

## **VS\_GERICHTE C1 18 21 vom 24. August 2020**

VS Kantonsgericht, 2020-08-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 18 21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_18_21)

FR: VS\_GERICHTE C1 18 21 du 24 août 2020

IT: VS\_GERICHTE C1 18 21 del 24 agosto 2020

### **Regeste**

RVJ / ZWR 2021 271 Droit des obligations Obligationenrecht Contrat d'entreprise – clause de dédit – ATC (Cour civile II) du 24 août 2020, X. c. Y. Sàrl – TCV C1 18 21 Résiliation anticipée du contrat d'entreprise ; dédit réel ou consensuel (art. 377 CO) - Tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut résilier le contrat moyennant une indemnité. Elle consiste en des dommages-intérêts positifs correspondant à l'intérêt de l'entrepreneur à une exécution complète du contrat et peut être réduite ou supprimée en cas de comportement fautif de l'entrepreneur incitant le maître à se départir du contrat. Exceptionnellement, l'art. 377 CO ne s'applique pas si une pleine indemnité ne correspond pas à l'économie du contrat (consid. 6.1.1). Relevant du droit dispositif, les parties peuvent conventionnellement rendre la résiliation plus facile ou difficile (consid. 6.1.2). -

### **Volltext**

RVJ / ZWR 2021 271 Droit des obligations Obligationenrecht Contrat d'entreprise – clause de dédit – ATC (Cour civile II) du 24 août 2020, X. c. Y. Sàrl – TCV C1 18 21 Résiliation anticipée du contrat d'entreprise ; dédit réel ou consensuel (art. 377 CO) - Tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut résilier le contrat moyennant une indemnité. Elle consiste en des dommages-intérêts positifs correspondant à l'intérêt de l'entrepreneur à une exécution complète du contrat et peut être réduite ou supprimée en cas de comportement fautif de l'entrepreneur incitant le maître à se départir du contrat. Exceptionnellement, l'art. 377 CO ne s'applique pas si une pleine indemnité ne correspond pas à l'économie du contrat (consid. 6.1.1). Relevant du droit dispositif, les parties peuvent conventionnellement rendre la résiliation plus facile ou difficile (consid. 6.1.2). - Le dédit est l'indemnité promise par une partie à l'autre pour le cas où elle userait de son droit de résoudre le contrat (consid. 6.2). Il est réel lorsque la somme convenue est versée d'emblée à l'autre partie ou bloquée auprès d'un tiers (consid. 6.2.1) et consensuel lorsque la somme n'est due et versée que si l'unique bénéficiaire fait usage de sa faculté de se départir du contrat ; le montant n'est alors pas réductible (consid. 6.2.2). - En l'espèce, selon l'accord conclu, seul le maître avait le droit de résilier le contrat pour un montant fixé d'avance, pour solde de tout compte (consid. 6.4.1). La seule perte de confiance dans l'entrepreneur ne constitue pas un motif permettant une résiliation sans indemnisation (consid. 6.4.2). Le dédit consensuel est dès lors entièrement dû, aucune réduction n'étant possible dans ce cas (consid. 6.5). Vorzeitige Auflösung des Werkvertrags; Abgrenzung Reugeld und Wandelpön (Konventionalstrafe) (Art. 377 OR) - Solange das Werk nicht vollendet ist, kann der Besteller den Vertrag gegen volle Schadloshaltung auflösen. Diese entspricht dem positiven Vertragsinteresse, also dem Interesse des Unternehmers an der vollständigen Erfüllung des Vertrags und kann bei schuldhaftem Verhalten des Unternehmers, welches den Besteller zur Vertragsauflösung veranlasst hat, gekürzt oder ganz aufgehoben werden. Ausnahmsweise wird Art. 377 OR nicht angewendet, wenn eine volle Entschädigung nicht der konkreten Vertragsökonomie

entspricht (E. 6.1.1). Da der genannte Gesetzesartikel dispositiver Natur ist, dürfen die Parteien im Vertrag dessen Auflösung erleichtern oder erschweren (E. 6.1.2). - Das Reugeld ist die der Gegenpartei versprochene Entschädigung für den Fall, dass die dazu berechnigte Partei den Vertrag auflösen sollte (E. 6.2). Bei (echtem) Reugeld wird die vereinbarte Summe vorab an die Gegenpartei geleistet oder bei einem Dritten in Verwahrung gegeben (E. 6.2.1). Bei der Wandelpön (Konventionalstrafe) wird der Betrag nur geschuldet und bezahlt, wenn die zur Auflösung berechnigte Partei den Vertrag auflöst. Der Betrag kann nicht herabgesetzt werden (E. 6.2.2).

272 RVJ / ZWR 2021 - In casu war nur der Besteller berechnigt, den Vertrag gegen Bezahlung einer vorher festgelegten Summe per Saldo aller Ansprüche aufzulösen (E. 6.4.1). Der blosser Vertrauensverlust in den Unternehmer berechnigt den Besteller nicht zur entschädigungslosen Vertragsauflösung (E. 6.4.2). Die Wandelpön ist alsdann vollständig geschuldet, da in diesem Falle keine Herabsetzung möglich ist (E. 6.5).

#### Faits (résumé)

A. A. est l'unique associé et gérant de Y. Sàrl, société active dans le domaine de la construction. En octobre 2014, elle a conclu avec X. un contrat portant sur la construction d'un chalet pour un prix total de 855 770 fr., avec une clause de dédit d'un montant de 150 000 francs. Le projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire, les plans étant établis par la société d'architecture B. SA et le prix du chalet arrêté à 686 000 francs. X. n'a pu financer cette construction. Le 21 novembre 2014, Y. Sàrl, en qualité de requérante, et X., en qualité de propriétaire, ont signé une nouvelle formule de demande d'autorisation de construire, portant sur un chalet familial d'un volume de 980 m<sup>3</sup> et d'une surface habitable de 213 m<sup>2</sup>. Il y était indiqué un coût de construction de 686 000 francs. La société B. SA figurait comme auteur des plans. B. X. et Y. Sàrl ont signé un contrat, daté du 10 janvier 2015, intitulé « contrat de réservation ». Selon les termes de celui-ci, il était conclu entre Y. Sàrl, en qualité de « réservant » ou « constructeur », et X. en qualité de « réservataire » ou « client ». La première s'y engageait à construire, sur la parcelle no xxx appartenant à la seconde, une villa « clés en mains ». Le contrat indiquait que la « vente » du chalet était conclue pour le prix, TVA incluse, de 688 770 fr., ce montant devant être versé en différents acomptes. Il contenait un article selon lequel « [a]u-delà d'un délai de soixante jours après un appel de fond[s], et faute d'un règlement de la part du réservataire, le bien construit restera la propriété du réservant, ainsi que les sommes déjà versées ». Le contrat précisait que la « qualité de construction » était décrite dans le document signé le même jour. Il mentionnait encore ce qui suit : « NB / Le Contrat d'Entreprise Générale sera signé entre les parties dans les 30 jours suivant la signature du présent Contrat[;] il sera précisé avec exactitude l'ensemble des prestations et des choix effectués par le Client. ».

RVJ / ZWR 2021 273 Le 23 janvier 2015, le dossier de demande d'autorisation de construire a été déposé auprès de la commune de C. qui a invité, le 3 février 2015, la société d'architecture B. SA à le compléter dans les meilleurs délais, en précisant quels étaient les documents manquants (plan des aménagements extérieurs, plan topographique récent, plan des façades complété, extrait de l'état des charges sans hypothèques, formule relative à la zone réservée). Par courrier du lendemain, l'avocat de X. a fait savoir à Y. Sàrl qu'il avait pris contact avec la commune de C., qui l'avait informé que la demande d'autorisation de construire était incomplète. L'avocat a communiqué à la société que sa mandante « souhait[ait] se départir de tous les contrats conclus avec [elle], et ce avec effet immédiat. En effet, Mme X. ne souhaite plus collaborer avec Y. Sàrl, car ses demandes n'ont pas été

respectées à plusieurs reprises, rompant ainsi la confiance qu'elle était en droit d'attendre de [sa] part. ». L'avocat priait la société de cesser toutes les démarches relatives à la construction, ainsi que de lui « fournir tout justificatif des frais engagés » dans le projet. C. En avril 2015, Y. Sàrl a fait notifier à X. un commandement de payer le montant de 89 200 fr., avec intérêt à 5 % dès le 12 mars 2015, la cause de l'obligation indiquée étant la suivante : « Contrat du 10.01.2015 – Peine conventionnelle (Fr. 100 000.- moins Fr. 10 800.- déjà perçus) ». La requête de mainlevée de Y. Sàrl a été rejetée par décision du 6 juillet 2015. D. Le 1er juillet 2016, Y. Sàrl a ouvert action contre X., concluant au paiement de 58 077 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 mars 2015, ne réclamant finalement que 10 % de la rémunération totale convenue. Sa demande a été admise par jugement du juge de district du 30 novembre 2017. E. Contre ce jugement, X. a interjeté appel, concluant au rejet de la demande.

#### 274 RVJ / ZWR 2021 Considérants (extraits)

6.1 Selon l'art. 377 CO, tant que l'ouvrage n'est pas terminé, le maître peut toujours se départir du contrat, en payant le travail accompli et en indemnisant complètement l'entrepreneur. 6.1.1 Lorsque le maître résilie le contrat de manière anticipée en vertu de cette norme, les relations contractuelles entre les parties prennent fin pour l'avenir (ex nunc; ATF 130 III 362 consid. 4.2 et les réf.). Ce droit de résiliation appartient au maître aussi longtemps que l'ouvrage n'est pas terminé; dès que tous les travaux convenus sont effectivement achevés, que l'ouvrage soit ou non entaché de défauts, le droit de résiliation du maître est périmé (ATF 117 II 273 consid. 4a). L'indemnité complète due par le maître en vertu de l'art. 377 CO consiste en des dommages-intérêts positifs qui correspondent à l'intérêt de l'entrepreneur à l'exécution complète du contrat; elle comprend conséquemment le gain manqué (ATF 96 II 192 consid. 5). Le Tribunal fédéral a admis que l'indemnité due à l'entrepreneur en cas de résiliation d'après l'art. 377 CO peut être réduite ou supprimée si ce dernier, par son comportement fautif, a contribué dans une mesure importante à l'événement qui a poussé le maître à se départir du contrat. La perte de confiance du maître en l'entrepreneur ne constitue pas à elle seule un motif suffisant pour permettre au premier de résilier le contrat sans devoir indemniser le second conformément à l'article 377 CO (arrêt 4A\_96/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.1 et les réf.). Par ailleurs, il été jugé (ATF 114 II 53) que la réglementation de l'art. 377 CO, prévoyant une pleine indemnisation de l'entrepreneur, ne s'applique pas lorsque, exceptionnellement, elle n'est pas adaptée au contenu concret du contrat d'entreprise passé entre les parties, parce que, eu égard à l'économie particulière du contrat en question et aux intérêts en présence, elle ne complète pas ce contenu de façon appropriée. Dans ce cas, le juge doit se fonder, en lieu et place, sur la volonté hypothétique des parties. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a ainsi considéré que, à défaut d'accord sur le projet présenté par l'entrepreneur et moyennant une indemnité pour les prestations déjà fournies, le maître d'ouvrage pouvait se départir d'un contrat d'entreprise totale sans avoir à payer de dommages-intérêts (Gauch, *Le contrat d'entreprise*, 1999, n. 590; cf. ég. l'article de cet auteur, relatif à l'ATF en question, paru in DC 1989 p. 39-42).

RVJ / ZWR 2021 275 6.1.2 Selon l'opinion dominante, l'art. 377 CO est de droit dispositif (Zindel/Schott, *Commentaire bâlois*, 2020, n. 20 ad art. 377 CO ; Chaix, *Commentaire romand*, 2012, n. 20 ad art. 377 CO; Gauch, *Der Werkvertrag*, 2019, no 582). Aussi les parties sont-elles libres de rendre la résiliation plus facile, par exemple en réduisant le prix du travail dû ou en excluant toute indemnité. Elles peuvent au contraire la rendre plus

difficile, la soumettre à des conditions ou l'exclure (Zindel/Schott, loc. cit. ; Chaix, loc. cit. ; Gauch, op. cit., n. 583). De telles conventions trouvent néanmoins leurs limites dans les droits de la personnalité des parties, qui doivent toujours être en mesure de résilier le contrat pour justes motifs (Chaix, loc. cit; Gauch, loc. cit.). 6.2 Le Tribunal fédéral définit le dédit comme une indemnité qu'une partie promet à une autre pour le cas où elle userait du droit de résoudre le contrat qu'elle s'est réservé (Foëx, Dédit et clause pénale, in Der Grundstückkauf – La vente immobilière, 2010, p. 408 et la réf. à l'ATF 84 II 151). On distingue entre dédit réel et dédit consensuel. 6.2.1 En cas de dédit réel, la somme de dédit est d'emblée versée à l'autre partie ou bloquée auprès d'un tiers en sa faveur. Sauf convention contraire, le dédit réel est réciproque, en ce sens que chacune des parties a la faculté de se départir du contrat : celle qui a versé la somme en l'abandonnant, celle qui l'a reçue en restituant deux fois cette somme. C'est ce que prévoit l'article 158 al. 3 CO (Foëx, op. cit., p. 409 ; Couchepin, La clause pénale, 2008, no 1089). Le dédit (réel) n'est dû que si la partie se dégage volontairement (en vertu d'un acte formateur) du contrat ou, en l'absence d'une déclaration de résolution, si elle en empêche l'exécution par sa faute. Le cas échéant, le montant du dédit (déjà versé) est présumé correspondre à des dommages-intérêts forfaitaires. Il ne peut faire l'objet d'une réduction au sens de l'art. 163 al. 3 CO. En revanche, les sommes qui auront été versées à titre de dédit doivent être remboursées en cas de nullité ou d'inexécution du contrat principal pour une raison autre que le retrait, notamment si le contrat souffrait d'un vice de forme ou d'un vice du consentement ou si l'inexécution est la conséquence de faits extérieurs (Mooser, Commentaire romand, 2012, n. 8 ad art. 158 CO). 6.2.2 Dans le cas du dédit consensuel, la somme expiratrice n'est pas versée à l'avance; elle sera due et versée si le bénéficiaire fait usage de

276 RVJ / ZWR 2021 sa faculté de se départir du contrat (Foëx, loc. cit.; Widmer/ Costantini/ Ehrat, Commentaire bâlois, 2020, n. 14 ad art. 158 CO). L'art.158 al. 3 CO ne lui est pas applicable : la clause ne permet qu'à une seule des parties de se départir du contrat (Foëx, loc. cit. ; Widmer/ Costantini/ Ehrat, loc. cit.). Le dédit consensuel se confond avec la peine résolutoire ou exclusive ("Wandelpön") prévue à l'article 160 al. 3 CO (Mooser, n. 5 ad Intro art. 158-163 CO ; Couchepin, op. cit., no 1114; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 86 ; Widmer/ Costantini/Ehrat, loc. cit. ; arrêt 4A\_229/2007 du 7 novembre 2007 consid. 4.1 ; RFJ 2017 p. 247). En présence d'une telle peine, le bénéficiaire ne peut réclamer que le paiement du montant convenu ; il renonce à l'exécution du contrat ou à des dommages-intérêts (Widmer/ Costantini/Ehrat, n. 25 ad art. 160 CO). Selon le Tribunal fédéral et une partie de la doctrine, le dédit consensuel n'est pas réductible (arrêt 4C.97/2004 du 23 juin 2004 consid. 3.1 ; Mooser, n. 7 ad Intro art. 158-163 CO ; Widmer/Costantini/Ehrat, n. 14 ad art. 158 CO et 25 ad art. 160 CO). (...) 6.4 La défenderesse estime ne pas être liée par la clause de dédit figurant dans le contrat du 10 janvier 2015. Elle n'y aurait pas été rendue attentive, voire ne l'aurait pas comprise. La clause serait quoi qu'il en soit inopérante, puisqu'elle a résilié le contrat en raison du comportement de l'entrepreneur, ayant induit chez elle une perte de confiance. 6.4.1 On a vu que le contrat, et notamment la clause de dédit s'y trouvant, n'avait pas été conclu sous l'emprise d'un vice de la volonté, respectivement que la défenderesse avait le cas échéant ratifié l'accord. C'est dire que la clause litigieuse lui est opposable. Il n'empêche que l'instruction n'a pas établi les éventuelles discussions des parties ayant précédé ou accompagné la signature des contrats successifs, en lien avec la clause de dédit. Le comportement ultérieur des parties ne permet pas non plus d'établir ce qu'elles avaient à l'esprit lorsqu'elles se sont engagées sur ce point précis. Dans ces circonstances, il n'est pas

possible de dégager une réelle et commune intention des parties s'agissant du montant de 100 000 fr. visé par l'art. 4 du contrat. Il faut donc se livrer à une interprétation objective de la clause, dont on rappelle la teneur : « En cas de dédit de la part de l'acheteur, il est convenu entre les parties, qu'un montant de 100 000.00 CHF TTC

RVJ / ZWR 2021 277 sera réclamé et facturé par le Constructeur à l'acheteur. Cette somme met une fin définitive aux différents accords signés entre les parties et vaut solde de tout compte. ». Le terme « dédit » n'est pas couramment utilisé dans la vie quotidienne. Hors de tout contexte, une personne dépourvue de connaissances juridiques sera vraisemblablement dans l'incapacité d'en fournir une définition, même approximative. La formulation de la clause litigieuse explicite toutefois la nature de l'engagement. En tant que le versement d'une somme de 100'000 fr. par l' « acheteur » (recte : le maître de l'ouvrage) lui permet de « met[tre] une fin définitive aux différents accords » et « vaut solde de toute compte », on ne peut que comprendre qu'il s'agit d'une somme due par le maître de l'ouvrage en cas de décision unilatérale de celui-ci de résilier le contrat. Une telle clause relève du dédit consensuel tel qu'il a été défini précédemment, puisque le droit de résiliation n'appartient qu'à l'une des parties, en l'occurrence le maître de l'ouvrage, et que la somme n'a pas été versée (ou à tout le moins bloquée auprès d'un tiers) à la conclusion du contrat. X. ayant mis un terme au contrat, par courrier du 4 février 2015, l'événement déclenchant le droit au paiement du dédit s'est réalisé (ATF 84 II 151 consid. 2), si bien que le montant de 100 000 fr. est, a priori, dû par la défenderesse. 6.4.2 Comme on l'a vu, l'appelante soutient toutefois que c'est le comportement de l'entrepreneur qui l'a conduite à résilier le contrat. Elle aurait perdu confiance en lui, après qu'elle a relu le contrat et ainsi constaté que les prestations offertes différaient de celles qu'elle attendait, notamment sur des points essentiels pour elle, mais également après que l'avocat consulté l'a rendue attentive aux termes juridiques impropres figurant dans le contrat du 10 janvier 2015. Elle aurait pris conscience de l'incapacité de l'entrepreneur à respecter ses désirs. Le fait que la demande d'autorisation de construire n'était pas complète lui aurait également fait douter des compétences de Y. Sàrl, respectivement de A., actif depuis peu dans le domaine de la construction. L'entrepreneur aurait par ailleurs tenté de la « noyer dans la pape-rasse », en lui faisant signer toutes sortes des documents, avec des prix différents.

278 RVJ / ZWR 2021 Il convient ainsi de déterminer si un juste motif est à l'origine de la résiliation par le maître de l'ouvrage, auquel cas la clause de dédit serait inopérante. L'intitulé du contrat (« contrat de réservation ») et les termes employés dans celui-ci (qui lierait un « réservant » ou « constructeur » à un « réservataire » ou « client »; le terme de « vente » est également utilisé) laissent effectivement perplexe, compte tenu des prestations voulues de part et d'autre, relevant clairement du contrat d'entreprise, notion connue même de personnes sans formation juridique. L'article du contrat selon lequel, lorsqu'il n'est pas donné suite à temps à un appel de fonds, « le bien construit restera la propriété du réservant (recte : de l'entrepreneur), ainsi que les sommes déjà versées » est par ailleurs insoutenable sur le plan juridique, puisque le bien-fonds appartient au maître de l'ouvrage. Cela étant, l'emploi de termes juridiques impropres est inapte à démontrer une volonté de Y. Sàrl de tromper sa cocontractante. Celle-ci était au demeurant en droit d'attendre de celle-là des compétences en matière de construction, plus que des connaissances juridiques. Nonobstant les termes inadéquats utilisés, il est incontesté que les parties ont eu la volonté commune de conclure un contrat d'entreprise. Par ailleurs, comme on l'a vu, il n'a pas été établi que Y. Sàrl a voulu tromper X. en modifiant, sans l'en aviser, certains aspects du

projet, notamment l'ossature (qu'elle voulait prétendument en béton armé, mais finalement prévue en bois) et la taille de la terrasse. Lorsque l'appelante soutient que la réponse de l'architecte B. à la question 51 vient confirmer que les modifications ont été apportées « dans son dos », elle se livre à une interprétation toute personnelle des déclarations de l'intéressé. Celui-ci, requis de dire s'il était exact que le deuxième projet avait notamment porté sur une ossature en bois en lieu et place d'une ossature en béton, a simplement confirmé ce fait, en précisant que cette modification « avait été discutée avec M. A. ». La réponse de l'architecte tend à démontrer que celui-ci en a parlé avec l'entrepreneur, et non que ce point n'avait pas été évoqué entre ce dernier et le maître de l'ouvrage. Les seules déclarations de D. confirment le caractère essentiel, pour sa mère, d'une ossature en béton armé sont insuffisantes à prouver que l'intéressée s'est montrée intransigeante sur cette exigence et que la modification en question n'a pas été discutée avant la signature du deuxième contrat. Pour le surplus, si l'on peut effectivement s'étonner que le descriptif accompagnant le

RVJ / ZWR 2021 279 deuxième contrat ne prévoit pas de cuisine équipée (on ignore si elle figurait dans le descriptif accompagnant le premier contrat, faute de production dudit descriptif), – le document précisant néanmoins que, « sur devis, Y. peut faire une offre » –, la défenderesse n'a pas cherché à en faire expliquer les raisons par l'entrepreneur. On relèvera, à cet égard, que D. a déclaré qu'il était lui-même impliqué dans le projet de construction de sa mère, qu'il devait participer à certains travaux, ainsi qu'au financement. S'agissant des documents successifs signés par les parties (deux contrats, deux formulaires de demande d'autorisation de construire) indiquant des prix différents, on ne voit pas qu'ils démontrent une volonté de l'entrepreneur de tromper le maître de l'ouvrage. Premièrement, il ne semble pas que les prix figurant dans les demandes d'autorisation de construire sous la rubrique « Coût » doivent correspondre à la rémunération due à un entrepreneur total ou général fixée dans un contrat y relatif. Pour le surplus, il a été admis que X. avait, initialement, indiqué à Y. Sàrl disposer d'un budget de 650 000 fr., budget dont elle avait vraisemblablement discuté avec son banquier à l'occasion d'un entretien du 1er avril 2014. Les circonstances dans lesquelles l'entrepreneur lui a pourtant soumis un projet d'un coût de 850 000 fr. n'ont pas été alléguées, ni établies. Force est de constater que la défenderesse a signé un contrat y relatif, apparemment le 15 octobre 2014, à la même période que la signature de la formule de demande d'autorisation de construire (datée du 14 octobre 2014), puis s'est entretenue à nouveau avec son banquier, le 17 octobre 2014, lequel lui a signifié le refus de la banque de financer ce projet. Y. Sàrl a ensuite mis X. en contact avec un dénommé E., conseiller en financement immobilier, sans que cela n'aboutisse. Les parties ont ainsi dû se résoudre à modifier le projet, ce qui a donné lieu à l'établissement d'une nouvelle demande d'autorisation de construire, signée le 21 novembre 2014. Le dossier ne sera déposé auprès de la commune que le 23 janvier 2015, soit postérieurement à la signature du deuxième contrat. Le fait que, de son propre aveu, A. n'a pas de diplôme dans la construction et qu'il a débuté dans ce domaine en fondant la société Y. Sàrl, en 2011 ne convainc pas de ce qu'il était incapable de fournir les prestations espérées par X. On ne saurait par ailleurs affirmer que son activité de « coach mental » de l'équipe Z. l'a aidé à obtenir de X. la signature de « toutes sortes de documents ».

280 RVJ / ZWR 2021 Quant au fait que la demande d'autorisation de construire n'était pas complète, il n'était pas non plus de nature à convaincre de l'incompétence, de l'inexpérience, voire de l'amateurisme du constructeur. La demande d'autorisation de

construire a semble-t-il été déposée par l'Atelier d'architecture B. C'est, en tout cas, de cette société que la commune de C. a réclamé les documents manquants. B. – qui avait vraisemblablement fondé la société d'architecture précitée, aujourd'hui radiée, en 1994 et était ainsi au bénéfice, semble-t-il, d'une longue expérience – a, lors de son audition en qualité de témoin, expliqué, en lien avec les plans des aménagements extérieurs manquants, que certaines communes ne les exigeaient que dans un deuxième temps, sans que ces explications n'aient été contredites ou n'apparaissent manifestement erronées. Le dossier déposé n'était au surplus pas si défaillant que l'autorité communale l'ait purement et simplement retourné à l'expéditeur. Au demeurant, selon la jurisprudence rappelée supra, la seule perte de confiance dans l'entrepreneur ne constitue pas un juste motif permettant une résiliation sans indemnisation de celui-ci. On s'étonne que X. ait précipitamment décidé de mettre un terme au contrat, par courrier du 4 février 2015 de son avocat, sans avoir à tout le moins sollicité des explications sur les changements opérés prétendument à son insu, voire tenté de rediscuter certains points du projet. Rien n'explique cette hâte, alors que les conséquences d'une résiliation peuvent être lourdes, en particulier en présence d'une clause de dédit. L'appelante se prévaut en vain de l'ATF 114 II 53. Premièrement, le cas traité dans cet arrêt était relativement différent du sien. Le Tribunal fédéral s'y est penché sur la situation d'un maître de l'ouvrage ayant résilié le contrat parce que le projet de construction, qui n'avait pas été précisément défini lors de la conclusion du contrat, ne lui convenait pas. Dans le présent cas, si la construction n'avait certes pas débuté, les parties avaient déjà largement défini l'ouvrage à ériger, les matériaux et l'équipement ayant également été arrêtés dans le descriptif accompagnant le contrat. En outre, comme Gauch l'a relevé dans son commentaire de l'ATF précité, la solution adoptée par le Tribunal fédéral n'est concevable qu'autant que les parties n'ont pas elles-mêmes réglé les conséquences d'une résiliation par le maître de l'ouvrage (DC 1989 p. 43). Or, X. et Y. Sàrl ont adopté une clause à cet égard.

RVJ / ZWR 2021 281 6.5 La question se pose encore de savoir si le montant de 100 000 fr. est réductible, respectivement doit être réduit. L'appelante, dans une argumentation subsidiaire, y répond par l'affirmative. Comme on l'a vu, le Tribunal fédéral estime toutefois qu'un dédit consensuel n'est pas réductible. L'appelante n'expose pas les raisons pour lesquelles il faudrait s'écarter de cette jurisprudence, à laquelle est acquise une partie de la doctrine. C'est dire qu'il n'y a pas lieu de réduire le montant figurant dans la clause, singulièrement le montant réclamé par l'entrepreneur en procédure.

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