

VS_GERICHTE C1 17 43 vom 1. Februar 2019

VS Kantonsgericht, 2019-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_17_43

FR: VS_GERICHTE C1 17 43 du 1 février 2019

IT: VS_GERICHTE C1 17 43 del 1 febbraio 2019

Regeste

C1 17 43 JUGEMENT DU 1ER FÉVRIER 2019 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II
Composition : Bertrand Dayer, président ad hoc, Stéphane Spahr, juge, et Elisabeth Jean, juge suppléante ; en la cause X_____, demanderesse et appelante, représentée par Me M_____, contre Y_____ SA, et Z_____, défendeurs et appelés, représentés par Me N_____. (vente immobilière ; entreprise ; contrat mixte) appel contre le jugement du 21 décembre 2016 du juge du district de A_____

Erwägungen

E. 5

L'appelante conteste l'ampleur des créances en enrichissement illégitime et en remboursement des frais de notaire que le premier juge lui a allouées, ainsi que l'existence même d'une créance découlant d'un contrat d'entreprise et d'une objection de compensation élevée par les parties appelées.

- 11 -

E. 6.1

Dans un premier moyen, et à bien la comprendre, l'appelante semble s'opposer à ce que le montant de 20 000 fr., versé par les parties appelées le 18 novembre 2016, puisse être porté en déduction de la créance en enrichissement illégitime de 185 000 fr. qui lui a été reconnue aux termes du jugement querellé, aux côtés des 65 000 fr. qui lui ont été restitués le 28 mars 2014. Elle se prévaut, à cet égard, de ce que les parties en question n'ont introduit aucun allégué nouveau sur ce point, accompagné de pièces, contrevenant ainsi à l'article 229 CPC qui règle l'introduction de faits et moyens de preuves nouveaux en première instance. Elle n'en conclut pas moins, dans son écriture d'appel, à ce que seul le montant de 100 000 fr. reconnu par le juge intimé lui soit restitué au titre de versement indu. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette contradiction. En tout état de cause, l'argument tombe à faux. L'appelante ne conteste pas avoir reçu 20 000 fr. des parties appelées le 18 novembre 2016. Par ce versement, ces dernières ont reconnu devoir ce montant sur les 120 000 fr. que lui réclamait l'appelante aux termes de son écriture introductive d'instance. Elles ont, ce faisant, partiellement acquiescé à la demande, à due concurrence, ce que l'article 241 CPC permet de faire, même si son texte n'envisage expressément qu'un acte mettant entièrement fin au procès (TAPPY, Commentaire romand, 2019, n. 9 ad art. 241 CPC). Or un tel acquiescement peut intervenir en tout temps, jusqu'au prononcé d'une décision (art. 239 CPC ; GSCHWEND/STECK, Commentaire bâlois, 3ème éd., 2017, n. 8 ad art. 241 CPC), et n'a pas à respecter les conditions d'allégations et de preuves posées par l'article 229 CPC, contrairement à ce que soutient l'appelante.

E. 6.2

Quant à la créance en remboursement des frais de notaire, elle conclut à ce que les parties appelées soient reconnues lui devoir, solidairement entre elles, la somme de 1141 fr. 65, en lieu et place de la quote-part de 285 fr. 40 par tête à laquelle elles ont été condamnées par le premier juge. L'intéressée n'a toutefois articulé aucun grief à l'encontre du raisonnement juridique qui a conduit ce magistrat à retenir que, faute d'un accord sur la répartition des frais notariés, ces derniers devaient être répartis par parts égales entre toutes les parties au projet d'acte de vente, solidairement responsables envers le notaire du paiement de ses émoluments, chaque partie défenderesse n'étant toutefois tenue que de sa propre quote-part de 285 fr. 40. En l'absence de toute critique du considérant du jugement querellé qui traite de cette question (cf. consid. 4 du jugement entrepris), et, partant, de toute motivation de l'appel sur ce point, il n'y a pas

- 12 - lieu d'y revenir. Les parties sont, là encore, renvoyées aux considérations du juge de district.

E. 7

L'appelante remet en cause l'appréciation du premier juge selon laquelle elle serait liée aux appelés par un contrat d'entreprise totale, dont la résiliation anticipée au sens de l'article 377 CO ouvrirait le droit de ces derniers à la réparation de leur dommage. Elle soutient, au contraire, que les parties étaient en pourparlers pour la conclusion d'un contrat mixte incluant des éléments de vente et d'entreprise, qui, pour être valable, devait respecter la forme authentique de l'article 216 al. 2 CO. Cet argument doit être examiné en premier lieu, la réponse à cette question pouvant rendre vains les nombreux autres griefs élevés par l'intéressée en lien, notamment, avec l'existence d'un dommage et la validité de l'objection de compensation.

E. 7.1.1

A l'instar de ce qu'a retenu le juge de district, il est possible de conclure un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment sur le terrain d'un tiers. En vertu du principe de l'accession, ce n'est pas le maître qui devient propriétaire de l'ouvrage, mais le propriétaire du bien-fonds (ATF 117 II 259 consid. 2b et la référence). Constitue un cas particulier celui de l'entrepreneur qui, comme en l'espèce, est lui-même propriétaire du terrain à bâtir sur lequel un immeuble est en cours de construction et dont il est prévu qu'une part de copropriété sera vendue au maître. En pareille hypothèse, les parties peuvent conclure deux contrats séparés - un contrat d'entreprise et un contrat de vente - ou un contrat mixte qui combine les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur. La qualification du rapport contractuel adopté par les parties dépend de la façon dont elles ont, en fait, réglé leurs obligations (ATF 118 II 142 consid. 1a et 117 II 259 consid. 2b ainsi que les références citées)

E. 7.1.2

La conclusion du contrat d'entreprise n'est subordonnée au respect d'aucune forme particulière (art. 11 CO ; arrêt 4C.320/2004 du 18 mars 2005 consid. 5.5). Il suffit, en conséquence, que les parties aient tacitement manifesté leur accord.

A ce principe de la liberté de la forme, il existe quelques exceptions, dont la nécessité de la forme authentique lorsque le contrat d'entreprise est intégré à un contrat de vente immobilière (contrat mixte), puisque celle-ci obéit au régime spécial prévu à l'article 216 CO. Il doit, pour cela, former avec lui une unité. Tel est le cas lorsque les parties ont fixé un

prix global couvrant les deux types de prestations, soit sans distinguer entre la valeur du terrain et le coût de la construction (ATF 118 II 142 consid. 1a et 117 II 259 consid.

- 13 - 2b précités ; SPAHR, *Forme authentique et prix de vente immobilier*, in *Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer*, 2013, p. 813 ss, p. 819 et les références citées en note de pied n° 55). Il peut également en aller ainsi lorsque le vendeur s'engage à terminer certains travaux couverts par le prix de vente. Dans les autres cas, il faut s'en tenir à la règle selon laquelle seuls les éléments du contrat de vente sont soumis à la forme spéciale (TERCIER/BIERI/CARRON, *Les contrats spéciaux*, 5ème éd., 2016, nos 3654 et 3655 ainsi que les arrêts cités ; GAUCH, *Der Werkvertrag*, 5ème éd., 2011, nos 408 à 412). Selon la jurisprudence concernant l'article 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier. En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation, d'autre part. Cela concerne, en particulier, le contrat mixte de vente et d'entreprise, où la vente d'un bien-fonds est combinée avec la promesse d'y réaliser une construction (ATF 135 III 295 consid. 3.2 et les références citées ; arrêt 4A_29/2013 du 6 juin 2013 consid. 3.1).

E. 7.2

En l'espèce, le projet d'acte de vente portait sur le transfert de propriété de la PPE n° xxx2 et 2/23èmes de la PPE n° xxx3 de la parcelle de base n° xxx pour un prix expressément qualifié « [d']unique et global » de 850 000 fr., incluant, jusqu'à leur achèvement, tous les travaux de construction de l'appartement alors en cours, selon les plans et le descriptif faisant partie intégrante de cet acte. Certes, dans l'hypothèse où les acquéreurs souhaitaient effectuer des « choix différents par rapport au descriptif » ou « apporter quelques modifications en cours de construction », il était prévu qu'un « décompte de plus-values/moins-values » soit établi, ce qui pouvait en définitive les amener à devoir payer des montants excédant le prix forfaitaire fixé dans le projet d'acte (cf. consid. 4.3 ci-dessus). A la lecture de ce dernier, il apparaît cependant clairement que les parties étaient convenues d'un prix global au sens de la jurisprudence précitée

- 14 - puisqu'elles n'ont fait aucune distinction entre le coût d'acquisition des immeubles concernés et celui de la construction en cours, laquelle devait, en principe, correspondre aux plans et descriptifs signés par les acquéreurs, sous réserve de quelques « choix différents » ou de « modifications » possibles. Le prix arrêté devait ainsi être la contrepartie à la fois de la valeur desdits immeubles et des prestations d'entrepreneur encore nécessaires à l'achèvement de la réalisation des locaux réservés à l'usage exclusif des acheteurs, conformément aux documents techniques (plans et descriptifs) avalisés par ceux-ci. L'obligation d'achever l'ouvrage se situait manifestement dans le cadre de cette vente, en sorte qu'elle en constituait un élément indissociable. Il ne fait par conséquent aucun doute

que les parties entendaient conclure un seul et même contrat combinant les obligations d'un vendeur et celles d'un entrepreneur. Elles n'avaient d'ailleurs rien prévu pour le cas où la vente n'aurait pas lieu, ce qui constitue un élément supplémentaire permettant de retenir que le contrat de vente et le contrat d'entreprise étaient intimement liés et formaient entre eux une unité. Il suit de là que le contrat qu'il s'agissait de conclure en l'espèce était un contrat mixte comprenant tant des éléments de la vente que de l'entreprise, dont la validité requérait le respect de la forme authentique. Or, un tel acte n'ayant pas été instrumenté, sans que l'on puisse en outre imputer de culpa in contrahendo à l'appelante, comme l'a indiqué à juste titre le premier juge et contrairement à ce que prétendent péremptoirement les appelés, sans autre motivation, il n'y a pas de place pour des prétentions à son encontre fondées sur l'existence d'un contrat d'entreprise distinct. Par conséquent, c'est à tort que le jugement entrepris a retenu que les défendeurs étaient en droit de lui réclamer une indemnisation fondée sur l'article 377 CO, ce qui rend inutile d'examiner plus avant la question de la validité de leur objection de compensation. Il en va de même, vu le sort de l'appel, des nombreux autres griefs élevés par l'appelante à l'encontre dudit jugement (violation du devoir d'allégation, arbitraire dans l'établissement des faits, violation du droit d'être entendu) en lien avec le contrat d'entreprise, l'objection de compensation et le dommage admis par le juge de première instance.

E. 8.1

Les versements effectués en vue de l'acquisition de l'appartement litigieux étant privés de cause, faute de conclusion d'un contrat de vente, les appelés sont tenus, solidairement entre eux, de restituer à l'appelante, en application de l'article 62 CO, le

- 15 - montant de 100 000 fr., créance reconnue par le premier juge, dont l'ampleur n'a pas été valablement contestée en appel (cf. consid. 6.1 ci-dessus), pas plus que son principe d'ailleurs, avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1er avril 2014, comme requis.

E. 8.2

Auparavant, ceux-ci ont été en demeure de rembourser à l'appelante la totalité des acomptes versés à hauteur de 185 000 fr. du 4 mars 2014, lendemain de la date d'échéance du délai de paiement de dix jours fixé par lettre du 20 février 2014, au 28 mars 2014, date du premier remboursement partiel de 65 000 francs. L'intérêt moratoire de 5 % dû pour cette période se chiffre à 608 fr. 20 [185 000 fr. x 5 % x (24/365)] (cf. consid. 6 du jugement entrepris), montant non contesté en appel. Par la suite, les appelés ont été en demeure de rembourser à l'appelante le solde des acomptes versés par 120 000 fr. (185 000 fr. - 65 000 fr.) du 29 au 31 mars 2014 [120 000 fr. x 5 % x (3/365)], puis par 20 000 fr. du 1er avril 2014 jusqu'au 18 novembre 2016, date du dernier remboursement partiel de 20 000 francs [20 000 fr. x 5 % x (962/365)]. L'intérêt moratoire dû pour cette période se chiffre ainsi à 2684 fr. 90 (49 fr. 30 + 2635 fr. 60). Les parties appelées devraient par conséquent être condamnées à payer à l'appelante, en sus des 100 000 fr. en restitution de l'enrichissement illégitime et des 570 fr. 80 (2 x 285 fr. 40) de remboursement des frais de notaire, le montant de 3293 fr. 10 (608 fr. 20 + 2684 fr. 90) à titre d'intérêt moratoire jusqu'au 18 novembre 2016. Toutefois, dans son appel, l'intéressée n'a conclu qu'au paiement d'un montant de 633 fr. 55 à ce titre. A peine de statuer ultra petita (art. 58 al. 1 CPC), c'est donc uniquement ce montant qui peut lui être alloué pour ledit intérêt moratoire.

