Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.394/2002 /ech

Arrêt du 28 mars 2003
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mmes les Juges Corboz, Président, Walter, Klett, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____, défenderesse et recourante, représentée par Me Louis-Marc Perroud, avocat, case postale 1015, 1701 Fribourg,

contre

les époux B._____,
demandeurs et intimés,
tous deux représentés par Me Jacques Piller, avocat, rue de Romont 14, case postale 44, 1702 Fribourg.

Objet
promesse de vente; répétition de l'indu,

recours en réforme contre l'arrêt de la Ire Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg du 3 octobre 2002.

Faits:
A.
Par acte authentique du 3 juin 1991, intitulé "pacte d'emption et promesse d'achat", A._____ a concédé aux époux B._____ un droit d'emption cessible sur une part de propriété par étages (PPE) d'un immeuble sis à Fribourg. Les époux B._____ ont accepté et promis d'acheter cette part. Le droit d'emption était octroyé pour le prix de 370'000 fr. payable par le versement de deux acomptes de 5'000 fr. et 32'000 fr., les 1er juillet 1991 et 31 janvier 1992, et du solde le jour de l'exercice du droit d'emption. Ce droit, à l'instar de la promesse d'achat, était déclaré ferme et irrévocable; il était concédé jusqu'au 1er août 1992 et annoté au registre foncier pour toute la durée convenue. L'entrée en possession ainsi que le transfert des profits et des risques devaient intervenir le jour de l'exercice du droit d'emption. Dans l'intervalle, A._____ louait aux époux B._____, pour un loyer mensuel de 2'100 fr., l'appartement correspondant à la PPE en question. En outre, elle requérait d'ores et déjà le conservateur du registre foncier de Fribourg de procéder à l'inscription des titulaires du droit d'emption comme nouveaux propriétaires de ladite PPE à la triple condition qu'ils prouvent avoir exercé leur droit d'emption en
temps utile, avoir payé l'intégralité du prix d'acquisition et avoir requis leur inscription en tant que nouveaux propriétaires de l'appartement en PPE.

La durée du pacte d'emption et de la promesse d'achat du 3 juin 1991 a été prolongée une première fois jusqu'au 31 décembre 1992 et une seconde fois jusqu'au 30 août 1993, moyennant versement d'acomptes à imputer sur le prix de l'immeuble lors de l'exercice du droit d'emption.

Au 30 août 1993, les acomptes versés par les époux B._____ à A._____ s'élevaient à 52'000 fr.

Postérieurement à cette date, les parties ont discuté en vue de la vente de la PPE à des conditions qui re-

staient encore à définir et qui pouvaient être différentes de celles convenues le 3 juin 1991. Elles n'ont toutefois pas réussi à trouver un terrain d'entente. Durant ces pourparlers, les époux B._____ ont continué à verser des acomptes. C'est ainsi que A._____ a touché un total de 20'800 fr. à ce titre du 6 septembre 1993 au 9 février 1995.

Le 12 mars 1996, les époux B._____ ont fait notifier à A._____ un commandement de payer la somme de 72'800 fr., correspondant à la totalité des acomptes perçus par la poursuivie, lequel a été frappé d'opposition.
B.
Le 7 décembre 1998, les époux B._____ ont ouvert action contre A._____ devant le Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine en vue d'obtenir le remboursement des 72'800 fr. d'acomptes qu'ils lui avaient versés. Ils avaient déjà élevé la même prétention, le 14 avril 1997, en formulant une conclusion reconventionnelle dans le cadre d'une action en paiement ouverte contre eux, le 15 novembre 1996, par A._____ devant le Tribunal des baux du même arrondissement. Cette procédure avait débouché, le 8 octobre 1998, sur une transaction judiciaire accordant aux époux B._____ un délai de deux mois pour faire valoir ladite prétention devant la juridiction compétente.

La défenderesse a conclu au rejet de la demande. Elle a fait valoir, entre autres motifs, que l'action des demandeurs était prescrite en vertu de l'art. 67 al. 1 CO.

Par jugement du 13 novembre 2000, le Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine a rejeté la demande. Selon lui, les versements effectués par les demandeurs découlaient d'une cause valable - le pacte d'emption - de sorte qu'il n'y avait pas matière à restitution des acomptes versés, en dépit du fait que la vente projetée n'avait pas été conclue.

