Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

4A 218/2017

Arrêt du 14 juillet 2017

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les Juges fédérales
Kiss, présidente, Klett, Hohl, Niquille et May Canellas.
Greffier : M. Ramelet

Participants à la procédure
X._____,
représenté par Me François Bohnet,
recourant,

contre

1. F.Z._____,
2. H.Z._____,
tous les deux représentés par Me Pierre-Henri Dubois,
intimés.

Objet
promesse de vente; procédure de protection dans les cas clairs; portée de la maxime des débats et application du droit d'office;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Cour d'appel civile, du 31 mars 2017.

Faits :

A.

A.a. Par promesse de vente et d'achat notariée du 9 juillet 2013, F.Z._____ et H.Z._____ (ci-après: les époux ou les défendeurs) se sont engagés à vendre à X._____ (ci-après: le promettant-acquéreur ou le demandeur) une surface de 850 m2 à détacher du bien-fonds n°xxx du cadastre de A._____, dont ils étaient copropriétaires par moitié chacun.
L'art. 7 de cet acte prévoit notamment que l'acte définitif de vente sera signé dès que trois conditions cumulatives seront réalisées, dont la condition litigieuse suivante:

¨2. obtention par le promettant-acquéreur d'un permis de construire définitif d'un immeuble d'habitation sur la surface promise-vendue, correspondant au projet déposé le 17 juin 2013 pour demande de sanction auprès de la commune de A._____ ¨.
Un délai pour la réalisation était fixé au 30 juin 2014, avec cette réserve (art. 7 al. 2) que:

¨Si le permis de construire n'était pas acquis définitivement au 30 juin 2014 en raison de procédures de recours en cours d'instruction, le délai convenu serait suspendu et reporté au trentième jour suivant l'entrée en force du permis de construire définitif ¨

L'art. 8 dudit acte prévoyait une peine conventionnelle (ou clause pénale) de 30'000 fr. pour le cas où l'une des parties ne signerait pas l'acte de vente définitif malgré l'avènement des conditions.

A.b. Au 30 juin 2014, le permis de construire n'avait pas été délivré, une opposition au projet de construction ayant été formée par un tiers. Cette seule opposition au projet a été retirée par son auteur le 29 octobre 2014.
Par courrier du 18 novembre 2014, reçu par le promettant-acquéreur le 21 novembre 2014, la commune de A._____ a informé celui-ci que l'opposition avait été retirée et que ses plans de construction avaient été sanctionnés, autrement dit que le permis de construire lui avait été accordé.
Le 18 novembre 2014, les époux ont demandé l'exécution immédiate de la promesse de vente et d'achat, puis ont mis le promettant-acquéreur en demeure le 19 décembre 2014, considérant que toutes les conditions de la promesse étaient réalisées au 18 novembre 2014. Par courrier du 29 décembre 2014, ce dernier s'est référé à l'opinion du notaire, pour lequel il fallait attendre l'entrée en force de la décision communale, soit le 6 ou le 7 janvier 2015, pour procéder à l'acte de vente définitif.
Le notaire a convoqué les parties à une séance de signature de l'acte de vente fixée le 6 février 2015. Le 4 février 2015, les époux ont fait savoir qu'ils ne se présenteraient pas chez le notaire.
Le promettant-acquéreur les a mis en demeure le 4 février 2015.
L'acte de vente n'a pas été signé.
Par la suite des discussions ont eu lieu et, le 16 juin 2015, les époux ont encore proposé de signer au 30 juin 2015 un acte de vente non basé sur la promesse et comportant la garantie que le terrain serait affecté à une construction conforme au permis de construire; ils demandaient en outre une indemnité pour les frais supplémentaires occasionnés par le report de la vente.

B.
Le 23 juin 2015, le promettant-acquéreur a ouvert contre les époux, devant le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers du canton de Neuchâtel, une action en exécution de la promesse de vente et d'achat et en paiement de la peine conventionnelle de 30'000 fr. selon la procédure de protection dans les cas clairs. Il a également déposé une requête de mesures superprovisionnelles et de mesures provisionnelles. Le demandeur a notamment allégué que le permis de construire était entré en force le 6 janvier 2015.
Par décision de mesures superprovisionnelles du 24 juin 2015, le juge a fait interdiction aux époux de vendre leur parcelle, sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 CP.
Les parties ont été citées à une audience du 30 juin 2015.
Lors de dite audience, les défendeurs ont notamment conclu à l'irrecevabilité de la requête en exécution de la promesse de vente par la voie du cas clair et ont déposé un bordereau de onze pièces. Les contestations de fait, allégués de fait propres et motifs qui auraient été invoqués par eux ne résultent ni de l'arrêt attaqué, ni du procès-verbal de la séance (art. 105 al. 2 LTF). Il résulte du jugement de première instance que les défendeurs ont soutenu que la condition n°2 n'était pas respectée car, au 30 juin 2014, il n'y avait pas de procédure de recours en cours d'instruction, mais seulement une procédure d'opposition, qu'une telle procédure n'est pas une procédure de recours et que, lorsqu'un acte de vente doit être interprété, la procédure de protection dans les cas clairs n'est pas admissible (art. 105 al. 2 LTF).
Les négociations entreprises par les parties ayant échoué, le demandeur a requis la reprise de la procédure le 14 janvier 2016.
Considérant que les conditions du cas clair étaient remplies, le Tribunal régional, par jugement du 15 août 2016, a condamné les défendeurs à signer l'acte de vente définitif contre paiement du solde du prix prévu, dans un délai de 60 jours dès l'entrée en force de son jugement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Le Tribunal régional les a également condamnés à payer au demandeur le montant de la peine conventionnelle de 30'000 fr. Alors que le demandeur avait allégué que le permis de construire était entré en force le 6 janvier 2015, ladite autorité a retenu qu'il n'était devenu définitif que le 7 janvier 2015.
Sur mesures provisionnelles, le Tribunal régional a fait interdiction aux défendeurs d'aliéner, de grever ou de disposer de toute autre manière de la surface promise-vendue, cette mesure devant perdurer jusqu'à l'inscription du demandeur comme propriétaire au registre foncier.
Dans leur appel, les défendeurs ont soutenu qu'une procédure d'opposition n'est pas une procédure de recours au sens de la condition n°2 et que la procédure de protection dans les cas clairs n'est pas ouverte lorsque le juge

doit interpréter le contrat et user de son pouvoir d'appréciation. Ils ont également invoqué que le promettant-acquéreur n'a pas voulu signer en juin 2015 un acte de vente lui imposant de réaliser un projet de construction conforme à celui prévu dans la promesse (art. 105 al. 2 LTF).
Statuant par arrêt du 31 mars 2017, en procédant à une substitution de motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal neuchâtelois a partiellement admis l'appel, déclaré irrecevable la demande de protection dans les cas clairs et imparti au demandeur un délai d'un mois dès l'entrée en force dudit arrêt pour agir en procédure ordinaire. La cour cantonale a considéré à cet égard que l̈a réalité juridique est loin d'être aussi simple q̈ue ne l'a jugée le Tribunal régional. Ayant cependant admis les mesures provisionnelles requises, elle a réparti les frais judiciaires des deux instances cantonales à raison de 5/6e à la charge du demandeur et de 1/6e à la charge des défendeurs et fixé l'indemnité de dépens due par le demandeur aux défendeurs à 4'000 fr.

C.
Contre cet arrêt, le demandeur exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant, en substance, à sa réforme en ce sens que la procédure du cas clair est recevable et que les défendeurs sont condamnés à signer avec lui l'acte de vente définitif, dans un délai de 60 jours, sous la menace de l'amende prévue par l'art. 292 CP, ainsi qu'à lui payer le montant de la peine conventionnelle de 30'000 fr. Il s'engage à leur payer le solde du prix à la signature de l'acte de vente définitif. Subsidiairement, il conclut à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouveau jugement et, plus subsidiairement, à la seule modification de la répartition des frais judiciaires à raison de la moitié pour chaque partie, les dépens étant compensés. Il invoque la violation des art. 257, 55 et 150 CPC, subsidiairement celle de l'art. 53 CPC (argumentation juridique inattendue en violation du droit d'être entendu), ainsi que la violation de l'art. 106 CPC (répartition des frais et dépens).
Par ordonnance présidentielle du 1er juin 2017, l'effet suspensif a été accordé au recours.
Les intimés concluent au rejet du recours.
La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par le demandeur qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) tendant à l'admission de sa demande en exécution d'une promesse de vente et en paiement par la voie de la procédure de protection dans les cas clairs (art. 72 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF; arrêt 4A 415/2013 du 21 janvier 2014 consid. 5) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Neuchâtel (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable.

1.2. Les griefs formulés par le recourant reposant pour l'essentiel sur le déroulement de la procédure, l'état de fait a été complété d'office (art. 105 al. 2 LTF).

1.3. La procédure de protection dans les cas clairs n'est pas une procédure de mesures provisionnelles au sens de l'art. 98 LTF, de sorte que le recours en matière civile peut être formé pour violation des art. 95 à 97 LTF. Le Tribunal fédéral revoit ainsi librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 620 consid. 5, 728 consid. 3.2 p. 734).

1.4. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

2.
Avant toute chose, il s'impose de rappeler l'art. 257 CPC et les principes qu'en a déjà déduits la jurisprudence. Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les

conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

2.1. Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (¨voller Beweis ¨) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (G¨laubhaftmachen ¨) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (¨substanziiert und schlüssig ¨), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est, par conséquent, irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

2.2. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A 185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A 273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

2.3. Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut).
Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu, comme le Tribunal fédéral l'a jugé par interprétation de la loi, en se fondant essentiellement sur les travaux préparatoires et le texte allemand de l'art. 257 CPC, que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5).

3.
La cour d'appel a déclaré irrecevable la demande de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC) en procédant à une substitution de motifs (art. 57 CPC). Le demandeur recourant lui reproche de s'être écartée du seul moyen de défense soulevé par les défendeurs (i.e. l'impossibilité d'appliquer l'art. 7 de la promesse de vente et d'achat à la procédure d'opposition) et, sous couvert de l'application du droit d'office (art. 57 CPC), d'avoir examiné d'office trois autres points, en violation de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), en s'écartant des faits allégués et non contestés (art. 150 al. 1 CPC) et en tenant compte de faits non allégués qui ne faisaient pas partie du cadre du procès. Il s'impose donc de préciser quelle est la portée de la maxime des débats et la cognition de la cour d'appel dans la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC.

3.1. La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable, sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.
Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs.

3.1.1. En première instance, la requête doit en règle générale être formée par écrit (art. 252 al. 2 CPC). La réponse devrait aussi, en dérogation à l'art. 253 CPC, être formulée par écrit; si, exceptionnelement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie).
Lorsque la partie défenderesse ne comparaît pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie).

3.1.2. En appel, si le défendeur qui a succombé en première instance doit motiver son appel, cela n'empêche pas la cour d'appel, qui dispose d'ailleurs d'une pleine cognition en fait et en droit, de procéder à une substitution de motifs (art. 57 CPC).
Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement.
Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable. Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (arrêts 4A 376/2016 du 2 décembre 2016 consid. 3.2; 4A 97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A 438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2). Il s'agit-là de conditions de recevabilité de l'appel, la cour d'appel ne devant pas entrer en matière si le recours n'indique pas quel point est critiqué et ne motive pas en quoi la motivation du tribunal de première instance serait fausse.
Si le point est critiqué et motivé et que la cour d'appel peut donc entrer en matière, elle est ensuite libre dans l'application du droit (art. 57 CPC), n'étant liée ni par la motivation du tribunal de première instance, ni par celle de l'appelant. Si elle ne peut pas approuver le raisonnement du tribunal de première instance sur le point litigieux, elle doit procéder à une substitution de motifs, qu'il lui incombe de motiver (arrêt 4A 376/2016 du 2 décembre 2016 précité, consid. 3.2.2).

3.2. Dans leur appel, les défendeurs ont invoqué que la procédure d'opposition n'est pas une procédure de recours au sens l'art. 7 al. 1 de la promesse de vente, que, partant, la promesse de vente était périmée, et aussi que le demandeur refusait de s'engager à ne réaliser qu'un projet conforme à celui qui avait été prévu dans cette promesse. Leur appel était ainsi recevable et remettait en cause la question de la validité ou de la caducité de la promesse de vente, qui comprend l'examen de son délai de péremption.
Valablement saisie, la cour d'appel était libre dans son examen et pouvait procéder à une substitution de motifs. Il résulte des faits complétés que, dans sa requête d'exécution de la promesse de vente, le demandeur a expressément indiqué que le permis de construire était entré en force le 6 janvier 2015, ce que constate d'ailleurs le premier jugement. Les défendeurs n'ont pas déposé une réponse écrite. Leurs éventuelles contestations de fait ne figurent pas au procès-verbal de l'audience du 30 juin 2015.
Pourtant, dans la subsomption de son jugement, le tribunal de première instance a indiqué que ledit permis était entré en force le 7 janvier 2015, sans donner aucune explication.
Dans de telles circonstances, en retenant que le permis de construire avait acquis force de chose jugée le 6 janvier 2015 (30 jours à compter de la notification du 21 novembre 2014, compte tenu de la suspension de délai du 18 décembre 2014 au 2 janvier 2015), comme l'indiquait le demandeur, et non le 7 janvier 2015 comme l'avait retenu sans motivation le juge de première instance, et que, conséquemment, la promesse de vente était déjà échue le 6 février 2015, date à laquelle les parties avaient été convoquées par le notaire pour la signature de l'acte de vente, la cour cantonale s'est conformée à l'art. 57 CPC et n'a violé ni l'art. 257 CPC, ni l'art. 55 al. 1 CPC, ni l'art. 150 al. 1 CPC.

3.3. La requête devant être déclarée irrecevable pour ce motif déjà, il est superflu d'examiner les deux autres motifs retenus par la cour cantonale. Il est également inutile de vérifier si, comme le soutiennent les intimés, le juge pourrait procéder ou non à l'interprétation d'un contrat, en particulier selon la volonté réelle des parties, dans une procédure de protection dans les cas clairs. Il en va de même des autres griefs soulevés par les intimés (interprétation contra stipulatorem et non-réception d'un projet d'acte de vente).

La requête en exécution étant déclarée irrecevable, il s'ensuit que la requête tendant au paiement de la peine conventionnelle, qui en est une conséquence, doit l'être également.

4.
A titre subsidiaire, le recourant se plaint de la violation de l'art. 53 CPC, soutenant qu'il a été surpris par l'argumentation juridique de la cour cantonale, qui n'avait été invoquée par aucune des parties.
Le recourant ne saurait valablement contester qu'en appel les défendeurs avaient remis en cause la validité de la promesse de vente et d'achat et invoqué l'argument juridique de sa péremption. Puisque le juge de première instance n'avait pas motivé pourquoi il s'était écarté de la date d'entrée en force du permis de construire indiquée par le demandeur lui-même (i. e. le 6 janvier 2015), la cour cantonale pouvait retenir cette dernière date, que les défendeurs n'avait pas contestée.

5.
Enfin, la cour cantonale a considéré qu'étant donné que le demandeur n'avait obtenu gain de cause qu'en mesures provisionnelles, il se justifiait de mettre à sa charge les 5/6e des frais des deux instances et de le condamner à verser une indemnité de dépens globale de 4'000 fr. aux défendeurs. Pour le cas où son recours serait rejeté sur le fond, le recourant se plaint d'une violation de l'art. 106 al. 2 CPC dans l'attribution des frais et dépens.
Selon l'art. 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante et la partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière (al. 1); lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2).
Le demandeur et recourant a succombé dans sa demande en exécution de la promesse de vente et en paiement de la peine conventionnelle et n'a obtenu gain de cause que pour la restriction du droit d'aliéner en mesures provisionnelles et superprovisionnelles. On ne saurait suivre le recourant lorsqu'il soutient que la cour cantonale aurait dû répartir les frais par moitié, au motif qu'il a eu gain de cause dans une des deux procédures et perdu dans l'autre. En effet, l'admission de l'interdiction d'aliéner, de grever ou de disposer de toute autre manière de la surface litigieuse n'était qu'une conséquence de l'ouverture de la procédure au fond et ne pouvait être admise qu'en cas de vraisemblance des conditions de l'action au fond. On ne saurait donc dire que la Cour d'appel a violé l'art. 106 al. 2 CPC en considérant que le demandeur a succombé à raison de 5/6e.

6.
Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 CPC).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 6'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.
Le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 7'500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 14 juillet 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Ramelet