E. 8.3

En application de l'article 79 LP et à l'instar de ce qu'a fait le premier juge, sans qu'il ne soit contesté sur ce point (cf. consid. 8 du jugement entrepris), il y a lieu de lever les oppositions formées aux commandements de payer notifiés dans la poursuite n° XXX de l'office des poursuites et faillites du district de B _____, respectivement dans la poursuite n° XXX1 de l'office des poursuites et faillites du district de A _____, à concurrence de 100 000 fr. avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1er avril 2014 et de 633 fr. 55 chacune.

E. 9

A teneur de l'article 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance.

E. 9.1

Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 16 - La demande est, en l'occurrence, admise en totalité dans son principe ainsi que dans son ampleur, si l'on déduit des conclusions prises par la demanderesse au terme de la procédure de première instance le montant reconnu par les parties défenderesses après l'échange d'écritures. Ces dernières doivent par conséquent supporter, solidairement entre elles, les frais de première instance, dont le montant non contesté, fixé conformément aux dispositions applicables (art. 3, 13 et 16 al. 1 LTar) à 8250 fr. - frais de la procédure de conciliation, par 250 fr., compris -, est confirmé. Ces frais sont prélevés sur les avances effectuées par les parties, à charge pour les parties défenderesses de verser, solidairement entre elles, à la demanderesse 750 fr. à titre de remboursement d'avances. Eu égard à l'activité utile de son conseil, les dépens de la demanderesse, chiffrés par le premier juge à 13 500 fr., débours compris, montant non contesté, sont également confirmés (art. 27, 28 al. 1 et 32 al. 1 LTar). Supportant leurs propres frais d'intervention en justice, les parties défenderesses verseront donc, solidairement entre elles, à l'intéressée ce montant à titre de dépens pour la procédure de première instance.

E. 9.2

Vu le sort de l'appel, les frais de seconde instance sont mis à la charge des parties appelées. L'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Eu égard à la valeur litigieuse, au degré de difficulté usuel de la cause, ainsi qu'aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations (art. 13 LTar), les frais judiciaires en instance d'appel, qui se limitent à l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC), sont arrêtés à 3500 fr. (art. 16 et 19 LTar), montant prélevé sur l'avance de l'appelante. Les parties appelées lui verseront donc, solidairement entre elles, le montant de 3500 fr. à titre de remboursement d'avances. Les honoraires sont calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). L'activité du conseil de l'appelante a, pour l'essentiel, consisté à rédiger la déclaration d'appel et à prendre connaissance de la réponse des parties appelées. Le degré de difficulté de la cause doit être qualifié d'ordinaire. Dans ces circonstances, les dépens de l'appelante, supportés par les parties appelées, solidairement entre elles, sont arrêtés au montant de 4900 fr., débours compris. Par ces motifs,

Prononce Le jugement dont appel est réformé; en conséquence, il est statué : 1. Y_____ SA et Z_____ sont condamnés à verser, solidairement entre eux, à X_____ le montant de 100 000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 1er avril 2014, ainsi que le montant de 633 fr. 55. 2. Y_____ SA est condamné à verser à X_____ le montant de 285 fr. 40. 3. Z_____ est condamné à verser à X_____ le montant de 285 fr. 40. 4. L'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite n° XXX de l'office des poursuites et faillites du district de B_____ et l'opposition formée au commandement de payer notifié dans la poursuite n° XXX1 de l'office des poursuites et faillites du district de A_____ sont levées à concurrence de 100 000 fr., avec intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 1er avril 2014, et de 633 fr. 55 chacune. 5. Les frais, par 11 750 fr. (1re instance : 8250 fr. ; appel : 3500 fr.), sont mis à la charge de Y_____ SA et Z_____, solidairement entre eux. 6. Y_____ SA et Z_____ paieront, solidairement entre eux, à X_____ une indemnité de 18 400 fr. (1re instance : 13 500 fr. ; appel : 4900 fr.) à titre de dépens et le montant de 4250 fr. (1re instance : 750 fr. ; appel : 3500 fr.) à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 1er février 2019

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