Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4P.97/2004 /dxc

Arrêt du 23 juin 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président,
Klett et Favre.
Greffière: Mme Krauskopf.

Parties
A._____,
recourant, représenté par Me Jean-Marie Allimann, avocat,

contre

X._____,
Y._____,
intimés,
tous les deux représentés par Me Jean-Marc Christe, avocat,
Président de la Cour civile du Tribunal cantonal de la République et Canton du Jura, Le Château, case postale 24, 2900 Porrentruy 2.

Objet
art. 9 et 29 al. 2 Cst (procédure civile; promesse de vente; mesures provisoires),

recours de droit public contre la décision du Président de la Cour civile du Tribunal cantonal de la République et Canton du Jura du 6 avril 2004.

Faits:
A.
X._____ est propriétaire de différents immeubles sis à Fahy en Suisse. Son mari, Y._____, est propriétaire de terrains situés à Abbévillers en France. Les époux possèdent ensemble des machines et installations agricoles figurant dans un inventaire établi au mois de mai 2001 ainsi que du stock de fourrage et de la paille.

Par acte notarié du 5 juin 2003 intitulé "promesse de vente", le neveu de Y._____, A._____, s'est engagé irrévocablement à acheter les immeubles à Fahy, les machines et installations, le stock de fourrage et les immeubles en France appartenant à l'un et/ou l'autre des époux X._____ et Y._____, qui s'engageaient à vendre les dits biens. Le contrat de vente devait être conclu dans les cinq jours suivants l'obtention des autorisations et dossiers nécessaires. Le prix de vente global était fixé à 1'600'000 fr.
B.
Le 24 février 2004, A._____ a saisi le Président de la Cour civile du canton du Jura d'une demande tendant à faire condamner X._____ et Y._____, principalement, à conclure les contrats découlant de la promesse de vente et, subsidiairement, à lui verser une somme "à dire de justice supérieure à 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès l'exigibilité, à titre de dommage et intérêts". Le même jour, il a déposé une requête de mesures provisoires et préliminaires demandant à ce qu'il soit fait interdiction aux requis, sous la menace des peines prévues aux art. 292 CP et 396 ss Cpc, d'aliéner les biens faisant l'objet de la promesse de vente ou d'y porter atteinte, d'ordonner la mention de cette interdiction au registre foncier et de lui accorder, avec effet immédiat, l'autorisation d'exploiter le domaine agricole Z._____, propriété des époux X._____ et Y._____,

incluse dans la promesse de vente.

Par ordonnance du 27 février 2004, le Président de la Cour civile a interdit aux époux X._____ et Y._____ d'aliéner les biens qui font l'objet de la promesse de vente et ordonné l'annotation au registre foncier de cette interdiction. Il a rejeté pour le surplus les conclusions de A._____.

Dans leur réponse, les époux X._____ et Y._____ ont conclu au rejet de la requête et ont sollicité, à titre de requête indépendante, qu'il soit fait interdiction à A._____ d'exploiter le domaine agricole Z._____ et qu'il lui soit ordonné, sous la menace des peines prévues aux art. 292 CP et 397 al. 4 en relation avec l'art. 396 Cpc, de quitter l'habitation qu'il occupe avec sa famille.

Par décision du 6 avril 2004, le Président de la Cour civile a rejeté les requêtes des parties et rapporté les mesures prononcées le 27 février 2004.
C.
A._____ forme un recours de droit public contre cette décision, dont il demande l'annulation en tant qu'elle l'a débouté de ses conclusions. Les époux X._____ et Y._____ proposent le rejet du recours.

Par ordonnance du 1er juin 2004, le Président de la Cour de céans a rejeté la requête d'effet suspensif, respectivement de mesures provisionnelles, formée par A._____.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 129 I 173 consid. 1 p. 174).
1.1 Il n'y a pas lieu d'examiner si la décision entreprise revêt le caractère d'une décision finale ou d'une décision incidente prise séparément du fond, auquel cas sa recevabilité serait soumise à l'exigence d'un dommage irréparable au sens de l'art. 87 al. 2 OJ. La jurisprudence fédérale admet en effet qu'en matière de mesures provisoires, un tel dommage est toujours à craindre, lorsque la mesure tombe, comme en l'espèce, avec le jugement final, rendant ainsi impossible un contrôle constitutionnel par le Tribunal fédéral (arrêt 4P.73/2002 du 26 juin 2002, consid. 1.3, publié in sic! 10/2002 p. 694; ATF 118 II 369 consid. 1 p. 371 et les arrêts cités).
1.2 La décision attaquée a été rendue par le Président de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton du Jura; elle n'est susceptible d'aucun recours cantonal (cf. art. 315 et 344 Cpc) et a, donc, été prise en dernière instance (art. 86 al. 1 OJ). Interjeté en temps utile (art. 89 al. 1 OJ) et dans la forme prévue par la loi (art. 90 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.
1.3 Lorsqu'il statue sur un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés (art. 90 al. 1 let. b OJ; ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120 et les arrêts cités).
1.4 Dans un recours de droit public pour arbitraire, les moyens de fait ou de droit nouveaux sont prohibés (ATF 124 I 208 consid. 4b p. 212). Le Tribunal fédéral s'en tient dès lors aux faits constatés par l'autorité cantonale, à moins que le recourant ne démontre que ces constatations sont arbitrairement fausses ou lacunaires (ATF 126 I 95 consid. 4b p. 96; 118 Ia 20 consid. 5a p. 26). Le recours de droit public n'étant pas un appel, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale; il n'entre par conséquent pas en matière sur les griefs revêtant un caractère appellatoire (ATF 117 Ia 10 consid. 4b p. 11/12).
2.
Le magistrat cantonal a considéré qu'aucune des hypothèses visées à l'art. 327 du Code de procédure civile jurassien (Cpc), régissant les mesures provisoires, n'était réalisée. L'hypothèse du chiffre 1er serait exclue dès lors que la demande au fond ne se trouvait qu'au stade de la conciliation. Le fait que le recourant ne soit pas possesseur des biens et objets de la promesse de vente ne permettrait par ailleurs pas l'application du ch. 2 de l'art. 327 Cpc. Les conditions fixées au ch. 3 de cette même disposition ne seraient pas non plus remplies, la promesse de vente sur laquelle se fonde la requête de mesures provisoires étant frappée de nullité absolue puisqu'elle ne contiendrait pas de prix de vente déterminable pour les différents objets. Enfin, le recourant ne pourrait se fonder sur aucune cause le légitimant à exploiter le domaine agricole de Z._____.

2.1 Le recourant se plaint de la violation de son droit d'être entendu. Il semble reprocher au juge cantonal de ne pas avoir suffisamment motivé pour quelles raisons il estimait, d'une part, que le prix de vente n'était ni déterminé ni déterminable et, d'autre part, qu'il ne disposait d'aucun titre l'autorisant à exploiter le domaine agricole de Z._____.
2.2 Tel qu'il est formulé, le grief du recourant tend à faire constater que le magistrat cantonal aurait dû expliciter les motifs qu'il a invoqués dans sa décision. Ce postulat va au-delà de la protection accordée par l'art. 29 al. 2 Cst. et la jurisprudence y relative. Celle-ci a déduit du droit d'être entendu le devoir pour l'autorité de motiver, au moins brièvement, sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 126 I 97 consid. 2b p. 102; 124 V 180 consid. 1a p. 181; 123 I 31 consid. 2c p. 34). S'agissant plus spécialement de la motivation d'une ordonnance de mesures provisoires, une motivation détaillée se concilierait mal avec le caractère urgent et sommaire de la procédure généralement suivie en la matière. Il suffit que les parties puissent, sur le vu de l'ordonnance et du dossier, connaître la position adoptée par l'autorité (arrêt 4P.194/1996 du 29 octobre 1996, consid. 3a).
2.3 La décision attaquée permet de connaître les motifs qui ont conduit le juge à rejeter la requête. Le magistrat cantonal expose notamment la raison pour laquelle il estime que la promesse de vente ne peut fonder les mesures sollicitées: elle serait entachée d'un vice de nullité absolue dès lors qu'elle ne permettrait pas de déterminer le prix de vente des différents objets. Il précise également que le recourant ne peut se prévaloir d'aucun titre le légitimant à exploiter le domaine agricole de Z._____. Le grief tiré de la motivation insuffisante de la décision attaquée est donc infondé. Le recourant a d'ailleurs parfaitement saisi la motivation, puisqu'il la conteste dans son acte de recours.
3.
Le recourant invoque également une violation de son droit d'être entendu du fait que l'autorité cantonale aurait refusé de donner suite à sa requête d'ordonner la production de l'ensemble du dossier notarial et l'audition du notaire ayant instrumenté la promesse de vente, de MM. C._____, D._____ et E._____, qui auraient pris part aux négociations. L'administration de ces preuves aurait permis d'établir que les parties avaient étudié le prix de vente avec attention et qu'elles étaient déterminées à mener la vente à terme.
3.1 L'art. 960 al. 1 ch. 2 CC permet de faire annoter une restriction du droit d'aliéner un immeuble lorsqu'il s'agit de conserver des droits litigieux ou des prétentions exécutoires. Le législateur n'ayant pas assorti cette protection juridique de règles de procédure particulières, elle doit être mise en oeuvre par le droit procédural cantonal. En procédure civile jurassienne, c'est l'art. 327 ch. 3 Cpc qui permet au juge d'ordonner des mesures provisoires lorsqu'il est à craindre que, sans sa prompte intervention, des droits échus se perdent ou soient notablement plus difficile à réaliser ou une partie soit menacée d'un dommage important ou difficile à réparer. La procédure de mesures provisoires est alors régie par la procédure sommaire (art. 306 Cpc). Le juge peut, mais ne doit pas ordonner de débat contradictoire (art. 310 al. 1 Cpc). Le requérant doit uniquement rendre plausible la nécessité des mesures sollicitées (art. 327 Cpc). L'art. 328 al. 3 Cpc précise que la requête doit être accompagnée des titres se trouvant en mains du requérant.
3.2 Lorsque la décision sur mesures provisoires ne met, comme en l'espèce, pas un terme aux prétentions de droit matériel, le juge statue sur la base des moyens de preuve immédiatement disponibles qui lui sont présentés. Il peut refuser d'administrer des preuves, qui ne sont pas compatibles avec le caractère sommaire et rapide de la procédure. L'examen complet des faits et du droit invoqués doit être réservé à la procédure ordinaire. Le juge n'est donc pas tenu de procéder à une administration complète des preuves, qui se confondrait avec le procès sur le fond (Leuch/Marbach/Kellerhals/Sterchi, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5e éd., n. 1b ad art. 309 et n. 3a ad art. 326; Jolidon, Procédure civile bernoise, p. 209; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7e éd., p. 355 n. 211 et 212). Au vu de ce qui précède, le magistrat cantonal pouvait ainsi, sans violer le droit d'être entendu du recourant, ne pas donner suite à la demande d'ouvrir des probatoires.
4.
Le recourant se plaint en outre d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et les constatations de fait en relation avec l'interprétation de la promesse de vente. Il ne conteste pas que le prix de vente est un élément essentiel de la promesse de vente. Il soutient toutefois que le prix serait déterminé ou, avec l'aide du Service de vulgarisation agricole cantonal, à tout le moins déterminable. Les parties auraient estimé la valeur des terrains situés en France à 300'000 fr. et auraient, pour des raisons fiscales, choisi de ne faire figurer qu'un prix de vente global.
4.1 En tant que le recourant fonde son grief - au demeurant largement appellatoire (ATF 117 Ia 10 consid. 4b p. 12) - sur une multitude de faits qui ne ressortent pas de l'arrêt, sans alléguer que ceux-ci auraient été arbitrai-

rement écartés par l'autorité cantonale, le grief est irrecevable (consid. 1.4). Il n'est ainsi pas possible de tenir compte des explications du recourant quant à la volonté des intimés de vendre les immeubles, aux discussions ayant eu lieu entre les parties, aux estimations effectuées, aux raisons pour lesquelles seul un prix global aurait été retenu et aux différentes démarches entreprises de part et d'autre après la signature de la promesse de vente.
4.2
4.2.1 Le Tribunal fédéral fait preuve d'une grande retenue en matière de mesures provisoires car, eu égard au but assigné à cette procédure particulière, le juge doit examiner le fondement des conclusions de manière provisoire et sommaire. Ce dernier n'entreprend pas une analyse juridique complète et doit se fonder sur un état de fait souvent imprécis et incomplet; son examen est sommaire, sans préjudice du jugement au fond (cf. ATF 108 II 69 consid. 2a p. 72; 100 Ia 18 consid. 4a p. 22). Il n'y a donc pas à rechercher si l'appréciation à laquelle le magistrat jurassien s'est livré en l'espèce est discutable ou même erronée. Il suffit d'examiner si, vu les éléments dont il disposait, cette appréciation doit être taxée d'arbitraire ou non.
4.2.2 Une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction évidente avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9; 128 I 81 consid. 2 p. 86, 177 consid. 2.1 p. 182).
4.3 La promesse de vente fait état d'un "prix global de la vente des objets des présentes" de 1'600'000 fr. et précise la manière dont sera acquitté "le paiement du prix de vente fixé au moment de la vente définitive pour chaque catégorie d'objets déterminés sous lettre A à D ci-dessus pour atteindre le montant du prix de vente global de 1'600'000 fr.". Elle prévoit, comme condition de validité, notamment que les immeubles appartenant à l'intimé sur le territoire français soient vendus "au prix qui sera arrêté par les parties dans le cadre du prix global de 1'600'000 fr." Les immeubles appartenant à l'intimée en Suisse figurent sous la lettre A du descriptif des biens. Leur valeur officielle est arrêtée à 650'890 fr.; il n'est pas précisé si les parties considèrent que ce montant doit correspondre au prix de vente. L'acte notarié est accompagné de plusieurs listes comportant l'énumération et la "valeur actuelle" des machines et installations ainsi que du fourrage, qui sont inclus dans la promesse de vente. Pour ces objets également, la promesse de vente ne spécifie pas si la valeur indiquée détermine le prix de vente. La convention ne prévoit en outre pas que le Service de vulgarisation agricole cantonal devrait fixer le prix des
immeubles et l'on ne voit pas comment il pourrait le faire, en particulier pour les terrains situés en France. Sur la base de ces éléments, qui étaient ceux dont disposait le juge cantonal, il n'était pas arbitraire de considérer que le prix de vente des différents objets, et en particulier des immeubles, n'était pas déterminable.
4.4 Il n'était pas arbitraire non plus d'estimer que la référence à un prix global n'est pas suffisante. La forme authentique, imposée - sous peine de nullité absolue (ATF 116 II 700 consid. 3b p. 702) - par l'art. 216 al. et 2 CO, doit embrasser toutes les clauses qui sont essentielles, notamment le prix versé en échange du transfert de la propriété foncière (ATF 119 II 135 consid. 2a p. 138 et les références). La Cour de céans a précisé que dans un contrat portant sur la vente d'un bien-fonds sur lequel le vendeur s'engage à construire un immeuble, le prix du terrain et celui de l'ouvrage doivent être fixés séparément (ATF 117 II 259 consid. 2b p. 265). A défaut, la rémunération forfaitaire figurant dans l'acte authentique apparaîtrait comme étant le prix du seul bien-fonds, attesté ainsi de manière erronée, ce qui rendrait le contrat de vente immobilière nul pour vice de forme (Gauch, Le contrat d'entreprise, n. 411). Il n'est donc pas arbitraire de considérer in casu que la promesse de vente est frappée de nullité absolue du fait qu'elle ne permet pas de déterminer le prix de chacun des immeubles.
5.
Le recourant soutient enfin que les intimés auraient entrepris des démarches en vue du transfert de propriété et ne se seraient opposés au fait qu'il exploite le domaine de Z._____, dans lequel il aurait investi des montants importants, qu'après qu'il avait terminé les travaux des champs. Force serait ainsi de conclure à l'existence d'un contrat de bail à ferme et de constater que le revirement des intimés constituerait un abus de droit, qui ne mériterait aucune protection.

Ce grief est entièrement fondé sur des faits (démarches entreprises par les intimés, investissements consentis, exploitation du domaine par le recourant avec l'assentiment des intimés) qui ne ressortent pas de la décision querellée, sans que le recourant se plaigne de l'omission arbitraire de ces faits; il est ainsi irrecevable. Il ne peut

pas davantage être tenu compte des pièces 4 et 5, produites pour la première fois à l'appui du recours de droit public (consid. 1.4).

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Le recourant en supportera les frais (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge du recourant.

3.

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

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Président de la Cour civile du Tribunal cantonal de la République et Canton du Jura.

Lausanne, le 23 juin 2004

Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: