Urteilskopf

97 II 48

7. Extrait de l'arrêt de la Ie Cour Civile du 19 mars 1971 dans la cause Odier contre Blanc-Delavy
Regeste (de):
Vorvertrag betreffend Grundstückkauf, Weigerung des Versprechenden, den Hauptvertrag abzuschliessen.

Der Vorvertrag gestattet, nicht nur auf Schadenersatz, sondern auch auf Verurteilung zum Abschluss des Hauptvertrages zu klagen. Das Urteil gilt in diesem Falle selbst dann als Willenserklärung, die der Versprechende abzugeben sich weigert, wenn keine Bestimmung des kantonalen Prozessrechts das vorsieht.

Abweisung der Klage auf unmittelbare Zusprechnung des Eigentums: die Klage. nach Art. 665 Abs. 1 ZGB setzt einen Hauptvertrag oder ein Urteil voraus, das an seine Stelle tritt.

Regeste (fr):
Promesse de vente immobilière, refus du promettant de conclure le contrat principal.

La promesse de contracter ouvre la voie non seulement à l'action en dommages-intérêts, mais aussi à l'action en condamnation à la conclusion du contrat principal. Le jugement tient alors lieu de la déclaration de volonté à laquelle se refuse le promettant, même en l'absence d'une disposition cantonale de procédure le prévoyant.

Rejet de la demande concluant directement à l'attribution de la propriété: l'action fondée sur l'art. 665 al. 1 CC présuppose la conclusion du contrat principal ou le jugement qui en tient lieu.

Regesto (it):
Promessa di vendita di un immobile, rifiuto di chi promette di stipulare il contratto principale.

Il contratto preliminare permette di interporre non soltanto l'azione di risarcimento, ma anche l'azione di condanna alla conclusione del contratto principale. Il giudizio vale, in tale caso, quale dichiarazione di volontà che il promettente si è rifiutato di dare, anche se nessuna norma della procedura cantonale lo prevede.

Reiezione della domanda volta direttamente all'attribuzione della proprietà: l'azione fondata sull'art. 665 cpv. 1 CC presuppone la conclusione del contratto principale o il giudizio che ne fa le veci.

Sachverhalt ab Seite 49

Résumé des faits:
Par acte passé devant notaire les 4 et 10 décembre 1957, dame Irène Blanc-Delavy, sa mère et son époux ont conclu avec Max Perrot un contrat intitulé "promesse de vente". Les parties s'obligeaient respectivement à vendre et à acquérir pour le prix de 57 528 fr. la parcelle no 2137, feuille 34, commune de Lancy. L'acte définitif de vente devait être signé "dans le terme de dix ans à compter du présent jour"; il pouvait cependant intervenir avant ce délai si les promettants-vendeurs abandonnaient la jouissance de l'immeuble ou, après entente entre les parties, en cas de décès d'un parent des promettants-vendeurs qui faisait ménage commun avec eux. La

faculté était réservée à Perrot de "se substituer toute personne ou société qu'il avi sera, dans le bénéfice de la présente promesse de vente". Perrot a fait usage de cette faculté; par acte authentique du 11 novembre 1968, il a substitué Jean-Pierre Odier dans tous les droits et obligations qui découlaient pour lui de la pro messe de vente. Perrot et Odier ont obtenu par voie de mesures provisionnelles, ordonnées les 1er novembre 1968 et 7 janvier 1969, l'inscription provisoire au registre foncier d'une interdiction du droit d'aliéner la parcelle no 2137.

BGE 97 II 48 S. 50

Odier a ouvert action le 26 novembre 1968 contre dame Irène Blanc et ses deux filles Denise et Marie Blanc, copropriétaires de la parcelle no 2137, pour faire reconnaître son droit de propriété sur ladite parcelle et en obtenir l'inscription au registre foncier. Il soutenait qu'en dépit de la dénomination inexacte adoptée par les parties, le contrat de 1957 constituait non pas une promesse de vente, mais un contrat de vente à terme. Les défenderesses ont conclu au rejet de la demande et à la radiation de l'inscription provisoire de l'interdiction d'aliéner. Le 11 novembre 1969, le Tribunal de première instance de Genève a débouté Odier et ordonné la radiation de l'inscription provisoire de l'interdiction d'aliéner la parcelle no 2137. La Cour de justice du canton de Genève a confirmé ce jugement le 18 décembre 1970. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme interjeté par Odier.

Erwägungen

Extrait des motifs:

4. La Cour de justice a débouté le demandeur en considérant qu'en tant que bénéficiaire d'une promesse de vente immobilière, il pouvait seulement intenter contre les défenderesses une action en dommages-intérêts, mais non pas obtenir des tribunaux la reconnaissance de sa qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse. L'arrêt déféré se rallie au demeurant à l'interprétation que la Cour de justice, statuant le 1er novembre 1968 sur mesures provisionnelles, a donnée de la première phrase de la rubrique "délai" du contrat des 4 et 10 décembre 1957. Il a ainsi rejeté à juste titre l'opinion des intimées, selon laquelle elles n'auraient pas été liées par la promesse de vente au-delà du terme de dix ans. L'expression "dans le terme de dix ans à compter du présent jour" doit être interprétée comme signifiant "après un délai de dix ans". On ne comprendrait pas, autrement, pourquoi l'acte stipulait ensuite que la vente ne pourrait intervenir avant ce délai que dans les deux hypothèses indiquées sous lettres a et b. a) A l'appui de sa manière de voir selon laquelle la promesse de vente ne peut faire l'objet d'une action en exécution, la Cour de justice invoque notamment l'arrêt publié au RO 56 I 195 ss. Le Tribunal fédéral y a confirmé le refus de donner suite à une réquisition d'annotation d'un pacte d'emption au registre foncier, sur la base d'une "promesse de vente

BGE 97 II 48 S. 51

et d'achat"; il n'avait donc pas à se prononcer sur la question de l'action en conclusion du contrat principal. L'arrêt déféré cite également GUHL (Le droit fédéral des obligations, 3e éd., trad. Des Gouttes, p. 82) et deux arrêts genevois (SJ 1960 p. 119 et 1964 p. 314) qui se réfèrent à cet auteur. Celui-ci exprime en effet l'opinion, dans le passage cité, que nul ne peut être contraint de faire la déclaration de volonté qui donne naissance au contrat principal et que partant une action en exécution est généralement inopérante. Mais il a amendé ce point de vue dans ses 4e (1948 p. 88) et 5e éditions (1956 p. 94/95); se référant à l'art. 78 PCF, il déclare que ladite déclaration de volonté peut être remplacée par le jugement. AEBY (Les divers aspects de la promesse de vente,

JDT 1948 I 557), de même, n'exclut nullement l'action en exécution de la promesse de vente, relevant toutefois que ce moyen n'est guère employé en pratique. Avec ces auteurs, la doctrine admet dans sa majorité qu'en cas de refus du promettant de conclure le contrat principal, sa partie adverse ne dispose pas seulement de l'action en dommagesintérêts, mais qu'elle peut aussi demander qu'il soit condamné à la conclusion de ce contrat, la déclaration de volonté à laquelle il se refuse étant alors remplacée par le jugement (OSER/SCHÖNENBERGER, ad art. 22 CO n. 9; BECKER, ad art. 22 CO n. 13; LEUCH, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 2e éd., 1937, ad art. 404 n. 1; H. ROTH, Der Vorvertrag, thèse Fribourg 1928, p. 313/14; M. REHFOUS, La formation du contrat et l'avant-contrat en matière immobilière, SJ 1965 p. 330). VON TUHR/SIEGWART (I p. 253) vont plus loin et considèrent que le créancier peut actionner son cocontractant directement en exécution de la prestation, tandis que CAVIN (La promesse de contracter, SJ 1970 p. 330) envisage cette solution sans trancher la question. Il importe peu que la loi genevoise de procédure civile ne comporte pas de disposition correspondant à celle de l'art. 78 PCF ou à celles, analogues, que consacrent d'autres droits cantonaux (cf. par exemple les art. 407-408 du code de procédure civile bernois). S'il résulte du droit fédéral qu'une partie peut, sur la base d'une promesse de contracter, actionner le promettant en conclusion du contrat principal, les cantons sont tenus de sanctionner le droit qui lui est ainsi reconnu (GULDENER, Bundesprivatrecht und kantonales Zivilprozessrecht, RDS 1961 II, p. 24 et 53; VOYAME, Droit privé fédéral et procédure

civile cantonale, RDS 1961 II, p. 74/75 et 90 ss.). C'est ainsi que GULDENER (Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2e éd., 1958, p. 609) pose le principe général, valable même sans disposition expresse de la procédure cantonale, selon lequel la déclaration de volonté est remplacée en pareils cas par le jugement. Ce principe est également consacré depuis longtemps en Allemagne, en France et en Italie (cf. à ce propos KUMMER, Die Klage auf Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung, RDS 1954, p. 163/64, et citations). b) Le demandeur a conclu à l'attribution de la propriété et à son inscription au registre foncier en se fondant sur la considération erronée que le contrat des 4 et 10 décembre 1957 était un contrat de vente à terme et conditionnel, devenu exécutoire. Même si tel était le cas, son action devrait être rejetée, attendu qu'il n'est pas partie au contrat. Les noms des parties comptent en effet parmi les points essentiels de celui-ci; comme tels, ils doivent figurer dans l'acte authentique exigé par l'art. 216 al. 1 CO. Le vice qui résulte de l'inobservation de cette exigence n'est pas corrigé par le fait que la désignation du tiers bénéficiaire, prévue par le contrat, est intervenue par acte authentique. Le demandeur n'est pas non plus fondé à demander d'emblée l'attribution de la propriété si l'on considère, à juste titre, le contrat des 4 et 10 décembre 1957 comme une promesse de vente. En sa qualité de tiers désigné par Perrot, conformément à la clause de substitution stipulée par les parties, il ne peut exiger des défenderesses que la passation du contrat principal. Or il n'a pas pris de conclusions à cet effet. L'action fondée sur l'art. 665 al. 1 CC présuppose la conclusion du contrat principal ou le prononcé du jugement qui en tient lieu. L'action du demandeur devant ainsi être rejetée, il n'est pas nécessaire d'examiner les moyens tirés par les intimées de la nullité de la promesse de vente et de la clausula rebus sic stantibus.