au gain était plus important que le solde du prix à payer, aurait payé ledit solde. Ici encore, l'intimée pourrait uniquement invoquer le droit au paiement du prix, alors même que les parties ont prévu, outre ce prix, en sus, par des dispositions complémentaires, un droit à d'autres montants. Dans ces circonstances, on doit considérer de bonne foi que le droit au gain de l'intimée ne s'éteignait que si le paiement du prix était effectué dans sa totalité avant la revente dudit bien et donc la naissance du droit au gain. En définitive, ladite clause visait à inciter l'acheteuse à payer au plus vite l'entier du prix de vente, afin de ne pas risquer de devoir payer, en cas de revente et ensuite de celle-ci, une partie du gain obtenu. Cette interprétation est encore confortée par les autres clauses du contrat. En effet, on constate que des dispositions ont été spécialement prévues

- 20 - pour obtenir le paiement du prix, ainsi des délais stricts, des taux d'intérêts, une renonciation de l'appelante à invoquer la compensation ou encore une hypothèque légale du vendeur. C'est dire que le versement effectif du solde n'était, à la lecture de ce contrat, clairement pas attendu sans peine et que la clause du droit au gain n'était qu'une incitation de plus pour l'obtenir le plus rapidement possible. En définitive, le grief de l'appelante est infondé et avec lui l'appel.

#### **E. 6.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel, mal fondé, doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

#### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'282 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

#### **E. 6.3**

L'appelante versera à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 3 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6) à titre de dépens de deuxième instance.

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