Saisie par les demandeurs, la Ire Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg, statuant par arrêt du 3 octobre 2002, a admis partiellement leur recours et condamné la défenderesse à leur verser la somme de 51'043 fr. avec intérêts à 5% dès le 14 avril 1997. Cette somme correspond aux acomptes versés par les demandeurs jusqu'au 30 août 1993 (52'000 fr.), dont à déduire une créance compensante de 957 fr. Contrairement aux premiers juges, la cour cantonale est d'avis que le droit d'emption, du fait qu'il a été concédé à titre gratuit, ne saurait fonder la prétention des demandeurs tendant au remboursement des acomptes versés à la défenderesse. En réalité, pour la période allant du 3 juin 1991 au 30 août 1993, le fondement de cette prétention réside dans la défaillance de la condition suspensive - à savoir, l'exercice du droit d'emption avant l'expiration de sa durée prolongée - dont était assortie la vente immobilière conclue le 3 juin 1991 sous la dénomination impropre de promesse d'achat. Pour la période subséquente, la cause des versements opérés par les demandeurs consistait dans la vente espérée, qui ne s'est pas réalisée. Selon les juges d'appel, il convient de bien distinguer ces deux périodes sous l'angle de la
prescription: s'agissant des acomptes versés avant le 30 août 1993, la défaillance de la condition affectant la vente immobilière stipulée le 3 juin 1991 a donné naissance à une obligation de restitution de nature contractuelle justifiant l'application de l'art. 127 CO, si bien que la prescription décennale de cette créance, courant dès le 30 août 1993, n'est pas encore intervenue; en revanche, les acomptes ultérieurs ont été versés en vue d'une cause - la vente de l'immeuble - qui ne s'est pas réalisée. Le droit de répétition relève, dans ce cas, de l'enrichissement illégitime (art. 62 al. 2 CO) et il se prescrit en conséquence par un an à compter du jour où la partie lésée en a eu connaissance, soit, en l'occurrence, dès le 12 mars 1996. Aussi l'action y relative est-elle prescrite.
C.
La défenderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Invoquant notamment la violation de l'art. 67 CO, elle conclut au rejet intégral de la demande.

Les demandeurs concluent principalement à l'irrecevabilité du recours et, subsidiairement, à son rejet.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par la partie qui a été condamnée à verser une somme d'argent aux deux personnes qui l'ont assi-

gnée en justice et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ), dans une cause pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme de la défenderesse est recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 La prétention des demandeurs tendant au remboursement du montant total de 20'800 fr. versé par eux à la défenderesse entre le 6 septembre 1993 et le 9 février 1995 a été rejetée par la Cour d'appel comme étant prescrite. Faute de recours principal ou joint des demandeurs sur ce point, le rejet de cette prétention est soustrait à l'examen de la juridiction fédérale de réforme (art. 55 al. 1 let. b et 59 al. 2 OJ).
2.
Dans un premier moyen, la défenderesse fait grief à la cour cantonale
d'avoir mal interprété l'acte authentique du 3 juin 1991. Selon elle, les versements effectués par les demandeurs en exécution de cette convention ne constituaient pas uniquement des acomptes à imputer sur le prix de vente, mais également une contrepartie pour l'octroi du droit d'emption, qui lui restait acquise même si ce droit n'était pas exercé.
2.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 127 III 444 consid. 1b).

Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (ATF 118 II 58 consid. 3a; 113 II 25 consid. 1a p. 27). Si la cour cantonale parvient à se convaincre d'une commune et réelle intention des parties, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa; 125 III 305 consid. 2b, 435 consid. 2a/aa).
2.2 En l'occurrence, la Cour d'appel constate qu'il est clair, pour les deux parties, qu'aucun accord n'a jamais existé entre elles sur une indemnisation de la défenderesse pour le droit d'emption qu'elle a concédé aux demandeurs et qu'il n'y a dès lors pas place pour une interprétation selon le principe de la confiance pour décider si une convention a été conclue sur ce point.

Cette constatation, qui lie la juridiction fédérale de réforme (art. 63 al. 2 OJ), suffit à réfuter l'argument selon lequel la défenderesse pourrait se prévaloir du caractère onéreux du droit d'emption concédé dans la convention signée le 3 juin 1991 pour conserver les acomptes versés par les demandeurs. Comme la cour cantonale est parvenue à établir la réelle et commune intention des parties à cet égard, la défenderesse réclame en vain l'application du principe de la confiance.

