Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.35/2005 /ech

Arrêt du 11 août 2005
Ire Cour civile

Composition
Mme et MM. les Juges Klett, juge présidant,
Nyffeler et Favre.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
A._____,
défendeur et recourant principal, représenté par
Me Laurent Panchaud,

contre

B._____,
demandeur, intimé et recourant par voie de jonction, représenté par Me Jacques Allet.

Objet
vente immobilière; exception d'inexécution; double représentation,

recours en réforme contre le jugement de la IIe Cour civile du Tribunal cantonal valaisan du 7 décembre 2004.

Faits:
A.
En 1989, A._____ a acquis une PPE constituée d'un appartement et d'une cave (ci-après: la première PPE) ainsi qu'une quote-part de 2/28èmes d'une PPE constituée d'un parking avec droit exclusif sur deux places (ci-après: la seconde PPE), sur la même parcelle. Les deux PPE sont grevées de deux hypothèques de respectivement 200'000 fr. et 650'000 fr. La première PPE est en outre grevée d'une hypothèque de 285'000 fr. et la seconde PPE de deux hypothèques de respectivement 15'000 fr. et 176'000 fr. Ce dernier gage, inscrit au registre foncier, garantit une dette de 1'260'000 fr. et grève collectivement, outre la seconde PPE, une autre PPE de la même parcelle de base. Le fractionnement de ce gage relatif à la seule seconde PPE correspond à 176'000 fr.

B._____, domicilié en Italie, a chargé C._____ de lui trouver un appartement. Dans ce sens, ce dernier a agi comme intermédiaire entre les parties dans la négociation de la vente des première et deuxième PPE. Le 6 décembre 1999, C._____ a adressé à A._____ "l'offre suivante: 925'000 fr. net pour vous, sans commission". A._____ lui a retourné ce fax, signé pour accord. Lors des pourparlers, le notaire a attiré l'attention des parties sur le délai d'attente de quinze à dix-huit mois pour l'autorisation d'acquérir par des personnes domiciliées à l'étranger. Le 9 mars 2000, le notaire a adressé à C._____ un premier projet d'acte de vente précisant que le prix était payable à concurrence de 92'500 fr. à la signature et de 832'500 fr., "contre pleine et valable quittance et déclaration de franchise du bureau des hypothèques de (...) et attestation (...) que l'impôt sur les gains immobiliers a été réglé, qu'il est garanti ou qu'il n'en est pas dû". C._____ a transmis ce document à A._____.

Le 7 juin 2000, le notaire a adressé à C._____ un second projet, contenant en plus une réserve d'annulation de la vente si les dettes auprès d'établissements bancaires devaient en dépasser le montant. Le 29 juin 2000,

il a fait parvenir à l'avocat de A._____ le nouveau projet d'acte de vente. Le 5 juillet 2000, il a faxé à A._____ une copie du projet définitif ainsi qu'une procuration autorisant C._____ à conclure, au nom et pour le compte de A._____, la vente aux conditions fixées dans le dernier projet. Ainsi, par acte du 5 juillet 2000 instrumenté par le notaire, A._____, représenté par C._____, a vendu ses unités de PPE, libres de toute hypothèque, à B._____ pour le prix de 925'000 fr., payable à concurrence de 100'000 fr. avant passation de l'acte, de 85'000 fr. dans les dix jours dès sa signature, et à hauteur de 740'000 fr. à l'obtention des autorisations définitives d'acquérir, "le tout, contre (...) déclaration de franchise du bureau des hypothèques de (...) et attestation (...) que l'impôt sur les gains immobiliers (...)" était soldé. De son côté, l'acquéreur a fourni une garantie bancaire irrévocable à concurrence de 740'000 fr. La prise de possession était arrêtée à la délivrance des
autorisations définitives d'acquérir, chaque partie supportant les impôts et charges courantes au prorata temporis de la jouissance.

B._____ a payé 100'000 fr. sur le compte de C._____ le 23 décembre 1999 et 85'000 fr. sur celui du notaire le 11 juillet 2000. De plus, un établissement bancaire a délivré la garantie bancaire irrévocable de 740'000 fr.

Le 19 avril 2001, l'avocat de A._____, pour celui-ci, a remis au notaire une obligation hypothécaire au porteur de 1'260'000 fr. pour qu'il sorte de l'assiette de celle-ci les droits sur 2/28èmes de la seconde PPE, avant de lui retourner ce titre. Le 15 juin 2001, le notaire a proposé à l'avocat d'avancer l'entrée en jouissance et l'exigibilité du prix, moyennant constitution d'une obligation hypothécaire au porteur, de la part du vendeur, de 925'000 fr. En outre, le notaire a mentionné que "le vendeur doit garantir le règlement des charges, impôts cantonaux, communaux et fédéraux au prorata temporis, ainsi que l'impôt sur les gains immobiliers qui pourrait découler de la présente vente". Le 3 juillet 2001, l'avocat de A._____ a interpellé le notaire au sujet des impôts, en déclarant que son client avait compris que la vente était conclue pour un montant net sans déduction. Le 5 juillet 2001, A._____ s'est rendu à l'étude du notaire pour lui confirmer son refus de payer l'impôt sur les gains immobiliers. Par la suite, l'avocat de A._____ a tenté de renégocier les conditions de la vente, en vain. Le registre foncier a refusé de sortir de l'assiette de l'obligation hypothécaire au porteur de 1'260'000 fr. la quote-part
de 2/28èmes, avant le transfert immobilier. Le 24 août 2001, le notaire a restitué ce titre à l'avocat de A._____.
Les parties ont finalement renoncé à l'exécution anticipée de l'acte de vente.
L'autorisation d'acquérir pour les personnes domiciliées à l'étranger a été délivrée le 23 novembre 2001 et est devenue définitive le 28 décembre 2001.

Le 30 janvier, puis le 5 mars 2002, le notaire a invité l'avocat de A._____ à lui remettre l'obligation hypothécaire au porteur de 1'260'000 fr. pour dégrever partiellement la seconde PPE. Le 7 avril 2004, l'avocat de A._____ a accepté, au nom de l'ayant droit de l'obligation hypothécaire au porteur, que le gage grevant la quote-part de 2/28èmes de cette PPE soit radié. Selon le registre foncier, la radiation ne pouvait intervenir qu'au moment de la présentation de l'acte de vente de la quote-part de 2/28èmes.

En février 2002, B._____, par l'intermédiaire de C._____, s'est engagé à payer des frais de réfection, à hauteur de 24'346 fr., les charges dès le 1er janvier 2002 ainsi que la commission de C._____. Ce dernier a confirmé qu'un intérêt de 2 % serait payé à A._____ sur les 100'000 fr. déjà versés par B._____ comme premier acompte; par contre, A._____ devait supporter les charges 2001, de 11'755 fr., ainsi que l'impôt sur les gains immobiliers, estimé à environ 22'000 fr. Le 22 octobre 2003, C._____ a crédité le compte du notaire de 100'000 fr., à l'intention de A._____.
B.
Le 28 mars 2002, B._____ a requis du Juge de district de Sierre l'annotation à titre provisoire d'une restriction du droit d'aliéner au préjudice de A._____, qui a été admise, puis validée par l'introduction d'une action, le 25 juin 2002, tendant notamment à la condamnation de A._____ de lui remettre la possession des biens immobiliers vendus et de lui faire radier les gages les grevant.

Le 25 juin 2002 également, B._____ a requis la remise au notaire, par A._____ et son avocat, de

l'obligation hypothécaire au porteur, que le juge de district a ordonné de déposer à son greffe, ce qui a été fait le 13 septembre 2002.

Le 18 novembre 2003, le juge de district a clos l'instruction et transmis la procédure au Tribunal cantonal valaisan, dont la IIe Cour civile a, par jugement du 7 décembre 2004, notamment condamné A._____ à remettre au notaire l'obligation hypothécaire au porteur en vue de la radiation du droit de gage grevant la quote-part de 2/28èmes de la seconde PPE, ainsi que les clés permettant la jouissance de la première PPE, de même que de la quote-part de 2/28èmes de la seconde PPE.
C.
Parallèlement à un recours de droit public qui a été rejeté par arrêt séparé de ce jour, A._____ (le défendeur) interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il conclut à la réforme du jugement du 7 décembre 2004 en ce sens que B._____ est débouté de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

B._____ (le demandeur) propose le rejet du recours principal et forme un recours joint dans lequel il conclut à la réforme de la décision entreprise en ce que A._____ est condamné à lui verser un intérêt à 5 %, jusqu'à inscription de l'immeuble au registre foncier, sur les sommes de 100'000 fr., dès le 12 janvier 2000, de 85'000 fr., dès le 11 juillet 2000, et 740'000 fr., dès le 19 février 2002, sous suite de frais et dépens.

A._____ conclut principalement à l'irrecevabilité du recours joint, subsidiairement à son rejet, avec suite de frais et dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par le défendeur, qui a été débouté de ses conclusions libératoires, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ), sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile compte tenu des féries (art. 34 al. 1 let. c et 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252).
Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a).
1.3 Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).
1.4 Les conclusions du recours joint sont soumises aux mêmes conditions de recevabilité que celles du recours principal, à savoir aux exigences de l'art. 55 al. 1 let. b OJ (cf. Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, vol II, n. 2.4.3 ad art. 59 et 61 OJ, p. 480). Dans le cas particulier, même si les demandes de paiement des intérêts rémunératoires ne sont pas chiffrées, elles apparaissent comme précises et suffisantes. Au demeurant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette question, car le recours joint doit être déclaré irrecevable pour une autre cause (cf. consid. 4.2).
2.
Invoquant les art. 68 et 82 CO, le défendeur reproche à la cour cantonale de n'avoir pas retenu que l'acheteur n'avait pas exécuté ses obligations en payant le prix des biens immobiliers non pas aux créanciers, mais à un tiers non autorisé, en l'absence de tout mandat d'encaissement. Dès lors l'exception de l'art. 82 CO devait être admise.
2.1 En tant que le défendeur se fonde sur l'art. 68 CO, son recours ne satisfait pas aux réquisits de l'art. 55 al. 1 let. c OJ, puisque, excepté la mention de cet article dans un sous-titre de son recours, le défendeur n'avance

aucun argument relatif à la méconnaissance ou à la violation de cette disposition par la cour cantonale. En cela, le recours doit être déclaré irrecevable.
2.2 Le défendeur voit une violation de l'art. 82 CO dans le fait que la cour cantonale a considéré que l'acheteur avait versé les trois acomptes dus en mains de représentants du créancier-vendeur, alors que ce dernier estime que l'acheteur avait payé les acomptes de 100'000 fr. et 740'000 auprès de tiers non autorisés, de sorte que ces versements n'avaient pas l'effet libératoire voulu et que la prestation de l'acheteur n'avait pas été régulièrement exécutée (cf. Tercier, Le droit des obligations, 3e éd., Zurich 2004, n. 939 p. 189; Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3e éd., Berne 2003, n. 73.05 ss p. 428; Guhl/Koller/Schnyder/Druey, Das schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., Zurich 2000, n. 7 p. 232). Dans ce cas, l'exception d'inexécution aurait dû être accueillie.

Comme il ressort du jugement entrepris et de la critique que lui adresse le défendeur au titre d'une éventuelle violation de l'art. 82 CO que seules les modalités d'exécution de la prestation sont en jeu, s'agissant de la définition de la personne de son destinataire, la question soulevée n'a pas de portée propre par rapport à celle de la violation des principes jurisprudentiels en matière de double représentation, faisant l'objet du second moyen du défendeur. Il convient donc d'examiner celui-là en priorité et, suivant la solution dégagée, de revenir sur le grief de violation de l'art. 82 CO.
3.
Le défendeur reproche au Tribunal cantonal de n'avoir pas considéré que le courtier C._____ avait le pouvoir de représenter les deux parties au jour de la signature du contrat de vente, le 5 juillet 2000, ce qui constituait une double représentation prohibée par l'art. 33 CO, entraînant l'invalidation de l'acte.
3.1 Dans le cas particulier, la cour cantonale a établi, en fait, que C._____ était lié au demandeur par un contrat de courtage selon lequel il n'avait pas le pouvoir de conclure au nom de son mandant. Les précédents juges ont donc relevé que le courtier avait agi comme intermédiaire entre son mandant, l'acheteur, et le vendeur pour négocier les termes de la vente, mais pas la conclure. Le Tribunal cantonal a observé que "lors de la passation de l'acte (de vente, du 5 juillet 2000) C._____ n'a pas agi au nom du demandeur. Celui-ci était présent à la signature de l'acte et n'a ainsi pas été représenté". En soutenant le contraire, le défendeur remet en cause les constatations de fait établies souverainement par la cour cantonale, d'une manière irrecevable dans le recours en réforme. Effectivement, au jour de la passation de l'acte, le demandeur était présent, alors que le défendeur était représenté par C._____, sur la base d'une procuration qui lui a été soumise, ainsi qu'à son avocat.
3.2 Compte tenu du second grief soulevé dans le recours, il convient de rappeler que selon la jurisprudence constante et l'opinion dominante, la conclusion d'un contrat par le représentant avec lui-même est en principe illicite en raison des conflits d'intérêts qu'elle génère. L'acte juridique passé de cette manière est donc nul à moins que le risque de porter préjudice au représenté ne soit exclu par la nature de l'affaire, que celui-ci n'ait spécialement autorisé le représentant à conclure le contrat ou qu'il ne l'ait ratifié par la suite. Les mêmes règles s'appliquent à la double représentation (ATF 127 III 332 consid. 2a p. 333 s.; 126 III 361 consid. 3a p. 363 et les références citées; plus récemment Tercier, op. cit., n. 393 s. p. 88 s.). Qu'il s'agisse d'un contrat avec soi-même ou de double représentation, l'appréciation des possibilités de conflit d'intérêts s'examine de manière identique. L'accent est mis sur la protection de la partie représentée.
3.3 Dans le cas présent, la cour cantonale était fondée à retenir que les risques découlant d'une éventuelle double représentation étaient quasiment nuls pour le vendeur, qui avait pu examiner préalablement le projet de contrat de vente, ainsi que son avocat. De même, ce dernier avait pris connaissance de la procuration rédigée par le notaire, visant à faire représenter le vendeur par C._____ pour la passation de l'acte de vente. Le lendemain, l'officier public avait adressé au défendeur une copie de l'acte de vente, qui n'a suscité aucune objection de sa part.

Dans ces conditions, les juges cantonaux pouvaient considérer que l'autorisation préalable, tenant à l'examen du projet de contrat de vente et à l'établissement de la procuration de la part du vendeur en faveur de C._____, ainsi que la ratification ultérieure, écartaient tout risque de conflit d'intérêts. Il s'ensuit que, même si l'hypothèse d'une double représentation était réalisée, la possibilité d'une exception au principe général d'interdiction devait être admise, au regard de l'ensemble des circonstances, soit plus précisément l'intervention de C._____ comme courtier-indicateur au début des pourparlers et les précautions observées par le vendeur et son avocat à

l'occasion de la conclusion du contrat de vente.

Le moyen tiré de l'interdiction de la double représentation doit ainsi être écarté, ce qui vide de son objet le grief fondé sur la violation éventuelle de l'art. 82 CO et commande le rejet du recours principal, dans la mesure de sa recevabilité.
4.
Dans son recours joint, le demandeur reproche à la cour cantonale de n'avoir pas ordonné la réparation du dommage résultant de la perte des intérêts rémunératoires sur le montant de 925'0000 fr. pendant la période où le défendeur a refusé de remettre au notaire l'obligation hypothécaire au porteur, ce qui empêchait le transfert de propriété.
4.1 Dire s'il y a eu dommage et quelle en est la quotité est une question de fait qui lie le Tribunal fédéral saisi d'un recours en réforme. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique de dommage a été méconnue (ATF 130 III 145 consid. 6.2; 129 III 18 consid. 2.4 p. 23; 128 III 22 consid. 2e, 180 consid. 2d p. 184).

Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 129 III 18 consid. 2.4 p. 23, 331 consid. 2.1 p. 332; 128 III 22 consid. 2e/aa, 180 consid. 2d p. 184).
4.2 En l'espèce, la cour cantonale a constaté de manière souveraine qu'il n'était "pas établi que le demandeur avait subi un dommage patrimonial en relation de causalité adéquate avec les manquements reprochés au défendeur". Faute pour le demandeur d'avoir attaqué en temps utile, par la voie idoine du recours de droit public, l'établissement des faits par la cour cantonale, il n'est pas possible d'entrer en matière sur le grief soulevé dans le recours joint, qui s'avère ainsi irrecevable.
5.
Compte tenu de l'issue du litige, chaque partie supportera l'émolument judiciaire relatif à son propre recours (art. 156 al. 1 OJ). Il appartiendra en outre au défendeur de verser au demandeur une indemnité de 10'500 fr. à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours principal est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Le recours joint est irrecevable.
3.
Un émolument judiciaire de 11'000 fr. est mis à la charge du défendeur.
4.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge du demandeur.
5.
Le défendeur versera au demandeur une indemnité de 10'500 fr. à titre de dépens.
6.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la IIe Cour civile du Tribunal cantonal valaisan.
Lausanne, le 11 août 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
La juge présidant: La greffière: