

VD_GERICHTE PT19.046989 vom 5. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT19.046989

FR: VD_GERICHTE PT19.046989 du 5 septembre 2022

IT: VD_GERICHTE PT19.046989 del 5 settembre 2022

Erwägungen

E. 21

mai 2012 consid 10.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1).

- 16 - 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 (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, 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 (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1) (sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A_65/2012 précité consid. 10.2). 4.3 Les premiers juges ont considéré (cf. p. 15 du jugement) que la promesse de vente était limpide en ce sens qu'elle stipulait ceci : « si contre toute attente des problèmes de contamination apparaissent, les frais de mesures d'assainissement éventuels sont pris en charge par la promettante-vendeur ». Ils ont ainsi retenu qu'il n'appartenait pas à l'intimée d'effectuer des mesures d'assainissement, puisque celle-ci devait uniquement les prendre en charge financièrement. Ils ont encore relevé que par courrier du 14 février 2017 adressé à l'intimée, l'appelante avait indiqué qu'elle envisageait de « renoncer à ce projet qui va demander beaucoup de temps, de travail pour éradiquer cette pollution et encore plus difficile pour supprimer la pollution de la Birse ». Les premiers juges ont donc considéré qu'il semblait que l'appelante ne souhaitait pas entreprendre des mesures d'assainissement, de sorte qu'elle ne pouvait pas reprocher à l'intimée de ne pas avoir financé de telles mesures. 4.4 A l'appui de son grief, l'appelante expose qu'il ne ferait aucun doute que la réelle et commune intention des parties était que la vente porte sur les parcelles désignées, lesquelles devaient être exemptes de toute contamination et qu'en conséquence, « les éventuelles mesures d'assainissement qui apparaîtraient devraient être prises en charge dans leur intégralité (coûts et démarches) par la promettante-vendeur ».

- 17 - 4.5 En l'espèce, dans la mesure où l'appelante n'a pas démontré la présence de polluants sur les parcelles, son grief est vidé de son sens. Quoi qu'il en soit, le texte de la promesse de vente est clair en tant qu'il prévoit que l'intimée devait uniquement prendre en charge financièrement les éventuelles mesures d'assainissement des parcelles. L'appelante n'apporte aucun élément permettant de conclure que la volonté des parties aurait été que l'intimée entreprenne elle-même les démarches nécessaires à l'exécution de telles mesures. Elle ne discute en outre pas du fait qu'il ressort d'autres documents – tel que son courrier du 14 février 2017 à l'intimée – qu'elle renonçait au projet immobilier en cause et n'entendait de toute manière pas procéder à l'assainissement des parcelles. Dans ces circonstances, c'est à tort que l'appelante soutient que l'intimée n'aurait pas exécuté ses obligations

contractuelles. Partant, le grief doit être rejeté. 5. 5.1 L'appelante invoque une violation par les premiers juges des art. 97, 151 et 156 CO, ainsi que de l'art. 2 CC. Dans une argumentation confuse, elle soutient que la décontamination des sites était une obligation préalable de l'intimée et que si cette dernière avait respecté cette prétendue obligation, elle lui aurait permis d'aller de l'avant dans le projet convenu et de respecter ainsi les délais fixés pour la réalisation des conditions résolutoires du contrat. L'appelante considère qu'en application de l'art. 156 CO, les conditions résolutoires contenues dans la promesse de vente devraient être réputées accomplies, de sorte que la clause intitulée « caducité en cas de (sic) non-résolution des conditions résolutoires » ne trouverait pas application et que l'intimée n'aurait pas rempli ses obligations. Elle soutient en outre que la clause intitulée « Frais » contenue dans la promesse de vente ne trouverait pas non plus application, au motif qu'elle ne concernerait que « les frais liés exclusivement à l'acte authentique lui-même, ainsi que ceux de l'acte de vente définitif qui aurait été signé ultérieurement, comme le prévoit expressément la lettre de la clause ».

- 18 - 5.2 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 (Pichonnaz, CR-CO I, 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).

- 19 - 5.3 Les premiers juges ont relevé (cf. pp. 17-19 du jugement) que l'acte notarié du 30 mars 2015 stipulait que la promesse de vente serait réalisée pour autant que les quatre « conditions résolutoires cumulatives » y figurant soient accomplies avant le 31 décembre 2015, soit en substance qu'un plan de quartier et un permis de construire en vigueur aient été délivrés, que l'appelante ait conclu des préventes représentant la moitié des surfaces selon le permis de construire et qu'elle ait obtenu le financement nécessaire à l'acquisition des parcelles en cause. Or, les magistrats ont constaté que seule la première de ces conditions était réalisée, les parties s'accordant à dire que les trois autres ne l'étaient pas dans le délai imparti, qui avait été prolongé par l'intimée au 31 décembre 2016. Ils ont dès lors considéré que la clause intitulée « caducité en cas de (sic) non-résolution des conditions

résolutoires » trouvait logiquement application et qu'en vertu de cette clause, aucune indemnité ne devait être versée de part et d'autre sauf accord entre les parties. Ils ont relevé que la promesse de vente ayant été passée en la forme authentique, cette clause était forcément connue des parties et avait fait l'objet de discussions. En conclusion, l'appelante avait échoué à démontrer que le montant de 699'322 fr. 55 réclamé devait être pris en charge par l'intimée. A titre superfétatoire, les premiers juges ont retenu que la clause en question mentionnait le terme « d'indemnité », sans autre précision quant à sa signification. Ils ont observé que la promesse de vente stipulait en revanche en p. 15 que « tous les droits, frais, émoluments et honoraires du présent acte, de même que ceux de l'acte de vente définitif seront supportés par la promettante acquéreur qui accepte par l'intermédiaire de son représentant ». Or, ils ont constaté que tous les frais réclamés par l'appelante à l'allégué 23 de sa demande avaient été effectués dans la perspective que l'acte de vente serait conclu à terme une fois les conditions réalisées. En outre, ils ont relevé que certaines dépenses semblaient avoir été effectuées hors tout lien avec la présente affaire, alors que d'autres (à hauteur de 106'000 fr. environ) concernaient des prestations nécessaires pour la demande de permis de construire qui devait être obtenu par l'appelante selon l'acte notarié. En

- 20 - définitive, les premiers juges ont considéré que tous les frais réclamés qui étaient en lien direct avec la promesse de vente devaient être mis à la charge de l'appelante. 5.4 En l'espèce, l'appelante se borne à indiquer que l'art. 156 CO devrait être appliqué mais n'indique pas en quoi les conditions d'application de cette disposition seraient réalisées. En particulier, on ne voit pas en quoi l'intimée aurait empêché l'avènement des conditions résolutoires prévues par la promesse de vente au mépris de la bonne foi. Comme exposé précédemment, l'appelante n'a aucunement démontré ni que les parcelles litigieuses étaient polluées, ni que l'intimée avait l'obligation de décontaminer celles-ci. En réalité, c'est l'appelante qui fait preuve de mauvaise foi en tentant de faire dire au contrat notarié, dont les termes sont sans aucune ambiguïté, ce qu'il ne dit pas. L'appelante ne prouve pas plus avoir mis l'intimée en demeure (selon les obligations qui découlent des art. 97 ss CO) de procéder à une décontamination, puisqu'au contraire, comme on l'a vu précédemment, elle a elle-même indiqué qu'elle souhaitait abandonner le projet. Elle n'expose pas non plus en appel pourquoi certains postes de son prétendu dommage allégué – tel que les frais de notaires à hauteur de 5'980 fr. 70, qui concernent apparemment la vente d'un immeuble à Porrentruy – auraient un lien avec la présente affaire. Dans ces conditions, le grief doit être rejeté. 6. 6.1 Enfin, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 97 CO et 2 CC. Elle invoque de ce fait une responsabilité précontractuelle (culpa in contrahendo) de l'intimée. 6.2 La responsabilité fondée sur la confiance est admise de manière restrictive, le but de cette responsabilité n'étant pas de contourner la responsabilité contractuelle (ATF 142 III 84). La culpa in contrahendo, qui constitue un aspect de la responsabilité fondée sur la confiance, repose

- 21 - sur l'idée que l'ouverture de pourparlers crée déjà une relation juridique entre partenaires et leur impose des devoirs réciproques, soit en particulier celui de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions (ATF 121 III 350 consid. 6c). La responsabilité fondée sur la confiance, y compris la responsabilité consécutive à une culpa in contrahendo, revêt un caractère subsidiaire et n'entre éventuellement en considération que si le lésé ne peut invoquer aucune responsabilité contractuelle (ATF 137 III 377 consid. 3). La relation de confiance ne peut pas constituer un fondement indépendant de responsabilité lorsque cette relation s'est développée et qu'il en est issu un rapport

contractuel valable ; la responsabilité contractuelle est alors seule en cause (TF 4A_213/2010 du 28 septembre 2010 consid. 7 et la référence citée). 6.3 Les premiers juges ont retenu (cf. pp. 20-21 du jugement) que l'intimée avait entrepris toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la première condition résolutoire prévue dans la promesse de vente, soit l'entrée en vigueur du plan de quartier, et avait procédé à la résiliation des baux selon la demande de l'appelante. Ils ont considéré que ces éléments démontraient que l'intimée avait agi sérieusement, qu'elle avait la ferme intention que le projet se concrétise et que la vente définitive se réalise. Ils ont également relevé que c'était l'appelante qui avait décidé de renoncer au projet, sans réussir à démontrer qu'elle aurait interpellé en vain l'intimée au sujet des mesures d'assainissement à entreprendre. De plus, la forme authentique à laquelle la promesse de vente était soumise tendait à éviter les engagements irréfléchis et rendait plus difficile l'admission de la culpa in contrahendo. Les premiers juges ont enfin relevé que l'intimée n'avait pas requis que l'appelante lui rembourse les dépenses qu'elle avait elle-même engagées, de sorte qu'on ne pouvait considérer qu'elle avait fait preuve de mauvaise foi en refusant de payer les frais engagés par l'appelante conformément à la promesse de vente. Ils en ont déduit que les règles de la culpa in contrahendo ne s'appliquaient pas dans le cas présent.

- 22 - 6.4 En l'espèce, l'appelante soutient en substance, à l'appui de son grief, qu'en renonçant à procéder à des mesures d'assainissement, l'intimée l'aurait faussement renseignée sur des circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat de vente immobilière. L'appelante ne conteste toutefois pas que les parties étaient contractuellement liées. Elle admet en effet que la relation juridique en cause relevait d'un contrat de vente. Or, l'existence d'un rapport contractuel entre les parties exclut d'emblée l'application des principes de la responsabilité fondée sur la confiance, respectivement de la culpa in contrahendo. Les arguments développés à l'appui de ce moyen sont donc dénués de pertinence et doivent être rejetés. 7. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 7'993 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). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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