

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_29/2013

Arrêt du 6 juin 2013

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les juges Klett, présidente, Kiss et Niquille.

Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

A. _____, représenté par Me Michel Bergmann,
demandeur et recourant,

contre

X. _____ SA en liquidation,
représentée par Me Laurent Marconi,
intimée.

Objet

enrichissement illégitime; prescription

recours contre l'arrêt rendu le 23 novembre 2012 par
la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

Le 23 avril 1996, X. _____ SA est devenue propriétaire de la parcelle n° 1111 de la commune de Corsier. Deux villas avaient été récemment érigées sur ce bien-fonds. Elles n'étaient pas entièrement conformes aux autorisations délivrées par l'autorité administrative compétente. Le rapport de la surface bâtie à la surface de la parcelle excédait le coefficient en vigueur, la distance minimale à la limite de la parcelle voisine n° 9999 n'était pas respectée et une dépendance empiétait sur cette parcelle-ci. Le 21 juillet 1998, l'autorité a ordonné la démolition partielle de ces bâtiments.

Le 13 octobre 1998, A. _____ et B. _____, celui-ci avec son épouse, sont devenus copropriétaires par moitié de la parcelle voisine n° 9999.

Au mois de juin 1999, ils ont conclu une convention sous seing privé avec X. _____ SA, destinée à permettre le maintien des constructions ou parties de constructions visées par l'ordre de démolition. Selon le préambule de ce texte, les copropriétaires agissaient « conjointement et solidairement »; dans la suite de l'acte, ils recevaient l'appellation « le groupe A.B. _____ ». Ils s'obligeaient aux prestations ci-après:

- céder à X. _____ SA une surface de terrain d'environ 350 m² au prix de 745 fr. par m²;
- constituer, en tant que de besoin, une servitude de dérogation aux distances entre constructions et limites de propriété, à la charge de leur parcelle n° 9999;
- soutenir X. _____ SA dans ses démarches tendant à régulariser les constructions présentes sur sa parcelle n° 1111.

En contrepartie, X. _____ SA s'obligeait à ce qui suit:

- acquérir la surface d'environ 350 m² au prix de 745 fr. par m²;
- faire inscrire en faveur du « groupe A.B. _____ » une servitude de passage à pied et pour véhicules sur cette surface;
- prendre à sa charge les frais d'acte notarié et de géomètre;
- faire exécuter à ses frais, dès l'autorisation définitive de l'autorité administrative, les travaux de réalisation d'un chemin d'accès;
- faire radier une servitude de non-bâtir grevant la parcelle n° 9999, à la requête du « groupe

A.B. _____ »;

- ne pas s'opposer à une demande d'autorisation de construire à présenter par A. _____ ou les époux B. _____, pour les parcelles nos 7777 et 8888, celles-ci copropriété de ces derniers, et 9999.

B.

Le 30 mars 2000, à l'intention de l'autorité administrative et en vue d'exécuter la convention, A. _____ et B. _____ ont souscrit une déclaration selon laquelle, en substance, ils acceptaient que pour l'application du coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol, leur parcelle n° 9999 fût réduite de 359 m² au profit de la parcelle voisine n° 1111. La déclaration précisait que « cette restriction de droit public [ferait] l'objet d'une mention inscrite au registre foncier ». Sur réquisition de l'autorité, la mention fut inscrite au début de 2003; les copropriétaires en furent immédiatement informés. X. _____ SA a obtenu la régularisation de ses constructions.

Dans l'intervalle, dès fin mai 2002, X. _____ SA avait fait établir un projet d'acte authentique destiné à l'exécution de la convention. Des dissensions s'élevèrent toutefois au sujet du prix de la cession de terrain convenue, A. _____ et B. _____ réclamant l'incorporation d'intérêts intercalaires courus depuis juin 1999. Les parties envisagèrent aussi diverses solutions autres que celles prévues dès juin 1999. Les pourparlers n'aboutirent pas.

Par suite de sa dissolution, X. _____ SA est entrée en liquidation dès le 4 octobre 2004.

A. _____ ayant appris que la vente de la parcelle n° 1111 était envisagée, il fit savoir le 30 novembre 2005 qu'il réclamait la réparation des dommages subis par suite, notamment, du transfert de droits de bâtir de la parcelle n° 9999 à celle n° 1111. X. _____ SA a vendu ce bien le 6 juillet 2007.

C.

Le 30 novembre 2006, A. _____ avait fait notifier un commandement de payer à X. _____ SA, portant sur des sommes au total de 345'000 fr. en capital. La société poursuivie a fait opposition. Des commandements de payer semblables lui furent notifiés selon réquisitions du 7 janvier et du 6 décembre 2008, auxquels elle fit également opposition.

