

# VD\_GERICHTE PT21.008195 vom 11. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT21.008195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT21.008195)

FR: VD\_GERICHTE PT21.008195 du 11 novembre 2024

IT: VD\_GERICHTE PT21.008195 del 11 novembre 2024

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelante 1 fait tout d'abord grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 82 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) en retenant qu'elle ne s'était pas exécutée ou n'avait pas offert de le faire, ce qui libérait l'appelante 2 de sa propre prestation.

### E. 3.2

Dans un premier argument, l'appelante 1 expose que les premiers juges auraient, d'une part, retenu que les prestations des parties devaient être offertes simultanément, pour ensuite indiquer que l'appelante 1 n'était pas en mesure d'offrir la sienne. Elle en déduit que les premiers juges ont en réalité admis qu'elle devait offrir sa prestation antérieurement à l'appelante 2. Il est cependant manifeste que l'appelante 1 se méprend sur la motivation retenue par les premiers juges. Ceux-ci ont en effet considéré, comme mentionne l'intéressée, que les prestations des parties devaient être offertes simultanément. Ils ont toutefois ensuite effectué une étape

- 18 - supplémentaire afin d'établir quelles étaient les prestations devant être offertes par chacune des parties. A ce titre, les premiers juges, après interprétation du contrat, ont admis que l'objet que l'appelante 1 devait offrir était un immeuble entièrement rénové. C'est sur cette base qu'ils ont estimé que l'appelante 1 n'était pas en mesure d'offrir sa prestation, et non en se fondant sur une éventuelle antériorité de celle-ci sur l'exécution de la prestation de l'appelante 2. Il s'avère ainsi que l'appelante 1 ne critique en réalité aucunement l'interprétation effectuée par les premiers juges ni leur motivation. En conséquence, son grief ne peut qu'être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

### E. 3.3

On déduit en outre de l'argumentaire présenté que l'appelante 1 considère qu'elle pouvait offrir sa prestation, dans la mesure où les travaux de rénovation étaient terminés à 95 % et que la prise de possession n'était qu'une question de jours. Cette position n'est toutefois fondée que sur un courrier du 29 septembre 2020 qu'elle a elle-même élaboré, sans qu'elle expose en quoi une telle situation serait conforme aux exigences contractuelles. Pour ce premier motif, on ne saurait suivre l'appelante 1 et admettre que les travaux étaient suffisamment terminés pour envisager une entrée en jouissance au 30 septembre 2020. En outre, et surtout, les faits sur lesquels se fonde l'appelante 1 sont contraires à ceux retenus par le jugement attaqué. Celui-ci retient que les travaux n'étaient « de loin » pas terminés le 22 septembre 2020 et que l'appelante 1 elle-même a écrit qu'un certain nombre de travaux devaient encore être effectués. Ainsi, la rampe pour les handicapés ne serait terminée que le 20 octobre 2020, l'ascenseur et le raccordement chaufferie le 15 octobre 2020, le tableau électrique et les appartements – sauf l'attique – le 12 octobre 2020. La remise des clés était

d'ailleurs prévue le 28 octobre 2020, selon les propres dires de l'appelante 1 (cf. jugement pp. 5-6, voir également pp. 22-23). Or, celle-ci ne procède à aucune critique des éléments précités et substitue en réalité sans l'établir sa propre version des faits à celle figurant dans le jugement, rendant sa critique irrecevable sur ce point (cf. supra consid. 1.1.2).

- 19 -

### **E. 3.4**

Enfin, l'appelante 1 soutient que l'appelante 2 n'aurait pas exécuté ou offert d'exécuter sa propre prestation. On en déduit que la première estime que c'est la seconde qui serait en demeure. Toutefois, à nouveau, l'appelante 1 ne s'en prend pas à la motivation des premiers juges sur ce point (cf. jugement pp. 22 à 24) et ne fait que substituer sa propre appréciation à celle des premiers juges. Cette partie du grief est donc également irrecevable.

### **E. 3.5**

En définitive, le grief doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

### **E. 4.1**

L'appelante 1 considère encore que les premiers juges devaient tenir compte du fait que les retards du chantier étaient dus à la pandémie de COVID-19. A son sens, la pandémie et ses conséquences seraient des faits notoires et celles-ci seraient aisément imaginables. L'appelante 1 aurait expliqué avoir subi les restrictions imposées par les autorités communales et des retards de livraison. Il serait dès lors arbitraire de lui demander de prouver une « réalité incontestable ».

### **E. 4.2**

Le grief est irrecevable car insuffisamment motivé. Il ne comporte aucune critique valable de la motivation des premiers juges quant au fait que l'appelante 1 devait prouver les restrictions qui étaient imposées et les retards de livraison. Par ailleurs, l'appelante 1 n'expose aucunement les raisons pour lesquelles les conséquences spécifiques de la pandémie sur le chantier devraient constituer des faits notoires. Il ne suffit en effet pas d'arguer que sur le principe la pandémie constitue un fait notoire pour démontrer que les limitations relatives au chantier litigieux le seraient également. S'ensuit l'irrecevabilité de la critique.

### **E. 5.1**

L'appelante 2 estime que les premiers juges ont retenu à tort que le dommage positif auquel elle prétendait n'était pas suffisamment démontré. L'appelante 2 estime que la notion de « rendement annuel net

- 20 - » figurant à l'art. 9 des « conditions de la vente » de l'acte authentique du 22 août 2019 correspond à son dommage, soit à l'intérêt qu'elle avait à ce que le contrat se poursuive. Ce montant, fixé contractuellement à 355'200 fr. durant deux ans, devant être garanti par l'appelante 1, elle estime qu'il correspond à la non-augmentation de son patrimoine.

### **E. 5.2**

Le dommage se définit en général comme une diminution involontaire du patrimoine net du lésé ; celle-ci peut consister en une perte éprouvée ou un gain manqué (ATF 148 III 11 consid. 3.2.3 ; ATF 144 III 155 consid. 2.2 ; ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; ATF 132 III

321 consid. 2.2.1, JdT 2006 1447 ; TF 4A\_66/2021 du 22 juillet 2021 consid. 5.3.1). Dans les conceptions admises, on comprend ainsi le dommage comme la différence entre le montant du patrimoine du lésé après l'événement dommageable et le montant que ce patrimoine du lésé après l'événement dommageable ne s'était pas produit (théorie de la différence) (ATF 144 III 155, loc. cit. ; ATF 142 III 23 consid. 4.1 ; ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 132 III 186 consid. 8.1 ; TF 4A\_66/2021, loc. cit. ; TF 4A\_45/2016 du 20 juin 2016 consid. 2.4.1).

### **E. 5.3.1**

Les premiers juges ont estimé que la notion de rendement annuel net correspondait au revenu obtenu de la mise en location et non le rendement net des immeubles. Dès lors que l'appelante 2 n'alléguait rien s'agissant des charges, notamment les intérêts hypothécaires et les frais de gérance, qui auraient dû être imputées sur les loyers encaissés pour déterminer le résultat net, elle échouait à apporter la preuve du dommage effectif. L'allocation d'un montant de 710'400 fr., correspondant à deux fois 355'200 fr., soit au rendement annuel net, l'aurait ainsi mise dans une situation meilleure que celle dans laquelle elle se serait retrouvée en cas d'exécution du contrat.

### **E. 5.3.2**

Dans un premier argument, quelque peu confus, on comprend que l'appelante 2 considère que l'appelante 1 a admis la notion de rendement annuel net et qu'ainsi celle-ci serait établie. L'appelante 2 estime que la détermination de la seconde sur son allégué 6 devait

- 21 - entraîner l'admission de cet allégué. Celui-ci a la teneur suivante : « l'article prévoit que : « La société venderesse garantit que, pendant une période de deux ans à compter de la date d'entrée en jouissance, soit du trente juin deux mille vingt (30.06.2020) au trente juin deux mille vingt-deux (30.06.2022), le rendement annuel net ne sera pas inférieur à CHF 355'200 (trois cent cinquante-cinq mille deux cents francs). Si contre toute attente, ce montant n'était pas atteint durant la période précitée, la société venderesse s'engage à payer la différence aux acquéreurs qui s'engagent à donner quittance pour solde de tout compte ». L'appelante 1 s'est déterminée ainsi : « on se réfère à l'acte notarié invoqué, surplus contesté ». Il ressort du reste de la procédure que l'allégué en cause reprend l'art. 9 de l'acte authentique du 22 août 2019. Si on peut en effet s'interroger sur la portée de la détermination de l'appelante 1, qui ne précise pas ce qu'elle conteste alors que l'allégué ne fait que reprendre textuellement l'art. 9 de l'acte authentique, on ne saurait suivre l'appelante 2 lorsqu'elle entend en déduire plus que la simple admission que l'acte précité contient bien une disposition ayant la teneur reproduite. En particulier, l'appelante 1 n'admet pas une définition de la notion de « rendement annuel net » au-delà du texte de l'art. 9.

### **E. 5.3.3**

Dans un argument qu'il convient d'examiner ensuite, l'appelante 2 évoque que l'appelante 1 n'aurait pas contesté valablement devoir le montant litigieux, correspondant à deux années de rendement annuel net, soit 710'400 francs. En effet, l'appelante 1 se serait contentée de contester le principe de la condamnation sans remettre en cause la détermination du dommage. L'appelante 2 se réfère à ses allégués 48 et 50, auquel il convient d'ajouter l'allégué 49, sur lesquels l'appelante 1 s'est déterminée simplement par « contesté ». On déduit de l'argumentation de la première qu'elle estime que ces déterminations ne sont pas conformes à la jurisprudence (cf. TF 4A\_126/2019 du 17 février 2020 ; TF 4A\_9/2015 du 29 juillet 2015 ; Serge Segura, in Anne Peroz/Jacques Haldy/Denis Piotet

- 22 - (éd.), Du Plaict aux plaideurs, Mélanges en l'honneur du Professeur Denis Tappy, L'allégation en procédure civile, enjeux pour le praticien, pp. 735 ss, 746 et la note infrapaginale 58). Elle ne saurait cependant être suivie. En effet, le but poursuivi par les exigences relatives à la contestation est de permettre à la partie concernée de savoir ce qu'elle doit prouver (cf. Segura, op. cit., p. 746 et les réf. citées). En l'espèce, les allégués 49 et 50 portent sur le calcul de l'intérêt positif auquel prétend l'appelante 2, le premier allégué comportant en particulier le calcul effectué et la notion de rendement locatif net. Une détermination « contesté », admissible au regard de l'art. 222 al. 2 CPC (cf. Tappy, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 222 CPC), permettait à l'appelante 2 de comprendre que non seulement le principe mais également la quotité du dommage invoqué étaient contestés et qu'elle devait ainsi en apporter la preuve. Dans ce cas, la détermination est suffisante, étant précisé qu'il n'appartenait pas à l'appelante 1 de démontrer en quoi les allégués contestés étaient inexacts (cf. Segura, op. cit., p. 746 et les réf. en note infrapaginale 61). Ainsi, il revenait à l'appelante 2 de prouver l'ensemble des éléments lui permettant de faire valoir son dommage, ce qu'elle n'a pas fait (cf. infra consid. 5.3.4).

#### **E. 5.3.4**

Dans un dernier argument, l'appelante 2 évoque que le rendement annuel net correspondrait en l'espèce au rendement locatif, qui serait un indicateur mesurant la rentabilité d'un bien immobilier. Elle en déduit que le montant prévu par l'acte authentique du 22 août 2019, soit 355'200 fr., correspond aux revenus locatifs réduits des charges locatives. Il s'agirait, à son sens, d'un fait notoire, respectivement d'une question relevant du droit. L'appelante 2 ne fait en réalité que substituer sa propre perception de la notion litigieuse, sans véritablement critiquer l'appréciation effectuée par les premiers juges, rendant son argument irrecevable. Elle n'expose en particulier pas pour quelle raison la notion de « rendement annuel net » figurant dans l'acte authentique litigieux pourrait constituer un fait notoire ou correspondre d'évidence à ce qu'elle

- 23 - soutient. Elle ne procède pas à une démonstration permettant d'admettre que les charges hypothécaires ou les frais de gérance seraient déjà déduits du montant prévu par le contrat. A ce titre, elle ne prouve pas que les parties auraient admis que la notion précitée correspondrait au bénéfice minimal annuel que l'appelante 2 entendait pouvoir tirer de l'exploitation des biens objets de la vente. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont retenu que le dommage auquel prétendait l'appelante 2 n'avait pas été suffisamment prouvé.

#### **E. 5.4**

Il s'ensuit que les griefs de l'appelante 2 doivent être écartés, dans la mesure de leur recevabilité. Il en résulte que les autres griefs soulevés, en lien avec les autres conditions prévues par l'art. 97 CO, n'ont pas besoin d'être examinés plus avant.

#### **E. 6**

Au vu de ce qui précède, l'appel de l'appelante 1, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Il en va de même de l'appel interjeté par l'appelante 2, le jugement étant confirmé. Les frais judiciaires relatifs à chaque appel, arrêtés à 5'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.6]) pour l'appelante 1 et à 7'502 fr. (art. 61 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de leurs auteurs respectifs (art. 106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, chacune des parties n'ayant fait que déposer sa propre écriture.

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