Urteilskopf

129 III 264

44. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile dans la cause A. contre époux B. (recours en réforme) 4C.394/2002 du 28 mars 2003

Regeste (de):
Bedingter Immobilienkauf (Art. 217 Abs. 1 OR); Verjährung des Bereicherungsanspruchs (Art. 67 Abs. 1 OR).

Ein mit einem Kaufsrecht verbundenes Verkaufsversprechen wurde im konkreten Fall als bedingter Immobilienverkauf qualifiziert (E. 3.2.1). Leistungen, die aufgrund eines suspensiv bedingten Vertrages erbracht wurden, sind nach den Regeln über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückzuerstatten, wenn die Bedingung nicht eingetreten ist (E. 3.2.2). Der Bereicherungsanspruch verjährt mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Käufer von seinem Rückerstattungsanspruch Kenntnis erhalten hat (E. 4).

Regeste (fr):
Vente immobilière conditionnelle (art. 217 al. 1 CO); prescription de l'action en répétition de l'indu (art. 67 al. 1 CO).

Promesse de vente d'un immeuble, assortie d'un droit d'emption, considérée en l'espèce comme une vente immobilière conditionnelle (consid. 3.2.1). Les prestations effectuées sur la base d'un contrat soumis à une condition suspensive qui ne s'est pas accomplie doivent être restituées conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime (consid. 3.2.2). L'action en restitution de ces prestations se prescrit par un an à compter du jour où l'acheteur a eu connaissance de son droit de répétition (consid. 4).

Regesto (it):
Vendita immobiliare sottoposta a condizione (art. 217 cpv. 1 CO); prescrizione dell'azione volta alla restituzione dell'indebito arricchimento (art. 67 cpv. 1 CO).

Una promessa di vendita combinata con un diritto di compera è stata in concreto qualificata come una vendita immobiliare sottoposta a condizione (consid. 3.2.1). Le prestazioni effettuate sulla base di un contratto soggetto a una condizione sospensiva, che non si è realizzata, vanno restituite secondo le norme sull'arricchimento indebito (consid. 3.2.2). L'azione volta alla restituzione di tali prestazioni si prescrive in un anno dal giorno in cui l'acquirente ha preso conoscenza del suo diritto di ripetizione (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 265

BGE 129 III 264 S. 265

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 restaient 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 par A. 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. 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. Selon les juges d'appel, 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 versés postérieurement à cette date l'ont été 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. Le Tribunal fédéral a admis le recours et réformé l'arrêt attaqué en ce sens que l'action en paiement ouverte par les époux B. a été intégralement rejetée.

Erwägungen

Extrait des considérants:

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; ATF 115 II 28; ATF 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 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 ATF 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 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.