

VS_GERICHTE C1 17 245 vom 28. Januar 2021

VS Kantonsgericht, 2021-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_17_245

FR: VS_GERICHTE C1 17 245 du 28 janvier 2021

IT: VS_GERICHTE C1 17 245 del 28 gennaio 2021

Regeste

Par arrêt du 28 janvier 2021 (4A_227/2020), le Tribunal fédéral a rejeté le recours en matière civile interjeté par S_, T_, U_, V_, W_, X_, Y__ contre ce jugement. C1 17 245 JUGEMENT DU 11 MARS 2020 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II Composition : Jean-Pierre Derivaz président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Laure Ebener, greffière; en la cause S _____, T _____, U _____, V _____, W _____, X _____, et Y _____, défendeurs et appelants, représentés par Me M _____, contre Z _____ SA, demanderesse et appelée, représentée par Me N _____

Erwägungen

E. 30

juillet 2012 et 20 août 2012 (dossier p. 92 sv.). Les hoirs B/C _____ étaient ainsi nécessairement conscients de l'importance, pour Z _____ SA, de l'obtention d'une autorisation de construire portant notamment sur des résidences secondaires, même si le pacte d'emption ne se référait qu'à une "autorisation de construire sur les parcelles objet du présent". Les appelants soutiennent en vain que la société doit assumer le fait qu'elle n'a pas fait figurer, dans le pacte ou ses avenants, de condition relative à l'obtention d'un tel permis. S'agissant d'un droit d'emption, la pose de conditions, par l'empteur, ne fait pas de sens. Il appartenait bien plutôt aux vendeurs d'anticiper les éventuels motifs qui conduiraient le titulaire du droit à renoncer à celui-ci. En définitive, le non-exercice de ce droit, par Z _____ SA, ne trouve pas son origine dans des pures convenances personnelles, mais bien dans des circonstances extérieures - certes non complètement imprévisibles - sur lesquelles elle n'avait cependant aucune emprise, et qui étaient de nature à justifier sa renonciation à exercer le droit d'emption. On ajoutera qu'il n'apparaît pas que Z _____ SA, par négligence, ait tardé à présenter la demande d'autorisation de construire. Le texte du premier avenant au pacte d'emption a mis en évidence la complexité des démarches à mettre en œuvre tant auprès des voisins que de la Municipalité de E _____ et de l'Etat du Valais. Il semble indiqué ensuite de tenir compte de l'intérêt du concédant à la conclusion de la vente (ou à l'exercice du droit d'option), ainsi que des risques supportés par celui-ci en raison de la concession du droit, d'autant qu'aucune rémunération spécifique n'a été prévue comme contrepartie du droit. A cet égard, il faut relever premièrement que les

- 21 - hoirs B/C _____ n'avaient apparemment aucun intérêt particulier à conclure le pacte d'emption avec Z _____ SA plutôt qu'avec un tiers (le cas échéant sous la forme d'une vente). Il n'existait en particulier pas de lien de dépendance entre les parties, du moins rien n'a-t-il été allégué en ce sens. Pour le surplus, les parties, expérimentées en matière immobilière, étaient sans doute conscientes que la valeur des parcelles diminuerait en cas d'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, partant qu'il existait une certaine

urgence à obtenir un permis de construire portant (notamment) sur de telles résidences. Les hoirs B/C _____ n'avaient ainsi pas intérêt à différer par trop la vente de leurs parcelles, s'ils entendaient en tirer le meilleur profit. Cela étant, il n'a pas été allégué, ni a fortiori prouvé, que de telles considérations avaient guidé les parties, lesquelles, comme on l'a vu, étaient sans doute convaincues de ce qu'une autorisation de construire pourrait être obtenue à temps. Il n'a pas été prétendu - et cela ne ressort pas non plus du pacte d'emption - que Z _____ SA s'était engagée à prendre toutes les mesures permettant de concrétiser la vente avant l'entrée en vigueur de l'initiative sur les résidences secondaires, à supposer celle-ci adoptée, et que la peine conventionnelle (qui aurait alors pris la forme d'une peine conventionnelle proprement dite) avait été convenue pour sanctionner la violation de cet engagement et compenser le dommage en découlant. S'ils entendaient s'assurer de la vente de leurs parcelles, il incombait aux B/C _____ de conclure non un pacte d'emption, mais un contrat de vente. En optant pour le pacte, ils ont pris le risque que la vente ne se réalise pas, risque qu'il appartient avant tout à eux de supporter. Il apparaît adéquat que le bénéficiaire d'un pacte d'emption soit appelé à assumer une partie du risque - inhérent - de dépréciation de la valeur de l'objet pendant la durée de l'accord (de sorte que ni l'empeur, ni un tiers ne veuille ensuite l'acheter au prix fixé). Ce risque pourrait être pris en compte dans la rémunération du droit d'emption éventuellement convenue (de façon plus ou moins importante selon la durée du pacte, notamment). Il peut également justifier la conclusion d'une peine conventionnelle improprement dite. Une telle peine doit cependant, puisqu'elle ne sanctionne rien d'autre que le non-exercice d'un droit, rester raisonnable. A défaut, le bénéficiaire ne serait plus libre de son choix et se verrait, certes non juridiquement, mais pratiquement contraint d'exercer le droit. Cela reviendrait, dans le cas d'espèce, à obliger Z _____ SA à faire usage du droit d'emption, ce qui est contraire à la nature de l'institution. Pour le même motif, il n'est pas possible de tenir compte du dommage prétendument subi par le bénéficiaire de la peine conventionnelle improprement dite en utilisant les notions développées en matière de violation contractuelle. Les appelants, qui se

- 22 - prévalent de la perte de valeur des parcelles, en prenant en compte la différence entre la valeur à la date de la conclusion du pacte et après la renonciation à l'exercice du droit d'option, se réfèrent apparemment implicitement à la notion de "dommage positif". Il s'agirait de replacer le bénéficiaire de la peine dans la situation qui serait la sienne si le titulaire du droit avait exercé celui-ci (sur la notion de dommage positif, développée en matière de violation d'une obligation contractuelle, cf. TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., no 1300). Prendre en compte un tel "dommage" pour déterminer le caractère approprié de la peine conventionnelle improprement dite suppose toutefois qu'on admette que le titulaire du droit aurait dû exercer celui-ci, ce qui, comme on l'a vu, n'est pas admissible. Les appelants, qui font valoir qu'un tiers était prêt à leur offrir un prix supérieur pour l'achat des parcelles (16'000'000 fr.), semblent se référer concurremment à la notion de "dommage négatif". Il conviendrait apparemment de les replacer dans la situation qui serait la leur si la peine conventionnelle n'avait pas été convenue, plus précisément si le pacte d'emption renfermant cette peine n'avait pas été conclu (sur la notion de dommage négatif, développée en matière de violation d'une obligation contractuelle, cf. TERCIER/PICHONNAZ, op. cit., no 1299). Le dommage négatif est, en principe, inférieur au dommage positif. Il en va autrement lorsque le créancier a accordé au débiteur des conditions particulièrement favorables, qu'il n'aurait pas octroyées à un tiers (LÜCHINGER, Schadenersatz im Vertragsrecht, 1999, no 309). Prendre en compte un tel dommage dans l'appréciation du montant de la peine conventionnelle improprement dite suppose également de raisonner comme si le titulaire du

droit (et débiteur de la peine) était tenu d'exercer celui-ci. Il n'est quoi qu'il en soit pas établi que les hoirs B/C _____ auraient effectivement pu conclure avec L _____ SA et O _____ SA une vente pour le prix de 16'000'000 francs. Comme déjà spécifié, il est douteux que ces sociétés auraient accepté de conclure une vente inconditionnelle (soit non soumise à l'obtention d'une autorisation de construire portant sur des résidences secondaires), respectivement qu'elles auraient été en mesure d'obtenir un tel permis de bâtir avant l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, et ainsi de finaliser la vente à l'entière satisfaction des B/C _____. Vu les éléments qui précèdent, en particulier les motifs légitimes ayant conduit Z _____ SA à renoncer à l'exercice du droit d'emption, ainsi que, par ailleurs, la durée restreinte du pacte, la cour de céans estime que la peine convenue est manifestement excessive, et qu'il se justifie de procéder à une réduction drastique. Un montant de l'ordre de 10 % du prix de vente, qui a déjà été utilisé par le Tribunal fédéral en matière de peine conventionnelle proprement dite (certes en s'inspirant de

- 23 - dispositions légales désormais abrogées; cf. ROTH PELLANDA, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2016, n. 19 ad art. 163 CO), constitue, dans le cas spécifique d'une peine conventionnelle improprement dite, une somme déjà très importante, qu'il n'apparaît pas raisonnable d'excéder, même si les parties étaient expérimentées en matière immobilière. Il tient équitablement compte du fait que le pacte a été, en l'occurrence, conclu à titre gratuit, du risque inhérent que prend le concédant d'un droit d'emption (soit celui d'une dépréciation de la valeur de l'objet du pacte), et du fait que ce risque s'est réalisé en l'espèce, sans que ce ne soit imputable à l'une ou l'autre des parties. La juge de district a relevé à raison que, en payant, le 10 juin 2011, le montant de 7'000'000 fr. sur le compte de consignation du notaire, la demanderesse avait réglé en avance le premier acompte, exigible le 20 juin suivant, et non payé volontairement une peine conventionnelle à due concurrence, qui en excluait la réduction et la répétition. Le seul fait que le notaire a vraisemblablement avisé les parties de ce que le montant pourrait être réduit ne saurait conduire à une appréciation contraire, puisqu'il ressort du pacte d'emption, mais également des déclarations des parties (cf., supra, consid. 4.6.2.1), que le versement de la somme de 7'000'000 fr. était d'abord un premier acompte, à déduire du prix de vente, effectué pour "réserver le terrain" (F _____, dossier p. 317, R ad Q24). Au surplus, les circonstances qui ont conduit Z _____ SA à renoncer à exercer le droit d'emption, déterminantes, entre autres éléments, pour apprécier le caractère excessif ou non de la peine, se sont produites bien après le paiement dudit montant. En définitive, c'est à juste titre que la juge de district a réduit la peine conventionnelle à 1'300'000 fr., de sorte que le montant à restituer par les hoirs B/C _____ s'élève à 5'700'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 1er février 2014, soit dès le lendemain du délai déterminé figurant dans le courrier expédié le 20 janvier 2014 par l'avocat de la demanderesse aux codéfendeurs, vraisemblablement reçu le 21 janvier 2014, et valant interpellation à terme (le point de départ fixé n'ayant pas été contesté subsidiairement, la cour de céans fait siennes les considérations, au demeurant pertinentes, du jugement attaqué; consid. 10.8.3 in fine de ce prononcé). 6.1 Les appelants invoquent une violation de l'article 230 CPC. Ils se plaignent de ce que la juge de district, en admettant la réduction et en les condamnant à restituer la partie de la peine qualifiée d'excessive, a fait droit à des conclusions que la demanderesse n'a formulées que dans les plaidoiries écrites du 27 avril 2017, soit tardivement, une modification étant inadmissible à ce stade du procès. Ce n'est, écrivent-

- 24 - ils, que dans cette écriture que la partie concernée a formulé une conclusion en restitution du montant en capital de 6'262'320 fr. avec intérêt à 5 % dès le 20 juin 2011. 6.2 En vertu de l'article 57 CPC, le tribunal applique le droit d'office. Il examine dès lors le bien-fondé des conclusions sous tous les aspects juridiques possibles, sans être lié par les arguments de droit des parties (ATF 135 III 397 consid. 1.4). La demande fixe l'objet du litige. Le fondement juridique sur lequel elle repose n'entre pas dans la définition de cet objet, ce qui découle du principe *jura novit curia* rappelé à l'article 57 CPC précité. Dès lors, si tous les faits pertinents sont allégués au soutien de conclusions inchangées, une partie pourra basculer en cours de procédure d'une argumentation à fondement contractuel à une réclamation délictuelle, par exemple, sans qu'il y ait modification de la demande au sens de l'article 227 CPC. Reste le cas dans lequel le demandeur lui-même qualifie ou limite ses prétentions dans les conclusions elles-mêmes. Là, il y a un spectre juridique dont on ne peut déborder (SCHWEIZER, Commentaire romand, 2019, n. 11 ad art. 227 CPC; ATF 139 III 126 consid. 3.2.2; arrêts 4A_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4 et 4A_464/2009 du 15 février 2010 consid. 4.1). 6.3 En l'occurrence, il est constant que la demanderesse a, dans son mémoire- demande, formulé plusieurs conclusions (principales, subsidiaires, encore plus subsidiaires), selon que le tribunal entrait dans telles ou telles de ses vues. Dans ses conclusions encore plus subsidiaires, qu'elle prenait dans l'hypothèse où le tribunal admettait l'existence d'une clause pénale, elle s'est contentée de demander la réduction de la peine conventionnelle, sans conclure ensuite au versement du montant excédant la peine admissible. Elle ne l'a fait que dans son mémoire-conclusions, soit en principe tardivement, en l'absence de faits ou de moyens de preuve nouveaux permettant une modification des conclusions à ce stade (cf. art. 230 al. 1 let. b CPC). Cela étant, sous peine de formalisme excessif, on ne saurait considérer que les conclusions encore plus subsidiaires de la demande ne contenaient pas implicitement une conclusion condamnatoire visant à la restitution du montant excédant la peine conventionnelle admissible. Quoi qu'il en soit, le chiffre 2 des conclusions principales du mémoire- demande ("Ordonner aux Hoirs de feu B _____ et aux Hoirs de feu C _____ née D _____ de restituer à Z _____ SA l'acompte de CHF 7'000'000.- avec intérêts à 5 % dès le 20 juin 2011") était formulé de façon suffisamment large pour englober la prétention octroyée dans le jugement querellé (cf. ATF 109 II 120).

- 25 - Le grief est, partant, rejeté. 7.1 Les appelants estiment encore que la prétention de la demanderesse est quoi qu'il en soit prescrite. Invoquant une violation de l'article 67 al. 1 aCO, ils soutiennent que, contrairement à ce que retient le jugement attaqué, ce n'est pas lorsque la société a eu connaissance des arrêts du Tribunal fédéral du 22 mars 2013 rendus sur l'initiative sur les résidences secondaires qu'elle a disposé de suffisamment d'éléments pour ouvrir action en répétition. De leur point de vue, la question de savoir si un permis délivré après le 11 mars 2012 mais avant le 1er janvier 2013 serait valable avait fait l'objet de nombreuses discussions bien avant les arrêts du Tribunal fédéral précités. Z _____ SA connaissait non seulement l'existence du recours de droit administratif d'Helvetia Nostra du 1er février 2013, mais également le contenu de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012, entrée en vigueur le 1er janvier 2013. La société savait par ailleurs que CC _____ (recte : E _____) faisait partie des communes assujetties à l'ordonnance sur les résidences secondaires depuis la publication de cette ordonnance. Selon les appelants, elle disposait à ce moment-là des éléments suffisants pour, le cas échéant, établir un acte interruptif de prescription. Elle a cependant signé le 17 avril 2013, plus d'une année après l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires, un second avenant au

pacte d'emption sans toutefois solliciter l'ajout d'une condition particulière au sujet de l'acceptation de ladite initiative. Ce comportement de professionnels de l'immobilier démontre une fois de plus que, pour les parties, il était parfaitement clair que la rémunération du droit d'emption était acquise aux vendeurs en cas de non-exercice du droit. En tout état de cause, l'action en répétition de l'indu était prescrite au 26 février 2014, date à laquelle Z _____ SA a déposé la requête de conciliation. 7.2 Le 1er janvier 2020 est entrée en vigueur la nouvelle du 15 juin 2018 portant révision du droit de la prescription (RO 2018 p. 5347). Le nouveau droit allonge notamment le délai de prescription en matière d'enrichissement illégitime (art. 67 al. 1 CO). D'une année, il est porté à trois ans, le point de départ du délai, soit le jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, restant inchangé. Compte tenu de l'article 49 al. 1 Tit. fin. CC révisé - qui dispose que, lorsque le nouveau droit prévoit des délais de prescription plus longs que l'ancien droit, le nouveau droit s'applique dès lors que la prescription n'est pas échue en vertu de l'ancien droit - tous les délais d'un an de l'article 67 al. 1 aCO qui couraient encore au 1er janvier 2020 sont

- 26 - prolongés de deux ans supplémentaires. En revanche, tout délai échu avant l'entrée en vigueur du nouveau droit ne renaît évidemment pas au 1er janvier 2020 (PICHONNAZ/WERRO, Le nouveau droit de la prescription : Quelques aspects saillants de la réforme, in Le nouveau droit de la prescription, Werro/Pichonnaz [édit.], 2019, p. 32). En l'occurrence, les appelants soutiennent que le délai de prescription de l'article 67 al. 1 aCO (un an) était échu lorsque leur partie adverse a effectué le premier acte interruptif de prescription (au sens de l'art. 135 ch. 2 CO, qui n'a pas été modifié par la révision du droit de la prescription), le 26 février 2014 (dépôt de la requête de conciliation), de sorte que la question doit être examinée selon l'ancien droit. 7.3 En vertu de l'article 67 al. 1 aCO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition, et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit. Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 aCO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; 109 II 433 consid. 2; arrêt 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1). 7.4 L'argumentation des appelants ne saurait être suivie. Il est constant que l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, le 11 mars 2012, a entraîné une période d'incertitude pour les acteurs du monde immobilier. Z _____ SA avait néanmoins la quasi-certitude que, malgré l'acceptation du texte en question, elle obtiendrait l'autorisation de construire requise. C'est d'ailleurs postérieurement à la votation qu'elle a, au demeurant avec le concours indispensable des B/C _____, propriétaires des parcelles, déposé la demande de permis de bâtir, le 14 mars 2012, puis conclu un avenant au pacte d'emption, le 17 avril 2013, prolongeant la durée de celui-ci, dans l'attente de l'aboutissement des démarches en cours. Il n'était de loin pas acquis, même au sein des milieux avertis (y compris les autorités), que les permis délivrés entre le 11 mars 2012 et le 31 décembre 2012 autorisant la construction de résidences secondaires dans les communes ayant atteint le taux autorisé, seraient annulables sur recours. En posant, dans son arrêt du 22 mai 2013, que l'article 75b Cst. féd. contient

- 27 - une interdiction de construire immédiatement applicable pour les résidences secondaires dans les communes concernées, le Tribunal fédéral a d'ailleurs désavoué différents tribunaux cantonaux s'étant exprimés sur la question (Grisons, Vaud, Valais), et écarté les avis d'une partie de la doctrine (ATF 139 II 243). Il faut relever en sus que, dans la décision d'autorisation de construire délivrée à Z _____ SA à la suite des séances des 24 juillet et 21 août 2012, le conseil municipal de E _____ a relevé que "[l]a question de l'application de l'art 75b Cst (Initiative Weber) n'a pas échappé à la Commune. Conformément aux directives données par le Canton du Valais qui se réfère à la disposition transitoire de l'art 75b Cst, les demandes d'autorisation déposées entre le 11.03.2012 et le 31.12.2012 peuvent être autorisées jusqu'au 31.12.2012." (dossier p. 61). On doit ainsi considérer que c'est à la suite des arrêts du Tribunal fédéral du 22 mai 2013 seulement que Z _____ SA a su, avec le degré de connaissance suffisant, que, compte tenu du recours d'Helvetia Nostra, l'autorisation de construire délivrée ne pourrait entrer en force - élément qui l'a conduite à renoncer à l'acquisition des parcelles - et qu'elle disposait d'une créance en restitution de l'acompte versé. A supposer même qu'on aurait pu attendre d'elle, compte tenu notamment des compétences de ses représentants, qu'elle décèle dès l'adoption de l'initiative l'interdiction immédiate de construire en cause, cela n'influerait pas le point de départ du délai de prescription. On rappelle en effet que, contrairement à ce qui prévaut en matière d'erreur (art. 26 CO), on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention (ATF 129 III 503 consid. 3.4; HUWILER, Commentaire bâlois, 2020, n. 9 ad art. 67 CO). C'est dire que son droit n'était pas prescrit lorsque Z _____ SA a déposé la requête de conciliation, le 26 février 2014, soit accompli un acte interruptif de prescription (art. 135 ch. 2 CO). 8. En définitive, c'est à bon droit que la juge de district a condamné les hoirs B/C _____ au remboursement d'un montant de 5'700'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 1er février 2014. La décision entreprise est, partant, confirmée. 9. En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsque aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Cette disposition s'applique également pour régler le sort des frais de seconde instance.

- 28 - 9.1 Puisque l'appel est rejeté, il n'y a lieu de modifier ni les montants - qui n'ont pas été contestés -, ni la répartition des frais et des dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario). Les codéfendeurs succombent en procédure d'appel; ils doivent dès lors supporter les frais de cette procédure. La cause présentait un degré de difficulté ordinaire. Dans ces circonstances, eu égard notamment aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, vu en outre la valeur litigieuse en appel (5'700'000 fr.), l'émolument de justice en seconde instance est arrêté à 30'000 fr. (art. 13, 14 al. 1, 16 al. 1 et 19 LTar).

9.2 Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 27, 29 al. 2,

E. 32

et 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelée a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse, dans une cause de difficulté ordinaire mais dont la valeur litigieuse est élevée. Par conséquent, les dépens (honoraires et débours) dus par les appelants à l'appelée sont arrêtés à 18'000 francs.

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