Le 18 janvier 2010, A. _____ a ouvert action contre X. _____ SA, en liquidation, devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Après modification des conclusions présentées, la défenderesse devait être condamnée au paiement de diverses sommes au total d'environ 344'150 fr. en capital.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal s'est prononcé le 2 février 2012; accueillant partiellement l'action, il a condamné la défenderesse à payer 80'775 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 30 novembre 2005.

La défenderesse ayant appelé du jugement, le demandeur a usé de l'appel joint. Chaque partie a persisté dans ses conclusions de première instance.

La Cour de justice a statué le 23 novembre 2012. Elle a admis l'appel principal et rejeté l'action; elle a rejeté l'appel joint.

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur saisit le Tribunal fédéral de conclusions identiques à celles prises dans les instances précédentes.

La défenderesse conclut au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Il peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst.

(ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

2.

A titre principal, le demandeur agit sur la base de l'art. 97 al. 1 CO. Il réclame des dommages-intérêts pour cause d'inexécution de la convention sous seing privé passée au mois de juin 1999. La réparation doit porter sur la perte de valeur de la parcelle n° 9999, que le demandeur chiffre à 315'000 fr., et sur les frais d'avocat encourus avant le procès. A titre subsidiaire, sur la base de l'art. 62 CO, le demandeur réclame la restitution de l'enrichissement de la défenderesse, consécutif au transfert de droits de bâtir de la parcelle n° 9999 à celle n° 1111. L'enrichissement est également chiffré à 315'000 francs.

La Cour de justice rejette la prétention en dommages-intérêts pour deux motifs. D'abord, le demandeur n'a pas qualité pour agir parce qu'il se trouve dans une relation de société simple avec B. _____, et, par conséquent, dans les procès relatifs aux créances sociales, dans une relation de consorité nécessaire avec son associé. De plus, la convention de juin 1999 est nulle faute de satisfaire aux exigences de la forme authentique; cette convention n'obligeait donc pas la défenderesse. Enfin, la Cour juge que la prétention en restitution de l'enrichissement illégitime est atteinte par la prescription; elle la rejette pour ce motif.

3.

Il est indiscutable que dans la convention de juin 1999, la cession d'une surface de terrain d'environ 350 m² au prix de 745 fr. par m² est une vente d'immeuble aux termes de l'art. 216 al. 1 CO. La validité de cette vente est donc subordonnée à l'observation de la forme authentique.

3.1. Selon la jurisprudence concernant l'art. 216 CO, la forme authentique doit porter sur tous les éléments objectivement essentiels du contrat, et aussi sur les points objectivement secondaires mais subjectivement essentiels, pour autant que ces derniers, de par leur nature, constituent un élément du contrat de vente; il s'agit de tous les éléments qui affectent le rapport entre la prestation et la contre-prestation issues de la vente. L'acte authentique doit donc énoncer toutes les contre-prestations promises en échange du bien immobilier. En cas de contrat mixte, cumulant la vente d'un immeuble et d'autres prestations du vendeur, il est loisible aux parties de convenir d'un prix global qui sera la contrepartie de ce bien et de ces autres prestations. Il faut alors que ces dernières soient également spécifiées dans l'acte authentique, car c'est à cette condition, seulement, que l'acte satisfait à l'exigence de l'indication exacte et complète de tous les éléments affectant le rapport entre les prestations qui incluent une vente d'immeuble, d'une part, et la contre-prestation d'autre part (ATF 135 III 295 consid. 3.2 p. 299, avec références à d'autres arrêts).

Dans la convention de juin 1999, la vente d'immeuble est combinée avec d'autres prestations réciproques des cocontractants, celles-ci consistant notamment dans la constitution ou la radiation de servitudes, et dans la création d'un chemin d'accès; l'acquiesseuse ne s'est pas seulement obligée à verser une somme d'argent. Les cocontractants ont passé une convention globale; ils n'ont pas envisagé de dissocier la vente d'immeuble des autres prestations réciproques convenues. Il n'existe pas de contrat distinct relatif à ces prestations, conclu conformément à l'art. 1er CO. La forme authentique n'étant pas observée, la Cour de justice retient à bon droit que la convention est nulle en vertu des art. 11 al. 2 et 216 al. 1 CO.

Le demandeur tente inutilement de démontrer qu'une convention de transfert de droits de bâtir d'une parcelle à une autre parcelle, transfert admis, semble-t-il, par la législation genevoise sur les constructions, n'est pas subordonnée à l'observation de la forme authentique. De toute manière, la convention de juin 1999 n'a prévu aucun transfert de droit de bâtir, sinon par l'effet de la vente de terrain, et les parties n'ont conclu aucune convention séparée relative à un pareil transfert.

3.2. Le demandeur invoque la jurisprudence selon laquelle il y a éventuellement abus de droit à demander la rescision d'un contrat en raison d'un vice de forme. L'abus entre notamment en considération lorsqu'une partie exécute le contrat, puis fait valoir sa nullité alors qu'elle l'a conclu en connaissance du vice de forme, voire même après avoir provoqué ce vice (ATF 138 III 401 consid. 2.3.1 p. 404).

La convention de juin 1999 porte notamment sur les frais d'un acte notarié futur; en raison de cette circonstance déjà, il est évident que toutes les parties connaissaient la nécessité d'observer la forme authentique pour une vente d'immeuble. Il ressort de la convention que les parties avaient pour projet commun de faire dresser un acte authentique valable. Le demandeur ne peut donc guère se prétendre surpris par le moyen de défense que son adverse partie tire actuellement de l'art. 216 al. 1 CO.

Selon les constatations de la Cour de justice, dès fin mai 2002, la défenderesse a fait préparer un

projet d'acte authentique destiné à l'exécution de la convention. Le demandeur et B. _____ ont refusé de souscrire parce que le prix convenu leur paraissait désormais insuffisant. Dans ces constatations, rien ne dénote que la défenderesse ait elle-même, par un comportement abusif, empêché les parties d'aboutir à un contrat formellement valable. Aucun abus de droit ne lui est donc imputable.

3.3. La convention étant nulle, elle n'obligeait la défenderesse à aucune prestation. Il s'ensuit que cette partie n'encourt aucune responsabilité pour cause d'inexécution. Il n'est pas nécessaire d'examiner si dans le cas contraire, le demandeur aurait eu qualité pour agir seul, sans le concours de B. _____.

4.

A teneur de l'art. 67 al. 1 CO, 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. Le lésé est tenu pour informé de son droit dès le moment où il connaît approximativement l'ampleur de son appauvrissement, l'inexistence de la cause du déplacement patrimonial et l'identité de l'enrichi (ATF 129 III 503 consid. 3.4 p. 505). Selon la Cour de justice, l'action appartenant au demandeur s'est prescrite dès que celui-ci a connu, au début de 2003, l'inscription d'une mention au registre foncier destinée à grever la parcelle n° 9999. Cela n'est pas contesté par le demandeur. Celui-ci ne met pas non plus en doute que le délai d'une année s'est ensuite écoulé sans subir aucune interruption.

Ici également, le demandeur invoque la jurisprudence concernant l'abus de droit. Alors même que la prescription est a priori acquise au débiteur, le juge doit rejeter l'exception correspondante lorsque ledit débiteur a astucieusement détourné le créancier d'agir en temps utile. L'exception doit également être rejetée lorsque le débiteur, sans intention maligne, a par son comportement incité le créancier à ne pas entreprendre de démarches juridiques pendant le délai de prescription. Le comportement du débiteur doit se trouver en relation de causalité avec le retard à agir du créancier, et ce retard doit apparaître compréhensible à l'issue d'une appréciation raisonnable et fondée sur des critères objectifs (ATF 131 III 430 consid. 2 p. 437).

En l'occurrence, le demandeur affirme que les parties sont demeurées en pourparlers jusque peu avant sa réquisition de poursuite du 30 novembre 2006, dans l'intention de trouver un accord au sujet d'une contrepartie au transfert des droits de bâtir. Il fait grief à la Cour de justice de n'avoir pas constaté ce fait alors qu'il l'avait allégué dans sa demande en justice et que la défenderesse l'a admis dans sa réponse.

Cette argumentation est inconsistante car les négociations relatives à une créance n'entraînent pas de suspension de la prescription (Pascal Pichonnaz, in Commentaire romand, n° 20 ad art. 134 CO). Le demandeur ne prétend pas que son adverse partie, plutôt que de négocier sérieusement et loyalement, ait feint de poursuivre les négociations afin d'assoupir sa vigilance et de le retenir de faire valoir ses droits en temps utile. Il ne prétend pas non plus que le comportement ou les déclarations de la défenderesse aient pu d'une autre manière le dissuader d'entreprendre une poursuite ou d'agir en justice. Ainsi, le demandeur ne parvient pas à mettre en évidence une application incorrecte de l'art. 67 al. 1 CO. Il ne met pas non plus en évidence, dans les constatations de fait de la juridiction cantonale, une lacune susceptible d'influer sur le sort de la cause.

5.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 6'500 francs.

3.

Le demandeur versera une indemnité de 7'500 fr. à la défenderesse, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 6 juin 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin