

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_349/2009

Arrêt du 8 octobre 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, présidente,
Rottenberg Liatowitsch et Kolly.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X. _____ SA,
représentée par Me Patrick Fontana,
recourante,

contre

Y. _____,
représenté par Me Jean-Jérôme Crittin,
intimé.

Objet
contrat de vente; contrat d'entreprise,

recours contre le jugement de la Cour civile II
du Tribunal cantonal valaisan du 8 juin 2009.

Faits:

A.
Y. _____ est entré en contact avec un courtier mandaté par X. _____ SA pour promouvoir la vente d'immeubles; le 21 février 2004, il a rencontré le représentant de X. _____ SA, qui lui a fait visiter, en compagnie du courtier, un chalet construit selon le modèle qu'il préférait et lui a montré les terrains susceptibles d'accueillir la construction; X. _____ SA a articulé le prix global et forfaitaire de 1'400'000 fr. pour la livraison d'un chalet clé en mains, terrain choisi par Y. _____ compris; celui-ci a émis plusieurs exigences quant à la construction, dont le courtier a dressé la liste manuscrite et chiffré à 100'000 fr. la plus-value. Par la suite, Y. _____ a confié à A. _____ le mandat de poursuivre les négociations.

X. _____ SA a mandaté un notaire pour l'instrumentation des actes; celui-ci a préparé un projet d'acte de vente selon lequel X. _____ SA vendait à Y. _____ une surface d'environ mille mètres carrés pour le prix de 1'400'000 fr.; il était précisé que le prix de vente comprenait l'ensemble des travaux et autres interventions convenues entre les parties et faisant l'objet de la liste manuscrite susmentionnée, signée par les parties et faisant partie intégrante de l'acte de vente; la vente était conditionnée à l'acquisition par la venderesse de la parcelle concernée; le 3 mars 2004, le notaire a transmis le projet d'acte à A. _____ et au conseil de Y. _____.

A la demande de X. _____ SA, les plans du chalet ont été adaptés aux desiderata du client. Dans une lettre du 16 mars 2004 adressée à A. _____, le représentant de X. _____ SA a annoncé le dépôt d'une demande d'autorisation de construire pour le 22 mars 2004 et le début des travaux pour le 19 avril 2004.

Le 19 mars 2004, Y. _____ a versé à X. _____ SA un acompte de 14'000 fr. A la demande de celle-ci, celui-là a encore effectué, le 29 mars 2004, un autre paiement de 126'000 francs.

Au mois de mars-avril 2004, Y. _____ a voulu prendre le conseil d'un architecte; celui-ci a

consigné ses constatations et remarques dans un document daté du 15 mai 2004 qu'il a remis à A. _____, dans lequel il considérait en conclusion que le prix de vente était surfait et déconseillait l'achat.

Après plusieurs reports, les parties ont finalement pris rendez-vous chez le notaire le 31 mai 2004 pour signer l'acte de vente; le dimanche 30 mai 2004, A. _____ a téléphoné au représentant de X. _____ SA pour lui faire part de la décision de Y. _____ de renoncer à la transaction.

Par lettre du 31 mai 2004, le représentant de X. _____ SA a fait état de différents frais engagés, dont il réclamait réparation; par courrier du 30 juillet 2004, le mandataire de Y. _____ a de son côté exigé le remboursement des acomptes versés; par lettre du 15 septembre 2004, l'avocat de X. _____ SA a invoqué la responsabilité de Y. _____ fondée sur la confiance et sollicité la réparation du dommage causé, chiffré à 259'997 fr. 05, après déduction des acomptes versés.

B.

Le 7 novembre 2005, Y. _____ a ouvert action devant le Juge du district de Sion, concluant à la condamnation de X. _____ SA à lui payer le montant de 140'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 29 mars 2004. Le 13 mars 2006, X. _____ SA a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation de son adverse partie à lui verser des dommages-intérêts à concurrence de 365'000 fr. - subsidiairement 225'000 fr. - avec intérêt à 5 % dès le 30 mai 2004, sous déduction de 140'000 francs.

Par jugement du 8 juin 2009, la Cour civile II du Tribunal cantonal valaisan a prononcé que X. _____ SA verserait à Y. _____ 140'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 28 août 2004. En substance, elle a considéré que les parties devaient conclure un contrat mixte de vente et d'entreprise; celles-ci ayant convenu d'un prix global pour le bien-fonds et la prestation d'entrepreneur, cette dernière était également soumise à la forme authentique; Y. _____ ayant renoncé à la conclusion du contrat, il n'assumait aucune obligation contractuelle; lorsqu'il avait rompu les négociations juste avant la signature du contrat, Y. _____ n'avait pas agi contrairement aux règles de la bonne foi et même s'il fallait admettre une responsabilité précontractuelle, l'existence d'un dommage en lien de causalité n'était au demeurant nullement établie; les acomptes de 14'000 fr. et 126'000 fr. ayant été versés sans cause, ils devaient être restitués.

C.

X. _____ SA (la recourante) a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans lequel elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le jugement du 8 juin 2009 soit annulé et à ce que Y. _____ soit reconnu son débiteur de la somme de 365'000 fr. avec intérêt à 5 % dès le 30 mai 2004, sous déduction de 140'000 fr.; elle a également présenté une demande d'effet suspensif, qui a été rejetée par ordonnance présidentielle du 11 septembre 2009. Y. _____ (l'intimé) propose, sous suite de frais et dépens, le rejet du recours et la confirmation de la décision entreprise.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par la recourante qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF) dans une affaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile présentement soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF) sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), dont il ne peut s'écarter que s'ils l'ont été de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui entend contester les constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions de l'exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF sont réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 133 III 462 consid. 2.4 p. 466 s.). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

En l'occurrence, la recourante consacre huit pages de son écriture à présenter sa propre version des faits, sans toutefois alléguer - ni a fortiori démontrer - que la cour cantonale aurait commis arbitraire dans l'établissement des faits. Par conséquent, il ne sera tenu aucun compte de son exposé.

2.

La recourante déclare former son recours pour violation des dispositions régissant le contrat d'entreprise, la culpa in contrahendo ainsi que la violation des normes sur l'enrichissement illégitime.

Cela étant, elle expose en premier lieu que les parties auraient passé par actes concluants, le 21 février 2004, un contrat d'entreprise portant sur les travaux de construction d'un chalet, indépendamment de la question de la vente immobilière; se fondant sur cette prémisse, elle soutient avoir procédé à la mise en oeuvre de l'accord du 21 février 2004 en particulier par le biais de l'établissement des plans et du dépôt d'une demande d'autorisation de construire, avant que l'intimé ne résilie le contrat, ce qui lui donnerait selon elle droit à une indemnité conformément à l'art. 377 CO. De la sorte, la recourante ne fait toutefois que développer une argumentation à caractère appellatoire dans laquelle elle tente de faire prévaloir sa propre vision des choses sur celle des précédents juges; en particulier, elle ne discute guère les motifs de la décision attaquée, dans laquelle la cour cantonale est parvenue, aux termes de considérants complets et convaincants auxquels il sied de renvoyer, à la conclusion que le contrat qu'il s'agissait de conclure en l'espèce était un contrat mixte dont la validité requérait le respect de la forme authentique et qu'à ce défaut, il n'y avait pas de place pour des prétentions fondées sur l'existence d'un lien contractuel.

Pour le surplus, la recourante plaide, dans une motivation subsidiaire, que les juges cantonaux auraient erré en niant l'existence d'une responsabilité précontractuelle de l'intimé. A cet égard, elle se borne cependant derechef à mettre en exergue des éléments qu'elle estime utiles à sa thèse, pour aboutir à la conclusion inverse à celle de la cour cantonale - à laquelle celle-ci est parvenue au terme de développements auxquels il y a là encore lieu de renvoyer dans leur intégralité -; la recourante rediscute ainsi en réalité vainement les faits - dont elle ne démontre pas qu'ils auraient été établis de manière arbitraire - sans faire par ailleurs apparaître en quoi les juges cantonaux auraient violé le droit fédéral.

Enfin, la recourante estime qu'il n'y aurait pas lieu à restitution des acomptes versés; elle critique en particulier le fait que la cour cantonale ait jugé qu'elle ne pouvait se prévaloir de sa bonne foi lorsqu'elle s'est dessaisie de la somme de 140'000 fr.; à cet égard, la cour cantonale a considéré que la recourante devait compter avec la possibilité que l'affaire ne soit pas conclue, ce que celle-ci tente vainement de contester; par conséquent, le cas de figure prévu par l'art. 64 CO in fine est réalisé. La recourante soutient enfin qu'elle devrait à tout le moins pouvoir imputer sur la somme à restituer les impenses nécessaires et utiles qu'elle a dû déboursier; sur ce point, les juges cantonaux ont estimé que les frais qui avaient été engagés avant le versement des acomptes ne pouvaient être considérés comme étant en lien de causalité avec ceux-ci, argumentation que la recourante ne remet pas en cause; ils ont en outre retenu en fait que la recourante n'avait nullement établi avoir dû s'acquitter d'honoraires d'architecte.

En définitive, il résulte de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, par un arrêt sommairement motivé (art. 109 al. 2 et 3 LTF).

3.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens de l'intimé sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 ainsi qu'art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 8'000 fr., à verser à l'intimé à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal valaisan.

Lausanne, le 8 octobre 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Klett Cornaz