Le premier moyen soulevé par elle est ainsi dénué de tout fondement.
3.
3.1
Les juges cantonaux ont retenu, par ailleurs, que la réelle et commune intention des parties avait été de suspendre les effets de la convention passée le 3 juin 1991 à l'exercice du droit d'emption jusqu'au terme finalement convenu, soit le 30 août 1993. Pour eux, ladite convention constituait ainsi une vente immobilière conditionnelle. Comme la condition suspensive qui l'affectait ne s'était pas accomplie, le droit d'emption n'ayant pas été exercé en temps utile, la situation était la même que si la convention précitée n'avait jamais été conclue. Par conséquent, la défenderesse était tenue de rembourser aux demandeurs les acomptes qu'ils lui avaient versés avant le 30 août 1993.
3.2 La qualification juridique de la convention du 3 juin 1991, telle qu'elle a été effectuée par les juges d'appel, et la conséquence qu'ils en ont tirée, quant aux acomptes versés par les demandeurs en application de cette convention, ne prêtent pas le flanc à la critique.
3.2.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le précontrat qui contient déjà tous les éléments essentiels du contrat principal doit être assimilé à ce contrat. Ainsi la promesse de vente doit-elle être traitée, en principe, à l'égal d'une vente lorsque cette dernière doit être conclue à des conditions identiques à celles stipulées dans la promesse (ATF 118 II 32 consid. 3b et c et les références; sur l'état de la controverse dont la promesse de vente immobilière est l'objet de longue date, voir Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 957 et les auteurs

cités). Il est en outre possible d'assortir le contrat de vente immobilière - lequel peut être soumis à une condition suspensive (art. 217 al. 1 CO) - d'un droit d'emption annoté au registre foncier (ATF 103 III 97 consid. 2b). Ce droit est défini comme un droit d'acquisition conditionnel subordonné à une condition suspensive potestative, la déclaration d'exercice du droit (ATF 121 III 210 consid. 3c p. 212; voir aussi l'ATF 126 III 421 consid. 3a/aa p. 423); il s'analyse comme une vente conditionnelle (Tercier, op. cit., n. 1008; Steinauer, Les droits réels, tome II, 3e éd., n. 1697).

Dans le cas concret, il ressort de l'énoncé des clauses principales de l'acte authentique du 3 juin 1991, opéré plus haut, que l'accord passé à cette date devant notaire contenait déjà tous les éléments essentiels de la vente immobilière projetée. Bien plus, alors que le titulaire du droit d'emption qui exerce ce droit ne devient pas propriétaire de l'immeuble ipso facto, puisqu'il faut encore que le concédant requière l'inscription au registre foncier du transfert de propriété (Steinauer, op. cit., n. 1712), dans l'acte susvisé, la défenderesse requérait d'ores et déjà ce transfert moyennant l'avènement d'une triple condition. Sous cette réserve, le transfert de propriété devait donc s'effectuer sans intervention ultérieure de la propriétaire de l'immeuble. Cette circonstance confirme, si besoin est, que la promesse de vente et d'achat, assortie d'un droit d'emption, conclue le 3 juin 1991 était en réalité une vente immobilière.

Que cette vente ait revêtu un caractère conditionnel ne nécessite pas de longues explications. Aussi bien, la cour cantonale a constaté souverainement la réelle et commune intention des parties à cet égard, qui était de suspendre les effets de la convention passée le 3 juin 1991 à l'exercice du droit d'emption jusqu'au terme stipulé (31 août 1992) et prolongé jusqu'au 30 août 1993. La raison d'être de la condition prévue dans ladite convention ressort implicitement d'autres constatations faites par les juges cantonaux: il s'agissait de permettre aux demandeurs de trouver de l'argent pour payer le solde du prix de vente et, s'ils n'y parvenaient pas, de renoncer à l'acquisition de la PPE. La condition stipulée était une condition suspensive, au sens des art. 151 à 153 CO. Au demeurant, la loi n'admet que ce type de condition pour une vente immobilière (art. 217 al. 1 CO; Giger, Commentaire bernois, n. 7 ad art. 217 CO).
3.2.2 Selon l'art. 151 al. 2 CO, le contrat soumis à une condition suspensive ne produit d'effet qu'à compter du moment où la condition s'accomplit, si les parties n'ont pas manifesté une intention contraire. Si la condition vient à défaillir, les prestations déjà effectuées, outre le profit éventuellement réalisé (art. 153 al. 2 CO), doivent être restituées conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime, à savoir l'art. 62 al. 2 CO ("cause qui ne s'est pas réalisée", condictio causa data causa non secuta ou condictio ob causam futuram; dans ce sens, cf. ATF 119 II 20 consid. 2a; 115 II 28; 110 II 335 consid. 1; arrêt C.570/1985 du 2 avril 1986, consid. 2b, 1er par. in fine, publié in SJ 1987 p. 154; voir aussi, parmi d'autres: Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., p. 589, 856 et 858; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 7e éd., vol. I, n. 1485 s. et vol. II n. 4125; von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3e éd., vol. I, p. 467; Keller/Schaufelberger, Ungerechtfertigte Bereicherung, 3e éd., p. 58 let. B; Schulin, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 13 ad art. 62 CO; Ehrat, Commentaire bâlois, 2e éd., n. 6 ad art. 153 CO).

En l'espèce, la cour cantonale a fait une application correcte de ces principes en admettant que la défenderesse était tenue de rembourser aux demandeurs la totalité des acomptes que ceux-ci lui avaient versés à titre d'exécution anticipée d'un contrat de vente immobilière soumis à une condition suspensive qui ne s'est pas accomplie.
4.
4.1 L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (art. 67 al. 1 CO). Il en va ainsi, notamment, lorsque cette action tend au remboursement d'acomptes versés en exécution d'une promesse de contracter ou d'un contrat assortis d'une condition suspensive qui ne s'est pas réalisée (ATF 119 II 20 consid. 2a et les arrêts cités; voir aussi l'extrait de l'arrêt de la Cour de justice genevoise du 9 octobre 1998 publié in SJ 1999 I p. 347 s.).

En l'espèce, la cour cantonale se contredit lorsqu'elle admet, d'une part, en ce qui concerne le fondement de l'action, qu'il faut se placer dans la situation où l'on serait si la vente immobilière conditionnelle n'avait jamais été conclue, soit dans l'une des hypothèses envisagées par l'art. 62 al. 2 CO qui sanctionne l'enrichissement

illégitime, tout en retenant, d'autre part, sous l'angle de la prescription, que la défaillance de la condition affectant ladite vente a donné naissance à une obligation de restitution de nature contractuelle justifiant l'application de l'art. 127 CO (prescription décennale). Il y a effectivement contradiction irréductible à soumettre une action pour cause d'enrichissement illégitime au délai de prescription régissant les obligations dérivant d'un contrat. Pour tenter de résoudre cette contradiction, les juges d'appel se réfèrent en vain à deux arrêts publiés du Tribunal fédéral (ATF 114 II 152 et 126 III 119).

Le premier de ces précédents traite du problème, différent, de la restitution des prestations en cas de résolution du contrat. Il est en effet admis que le contrat résolu continue d'exister sous forme de rapport de liquidation contractuel, ce qui justifie de soumettre les obligations de restitution et les créances correspondantes au délai général de prescription des obligations contractuelles. Il serait toutefois artificiel de vouloir construire un rapport de liquidation contractuel à partir d'un contrat qui n'est jamais venu à chef, en raison de la défaillance de la condition suspensive dont il était assorti, et d'appliquer le délai de prescription décennal à une obligation de restitution qui ne trouve pas sa source dans ce contrat. Peut-être en irait-il autrement si le contrat conditionnel prévoyait lui-même la restitution de l'acompte dans l'éventualité du défaut de réalisation de la condition, encore que l'arrêt genevois précité considère que la nature de l'action ne s'en trouverait pas modifiée (SJ 1999 I p. 348 let. d). A défaut d'une telle clause dans la convention du 3 juin 1991, la question peut rester ouverte. Au demeurant, dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a souligné que le débiteur en demeure, du fait qu'il répond de la résolution déclarée par le créancier, ne mérite pas d'égards particuliers, tels qu'un délai d'un an qui lui serait favorable (ATF 114 II 152 consid. 2d p. 159). Or, pareil argument n'a pas sa place dans le contexte juridique qui caractérise la présente cause. En effet, à l'inverse du débiteur en demeure, qui est tenu de restituer les acomptes versés par le créancier, la personne qui a vendu un immeuble sous condition suspensive n'est pas à même d'influer sur le cours ultérieur des événements et ne peut en aucune façon être tenue pour responsable de la défaillance de la condition suspensive, lorsque celle-ci est potestative et qu'il appartient au seul acquéreur de la faire naître. Aussi n'y a-t-il rien de choquant, dans une telle situation, à soumettre au délai de prescription relativement bref de l'art. 67 al. 1 CO l'action en restitution des acomptes versés dans l'optique d'un transfert de propriété qui ne s'est pas réalisé sans que cet état de choses puisse être imputé au vendeur.

Le second arrêt invoqué par les juges cantonaux pour justifier le recours à l'art. 127 CO n'a rien de topique. Il y est question du droit de l'employeur au remboursement d'acomptes payés en trop au travailleur en vertu d'une clause de participation aux bénéfices insérée dans le contrat de travail. Dans ce cas, la créance en restitution résultait assurément du contrat, ce qui excluait toute prétention du chef de l'enrichissement illégitime, eu égard au caractère subsidiaire de cette source d'obligations (dans le même sens, voir déjà les arrêts 4C.163/1992 du 9 novembre 1993, consid. 3 [restitution du trop-perçu par un architecte]et 4C.300/1993 du 25 février 1994, consid. 4c/bb [restitution de la contre-prestation versée au travailleur en relation avec une prohibition de concurrence]). En cela, cet arrêt se distingue nettement de la situation, propre à la cause examinée, où les acomptes ont été versés à titre d'exécution anticipée d'une obligation qui n'a jamais vu le jour, en raison de la défaillance de la condition suspensive à laquelle elle était soumise. L'arrêt mentionné par la cour cantonale opère du reste lui-même la distinction qui s'impose entre ces deux hypothèses (ATF 126 III 119 consid. 3e et les arrêts cités).

Sans doute cet arrêt fait-il état d'une tendance générale, dans la doctrine et la jurisprudence, à restreindre le champ d'application du droit de l'enrichissement illégitime (ATF 126 III 119 consid. 3c; voir toutefois l'ATF 127 III 421 consid. 3c/bb qui paraît aller à l'encontre de cette tendance). De là à exclure cette source d'obligations par le seul motif qu'un contrat a été formellement conclu, fût-il entaché de nullité, sujet à invalidation pour vices du consentement ou soumis à une condition suspensive qui ne s'est pas accomplie, il y a un pas que l'on ne saurait franchir, sauf à vouloir construire artificiellement un rapport de liquidation à partir de l'unique circonstance factuelle que représente la conclusion formelle du contrat nul, vicié ou conditionnel. Enfin, la solution adoptée par la Cour d'appel aboutit à ce résultat assez singulier que l'action en restitution des acomptes versés par les demandeurs après le 30 août 1993 se serait prescrite avant celle visant au remboursement des acomptes payés jusqu'à cette date, quand bien même tous ces versements, qu'ils aient été effectués avant ou après celle-ci, l'ont été dans le même but, à savoir le transfert de propriété projeté.

Ainsi, en appliquant l'art. 127 CO au lieu de l'art. 67 al. 1 CO pour résoudre la question de la prescription

de la créance litigieuse, la cour cantonale a violé le droit fédéral.
4.2 La prescription de l'action pour cause d'enrichissement illégitime court à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition (art. 67 al. 1 CO). En l'espèce, à la date du 30 août 1993, qui coïncide avec la défaillance de la condition suspensive à laquelle était subordonnée la vente de la PPE aux demandeurs, ceux-ci savaient qu'ils pouvaient exiger la restitution des acomptes versés, puisque cette condition ne s'était pas accomplie. Il est vrai, cependant, que les demandeurs ont continué à verser des acomptes, jusqu'au 9 février 1995, dans l'espoir que la vente envisagée puisse se réaliser néanmoins. Il se justifie de tenir compte de cette circonstance pour fixer le dies a quo. Le 12 mars 1996, les demandeurs ont fait notifier à la défenderesse un commandement de payer portant sur la totalité des acomptes versés par eux (72'800 fr.), manifestant ainsi leur renonciation à acquérir la PPE de la défenderesse. La prescription a donc commencé à courir au plus tard ce jour-là et le délai annal est arrivé à échéance le 12 mars 1997. La cour cantonale constate, de manière à lier la juridiction fédérale de réforme, qu'aucun acte interruptif de prescription n'a été posé avant le dépôt de la demande
reconventionnelle du 14 avril 1997. D'où il suit que l'action en remboursement des acomptes versés avant le 30 août 1993 doit être rejetée, elle aussi, pour cause de prescription.

Cela étant, il y a lieu d'admettre le recours et de réformer l'arrêt attaqué en déboutant les demandeurs de toutes leurs conclusions pécuniaires.
5.
Les demandeurs, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale et à indemniser la défenderesse (art. 156 al. 1 et 7 OJ; art. 159 al. 1 et 5 OJ). L'issue du litige commande de renvoyer le dossier à la Cour d'appel pour qu'elle se prononce à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que l'action en paiement ouverte par les époux B._____ contre A._____ est intégralement rejetée.
2.
Un émolument judiciaire de 2'500 fr. est mis à la charge des intimés, avec solidarité entre eux.
3.
Les intimés sont condamnés solidairement à verser à la recourante une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le dossier est renvoyé à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.
5.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Ire Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg.
Lausanne, le 28 mars 2003
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: