Urteilskopf

121 III 256

51. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 2 juin 1995 dans la cause C. contre A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Grundstückkauf; Schuldübernahme; Hypothekarzins (Art. 832 und 834 ZGB; Art. 175, 176, 183 und 220 OR).

Dem Erwerber eines pfandbelasteten Grundstückes, der die Schuldpflicht übernimmt, obliegt die Zahlung der Schuldzinsen vom Zeitpunkt an, an dem er den Nutzen der Sache hat.

Regeste (fr):
Vente immobilière; reprise de dette; intérêts hypothécaires (art. 832 et 834 CC; art. 175, 176, 183 et 220 CO).

Lorsque l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué se charge de la dette, le paiement des intérêts lui incombe dès l'instant où il a droit aux profits de la chose.

Regesto (it):
Vendita di fondi; assunzione di debito; interessi ipotecari (art. 832 e 834 CC; art. 175, 176, 183 e 220 CO).

Allorquando l'acquirente di un fondo ipotecato assume il debito, egli deve pagare gli interessi a partire dal momento in cui ha diritto agli utili della cosa.

Sachverhalt ab Seite 257

BGE 121 III 256 S. 257

A.- C. était propriétaire, sur la parcelle 7695 de la commune de Sion, des PPE 30780 et 30781. Elles étaient grevées de deux hypothèques en faveur de la Banque cantonale du Valais (ci-après: BCV). Par acte du 23 mars 1990 notarié X., C. a vendu ses immeubles à A. pour le prix de 550'000 fr. Aux termes de l'acte, il était payable par la reprise des hypothèques existantes, le solde devant être versé "au retour de l'acte". Le contrat prévoyait en outre que "la prise de possession est immédiate". En fait, elle avait déjà eu lieu le 1er mars 1990. Le 2 avril 1990, la BCV a informé l'acheteuse qu'elle lui accordait le prêt sollicité, soit 500'000 fr. Pour solder le prix d'achat, A. a versé 50'000 fr. à C. le 12 juillet 1990, soit pratiquement "au retour de l'acte". Le transfert de propriété a été opéré au registre foncier le 29 mai 1990. Postérieurement à la passation de l'acte de vente, C. a continué à verser des intérêts à la BCV jusqu'aux 20 et 30 juin 1990, soit 8'573 fr. 05. Le 5 juillet suivant, C. a vainement réclamé ce montant à A.

B.- Le 26 avril 1991, C. a introduit une action en paiement de cette somme contre A. La défenderesse a conclu au rejet de la demande. Par jugement du 4 janvier 1994, le Tribunal cantonal du canton du Valais a condamné la défenderesse à payer 2'222 fr. au demandeur.

C.- Le demandeur recourt en réforme contre ce jugement. Il reprend ses conclusions. La défenderesse conclut au rejet du recours.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. a) La vente d'un immeuble n'emporte pas par elle-même changement du débiteur de la dette garantie par le gage immobilier. Ce principe est

BGE 121 III 256 S. 258

consacré à l'art. 832 al. 1 CC, lequel dispose que l'aliénation de l'immeuble hypothéqué n'apporte, sauf convention contraire, aucun changement à l'obligation du débiteur et à la garantie. Toutefois, d'après l'art. 832 al. 2 CC, l'acquéreur peut se charger de la dette, ce qui a pour effet de libérer le débiteur primitif à moins que le créancier ne lui déclare par écrit, dans l'année, qu'il entend ne pas renoncer à ses droits contre lui. Si l'acquéreur se charge de la dette, le conservateur du registre en avise le créancier (art. 834 al. 1 CC). La reprise de la dette par l'acquéreur de l'immeuble suppose la conclusion de deux contrats, savoir, d'une part, une promesse du nouveau débiteur de libérer l'ancien (art. 175 CO; reprise de dette interne) et, d'autre part, une convention entre le reprenant et le créancier (gagiste) aux termes de laquelle ce dernier accepte le nouveau débiteur (art. 176 s. CO; reprise de dette externe). Les art. 832 et 834 CC, qui sont réservés par l'art. 183 CO, modifient partiellement les conditions de la reprise de dette externe (cf. STEINAUER, Les droits réels, III, n. 2822). b) La reprise de dette interne est le contrat passé entre le débiteur et le reprenant - possible - en vertu duquel celui-ci promet au débiteur de reprendre sa dette (cf. art. 175 al. 1 CO; SPIRIG, Commentaire zurichois, n. 2 ad art. 175 CO; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht. Allgemeiner Teil, II, 5e éd. 1991, n. 3691). Contrairement à ce que la note marginale de l'art. 175 CO pourrait suggérer, ce contrat ne produit pas à lui seul le transfert de la qualité de débiteur (SPIRIG, op.cit., n. 3 ad art. 175 CO). La promesse ne constitue que les préliminaires de la reprise de dette externe (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, p. 601; SPIRIG, op.cit., n. 6 ad art. 175 CO). Pour le créancier gagiste, la convention de reprise interne est une res inter alios acta (ATF 110 II 340 consid. 1a et la référence). Ses droits demeurent intacts (ENGEL, op.cit., p. 600). On est ainsi en présence d'une reprise de l'exécution de l'obligation (Erfüllungsübernahme; ATF 110 II 340 consid. 1a cité). La reprise de dette externe, soit le contrat passé entre le reprenant et le créancier (art. 176 al. 1 CO), a pour effet de libérer l'ancien débiteur; le reprenant devient, quant à lui, le nouveau débiteur de la dette (GAUCH/SCHLUEP, op.cit., n. 3703). La dette demeure la même (GAUCH/SCHLUEP, op.cit., n. 3715 s.). Il n'en va pas différemment lorsqu'il est question de la reprise d'une dette garantie par une hypothèque (cf. art. 832 al. 2 CC; cf. aussi STEINAUER, op.cit., n.

BGE 121 III 256 S. 259

2823a). Dans cette hypothèse toutefois, l'aliénateur ne sera en règle générale libéré qu'après le transfert de la propriété; à défaut d'une clause contractuelle expresse, il ne peut pas exiger de l'être au moment même de ce transfert (ATF 57 II 315 consid. 1, en particulier p. 319 s.). c) Il résulte de ces principes que la reprise de dette, interne et externe, et, partant, les art. 832 et 834 CC, règlent uniquement le transfert de la qualité de débiteur (cf. GAUCH/SCHLUEP/TERCIER, Partie générale du droit des obligations, II, 2e éd. 1982, n. 2254) et les conséquences de ce transfert, soit, en d'autres termes, les droits et les obligations de l'ancien, puis du nouveau débiteur vis-à-vis du créancier. Quant à une éventuelle action récursoire du reprenant ou du débiteur qui a désintéressé le créancier, celle-ci est exclusivement fonction de leurs relations internes (cf. SPIRIG, op.cit., n. 83

ad art. 175 CO). Ainsi, la question de savoir si le demandeur peut réclamer à la défenderesse les intérêts qu'il a payés au créancier gagiste, jusqu'aux 20 et 30 juin 1990, doit être tranchée au regard des seuls rapports qui les lient, savoir le contrat de vente et les circonstances dans lesquelles il a été conclu. A la différence de la présente cause, le contrat de vente n'avait pas été conclu dans l'ATF 57 cité, sur lequel la cour cantonale s'est basée. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral n'avait donc pas à examiner le problème qui se pose en l'espèce, mais seulement celui de la résolution, selon l'art. 107 CO, d'une promesse de vente par la partie qui avait promis d'acheter et de son droit de répéter ce qu'elle avait déjà payé.

4. a) Selon l'art. 220 CO, lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que dès l'échéance de ce terme. Les profits comprennent les fruits naturels et civils, les loyers et les fermages (COMMENT, Vente d'immeubles III. Les effets de la vente, in FJS 226, p. 2). Bien que cette disposition ne parle pas des charges, soit notamment des charges foncières, des intérêts hypothécaires et des impôts fonciers, il est admis qu'elles sont la contre-partie des profits (OR-KOLLER, n. 7 ad art. 220 CO; COMMENT, loc.cit.). Dans le doute, il faut partir de l'idée que ces charges incombent à l'acheteur dès l'instant où il a droit aux profits (OR-KOLLER, loc.cit.; SCHUMACHER, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in Der Grundstückkauf, p. 227 n. 559). S'il n'y a pas coïncidence entre la prise de possession et l'inscription au registre foncier, la première est déterminante (CAVIN, La vente. L'échange. La

donation, in Traité de droit privé suisse, VII/I/1, p. 133; KELLER/SIEHR, Kaufrecht, 3e éd. 1995, p. 137). Lorsqu'un terme a été fixé et qu'aucune réglementation n'a été adoptée pour le transfert des profits, ceux-ci ne passent à l'acquéreur qu'à partir de la prise de possession, et non pas déjà dès la conclusion du contrat (KELLER/SIEHR, loc.cit.; OR-KOLLER, op.cit., n. 1 ad art. 220 CO; cf. aussi TERCIER, Les contrats spéciaux, 2e éd. 1995, n. 617 et 695). b) En l'espèce, les parties sont convenues d'une prise de possession immédiate alors même qu'elle était intervenue antérieurement. Cette circonstance est sans incidence car le demandeur n'a pas réclamé à la défenderesse le paiement des intérêts hypothécaires pour la période allant de la prise effective de possession à celle indiquée dans le contrat. En conséquence, les intérêts hypothécaires doivent être supportés par la défenderesse dès la signature du contrat, le 23 mars 1990, puisqu'à ce moment elle bénéficiait des profits de l'immeuble. Il n'est pas nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés par le demandeur, le recours devant être admis pour les raisons qui viennent d'être exposées.