

# **VD\_GERICHTE PT21.007326 vom 20. April 2023**

VD Tribunal cantonal, 2023-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT21.007326](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.007326)

FR: VD\_GERICHTE PT21.007326 du 20 avril 2023

IT: VD\_GERICHTE PT21.007326 del 20 aprile 2023

## **Erwägungen**

### **E. 3.1**

Dans un premier grief, l'appelante dénonce la violation de garanties générales de procédure, « plus précisément d'avoir choisi des juges-experts totalement inexpérimentés dans le domaine, d'avoir violé le droit d'être entendu, d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves et de ne pas avoir appliqué correctement le principe in dubio pro reo ». Elle a en outre fait des développements concernant l'interprétation des contrats.

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante se contente d'énumérer des garanties procédurales mais n'explique pas en quoi ces garanties auraient été violées. Par ailleurs, en développant toute son argumentation sur l'interprétation des contrats, alors que le jugement entrepris ne traite pas de cette question mais de celle de la responsabilité précontractuelle, soit la culpa in contrahendo, l'appelante ne répond pas aux exigences de motivation de l'appel tels que rappelé par la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 2.2). Dès lors, la partie de l'appel intitulée « 2. EN DROIT » consacrée à ces critiques doit être déclarée irrecevable. En effet, l'appelante aurait dû motiver ses griefs quant aux prétendues violations de certaines garanties procédurales. De même, elle aurait dû se référer et contester le raisonnement détaillé effectué par les premiers juges en lien avec la culpa in contrahendo, ce qu'elle n'a pas fait.

- 16 - Le grief de composition irrégulière du tribunal ayant fait l'objet d'un développement particulier à la fin de l'appel, il sera traité dans un considérant séparé (cf. consid. 5 infra).

### **E. 4.1**

Dans une autre partie de son appel intitulée « 3. EN FAITS », l'appelante soutient que le courrier signé le 19 décembre 2019 par l'intimée « relève parfaitement d'un engagement et d'une autorisation de procéder », de sorte qu'« elle réunit les conditions d'un mandat et donc d'un contrat ». Elle se fonde sur la phrase de ce document selon laquelle l'intimée « autorise l'acquéreur de (sic) se renseigner auprès des autorités communales et cantonales de (sic) tout objet qui concerne la parcelle [...], en [son] nom ». Dans une sous-catégorie de son grief intitulée « De l'aspect social du projet », elle rappelle des faits établis. Puis, dans la sous-catégorie suivante intitulée « De l'aspect urbanistique du projet », l'appelante fait en substance valoir que l'intimée, en autorisant un éventuel acquéreur à se renseigner auprès des autorités communales et cantonales concernant la parcelle n° [...] de la commune de [...], « connaissait parfaitement la nature et la portée de son consentement ». Elle ajoute que l'intimée aurait pris l'initiative de consulter directement un notaire, ce qui prouverait son engagement. Enfin, l'appelante critique l'argumentation superfétatoire des premiers juges s'agissant de son dommage.

#### **E. 4.2**

Dans le cadre du jugement entrepris, les premiers juges ont examiné si l'intimée avait engagé sa responsabilité pour violation des devoirs précontractuels envers l'appelante. A ce titre, ils ont notamment considéré que le courrier transmis par courriel du 19 décembre 2019 rédigé par K.\_\_\_\_\_ et signé par l'intimée ne permettait pas de retenir que cette dernière avait accepté l'offre telle que formulée par l'appelante dans son courrier du 28 novembre 2019. En effet, la formulation malencontreuse de la phrase « Je, soussignée J.\_\_\_\_\_, vends la parcelle n° [...] à [...] (avec la maison) à M.\_\_\_\_\_, [...] au prix de CHF 750'000, libre de toute contrainte » ne suffisait pas à établir un engagement

- 17 - solennel de l'intimée à conclure un contrat avec l'appelante. Le courrier en question devait être considéré comme une contre-offre de l'intimée. Puis, les magistrats ont relevé que le projet d'acte notarié soumis par K.\_\_\_\_\_ à l'intimée le 28 janvier 2020 n'avait pas été accepté tel quel par cette dernière. Elle y avait en effet suscité plusieurs annotations, propositions ou questions, si bien qu'il ne pouvait être retenu que les parties avaient trouvé un accord sur tous les points objectivement et subjectivement essentiels de la vente immobilière. Enfin, les premiers juges ont retenu que lors de la rencontre des parties le 11 février 2020, l'intimée avait refusé de signer le projet d'acte qui lui avait été soumis, souhaitant toujours l'ajout de plusieurs clauses et remettant en cause certains délais. Au vu de ce qui précède, il a été constaté que l'intimée avait fait valoir, dès le début des négociations, diverses exigences relatives à la vente de son bien immobilier qui n'avaient jamais été satisfaites, faute d'approbation par l'appelante. Dès lors, il ne pouvait être considéré que l'intimée avait laissé penser que sa volonté de conclure le contrat était plus forte que la réalité, ni que son refus de signer le projet était un prétexte inopiné et infondé pour mettre fin aux négociations. S'agissant des démarches entreprises par l'appelante auprès de la société G.\_\_\_\_\_ Sàrl et du notaire X.\_\_\_\_\_ et aux coûts liés à celles-ci, les premiers juges ont rappelé que la partie qui engageait des frais avant la conclusion du contrat le faisait à ses risques et périls. Par ailleurs, compte tenu du fait qu'il s'agissait d'une vente immobilière exigeant la forme authentique, l'appelante aurait dû faire preuve d'une circonspection particulière quant à ses chances de conclure un tel contrat, étant relevé que les pourparlers n'étaient pas particulièrement avancés lorsqu'ils ont été rompus, les échanges ayant duré moins de deux mois et une seule rencontre ayant eu lieu entre les parties. Dans une motivation subsidiaire, les premiers juges ont relevé que, quand bien même l'appelante aurait établi que l'intimée aurait violé ses devoirs précontractuels, il convenait d'examiner les autres conditions de la culpa in contrahendo, en particulier l'existence d'un dommage. Le

- 18 - dommage invoqué par l'appelante se montait à 46'665 fr. 23, répartis en trois factures dont une établie par la société G.\_\_\_\_\_ Sàrl d'un montant de 41'294 fr. 24 et une établie par ses soins de 3'292 fr. 39. Sur cette question, les magistrats ont relevé que dans la mesure où les intérêts communs de l'appelante et de la société précitée ne pouvaient être ignorés, la question du bien-fondé de ses factures pouvait se poser, étant relevé qu'il était surprenant que l'appelante se soit lancée dans de telles démarches onéreuses à un stade encore précoce et incertain des négociations. En définitive, les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas établi à satisfaction son dommage, ni dans son principe, ni dans sa quotité.

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelante expose de manière péremptoire que le courrier du 19 décembre 2019 constituerait un engagement de la part de l'intimée. Au vu de la jurisprudence précitée

(cf. consid. 2.2 supra), cette critique est insuffisante au sens de l'art. 311 CPC, étant rappelé que les premiers juges ont considéré que ce courrier était en réalité une contre-offre de l'intimée, ce que l'appelante ne discute pas. Le fait que l'intimée ait autorisé l'appelante à se renseigner auprès de la commune et du canton ne permet pas de réduire à néant le raisonnement nourri des premiers juges à ce sujet, qui ne prête au demeurant pas le flanc à la critique. Il convient au surplus de relever que le contrat qui aurait lié les parties, s'il avait été conclu, relevait de la vente d'un bien immobilier au sens de l'art. 216 al. 1 CO, de sorte que les formalités administratives incombant à l'appelante à la suite de la vente n'auraient pas été de nature à engager l'intimée. Les considérations émises sous l'intitulé « De l'aspect social du projet » sont irrelevantes, dans la mesure où elles peuvent être rattachées à des allégués de fait. S'agissant de la critique développée sous l'intitulé « De l'aspect urbanistique du projet », l'appelante se borne à affirmer que les premiers juges auraient constaté les faits de manière inexacte. Elle répète que si l'intimée l'a autorisée à consulter la commune et le canton au sujet

- 19 - du bien-fonds en cause, cela signifie qu'elle aurait donné son consentement aux pourparlers initiaux. Ce faisant l'appelante ne critique pas valablement le raisonnement des premiers juges, qui ont notamment relevé que la vente d'un bien immobilier était soumise à l'exigence de la forme authentique visant notamment à éviter aux parties des engagements irréflectifs. Ils ont considéré qu'au vu de cette exigence de forme, l'appelante aurait dû faire preuve de circonspection quant à ses chances de conclure un tel contrat tout en rappelant que la partie qui engageait des frais avant la conclusion du contrat le faisait à ses risques et périls. Enfin, les frais engagés par l'appelante ne se justifiaient pas puisque les pourparlers n'étaient qu'à un stade précoce des négociations, celles-ci ayant duré moins de deux mois. Il est donc inutile pour l'appelante de discuter, dans le cadre de son appel, les honoraires de G. \_\_\_\_\_ Sàrl, l'intéressée devant à l'inverse contester le raisonnement du jugement entrepris. S'agissant de l'existence d'intérêts communs entre cette société et l'appelante, cette dernière ne revient pas non plus sur le considérant superfétatoire des premiers juges aboutissant à l'échec de l'établissement de son éventuel dommage. Partant, le grief de l'appelante doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité à défaut de motivation topique.

### **E. 5.1**

Dans un dernier grief, l'appelante revient sur la composition du tribunal en invoquant que les assesseurs n'auraient pas l'expérience appropriée pour juger de l'affaire en cause.

### **E. 5.2**

La partie qui entend obtenir la récusation d'un magistrat ou d'un fonctionnaire judiciaire doit, aux termes de l'art. 49 al. 1 CPC, déposer une demande au tribunal aussitôt qu'elle a eu connaissance du motif de récusation, et s'il y a lieu, elle doit réclamer dans les dix jours de cette connaissance l'annulation des actes de procédure auxquels le juge récusé a pris part (art. 51 al. 1 CPC). A défaut, elle est déchue du droit de s'en prévaloir ultérieurement (ATF 136 I 207 consid. 3.4 ; ATF 134 I 20 consid. 4.3.1). L'art. 49 CPC ne fixe pas de délai pour solliciter la récusation, mais

- 20 - précise qu'elle doit être requise « aussitôt » après la connaissance du motif invoqué (TF 4A\_172/2019 du 4 juin 2019 consid. 4.1.3).

### **E. 5.3**

En l'espèce, si l'appelante entendait critiquer la composition du tribunal, il lui incombait de formuler une demande de récusation devant l'autorité compétente au sens de l'art. 8a CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02) en temps utile. Elle ne saurait – à ce stade – revenir sur la composition du tribunal. Au demeurant, la chambre pécuniaire d'un tribunal civil d'arrondissement n'est pas une juridiction paritaire, de sorte que ses juges ne sont pas des juges-experts, c'est-à-dire choisis pour apporter des connaissances techniques particulièrement nécessaires à la cause, mais pour leurs connaissances générales des affaires. Le grief est donc infondé.

#### **E. 6.1**

En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'446 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).

#### **E. 6.3**

L'appelante versera en outre à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 21 -