

Tribunal fédéral – 4A_127/2024, destiné à la publication

I^{re} Cour de droit civil

Arrêt du 12 septembre 2024

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Christian Petermann, Restitution de l'enrichissement illégitime des fruits civils et matériels fondée sur la résiliation de la vente immobilière faute d'autorisation LDFR, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2024, Newsletter Droit Immobilier.ch novembre 2024

Newsletter novembre 2024

Résiliation d'un contrat de vente immobilière, droit foncier rural, restitution de l'enrichissement illégitime, bonne foi, séquestre

Art. 62 ss CO ; 938 ss CC

Restitution de l'enrichissement illégitime des fruits civils et matériels fondée sur la résiliation de la vente immobilière faute d'autorisation LDFR

Christian Petermann

I. Objet de l'arrêt

Le Tribunal fédéral suisse a récemment tranché, dans l'arrêt TF 4A_127/2024 prononcé le 12 septembre 2024 portant sur une affaire argovienne, la question de savoir si l'indemnisation de l'usage en cas de possession de bonne foi de l'acquéreur après annulation de la vente immobilière faute d'autorisation selon la LDFR pouvait intervenir par l'application différenciée des règles du droit de la possession (art. 938-940 CC) et celles du droit de l'enrichissement (art. 62 ss CO).

La I^{re} Cour de droit civil a confirmé la décision de l'Obergericht Kanton Aargau retenant qu'il n'y avait pas lieu de moins bien protéger une partie titulaire d'un droit réel que celle titulaire d'un droit purement obligatoire en présence d'un possesseur de bonne foi.

Selon la Haute Cour, il convient, ainsi, d'exclure du champ d'application de l'art. 938 CC par une interprétation restrictive ou une réduction téléologique (« *teleologischer Reduktion* ») les contrats invalides, qu'ils soient nuls ou annulables en raison de vices de consentement.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 22 décembre 2014, B. (intimé) vend à A. AG (recourante) un terrain situé en zone agricole dans le canton d'Argovie sur lequel se trouvait un bâtiment appartenant à la recourante pour un prix de 1,2 million de francs. Malgré l'absence de l'autorisation requise selon la loi fédérale sur le droit foncier rural (art. 70 LDFR), la recourante est inscrite comme propriétaire au registre foncier. À sa demande, le droit de superficie dont elle était titulaire est supprimé.

Le 24 septembre 2019, l'autorité compétente refuse l'autorisation rétroactive de vente au terme d'une procédure administrative débutée le 11 février 2016. Elle indique qu'une correction du registre foncier pourrait être évitée si le bâtiment et son terrain étaient

subdivisés et le terrain agricole restant vendu sans hypothèque au fermier dans les six mois suivant la décision au prix maximum légal.

Pendant cette période de 5 ans, la demanderesse exploite un refuge pour animaux sur le terrain acheté.

Le Tribunal administratif du canton d'Argovie rejette le recours de la recourante par décision du 16 juillet 2020 devenue définitive et exécutoire, ordonnant l'inscription de l'intimé comme propriétaire du terrain.

A la requête de la recourante, un séquestre est ordonné le 21 décembre 2020 sur le terrain pour le prix de vente de 1,2 million de francs, la valeur du droit de superficie initialement grevant le terrain de CHF 472'381.00, et les dépenses de maintien et d'amélioration de CHF 87'036.38.

La Cour supérieure du canton d'Argovie admet partiellement le recours de l'intimé le 21 septembre 2021, libérant le séquestre à hauteur de la valeur du droit de superficie quoique maintenant celui-ci pour les autres créances.

Le 26 janvier 2021, la recourante intente une action en validation de séquestre devant le Tribunal de district de Laufenburg, concluant, à titre principal, que l'intimé soit condamné à lui payer 1,2 million de francs plus intérêts, puis, à titre subsidiaire, que la dette soit éteinte par la prise en charge des dettes hypothécaires sur le terrain et le paiement du solde du prix de vente, plus intérêts, et que l'intimé soit condamné à lui payer CHF 472'381.00 plus intérêts.

Simultanément, la demanderesse dépose une plainte devant l'instance inférieure de surveillance, demandant le remboursement du prix d'achat de 1,2 million (conclusion 1a) ainsi que des montants de CHF 472'381.00 en remboursement de la valeur vénale du droit de superficie supprimé (conclusion 2a) et de CHF 87'036.38 en remboursement des dépenses (conclusion 3).

Dans la procédure de plainte 17 LP, le défendeur déclare compenser les créances de la demanderesse, en particulier les dépenses de CHF 87'036.38 réclamées dans la plainte, avec les fruits perçus et manqués par la demanderesse sous forme de revenus locatifs et de fermage d'au moins CHF 330'025.00 brut.

Le 19 juin 2023, le Tribunal de district de Laufenburg accueille partiellement l'action en validation de séquestre, condamnant l'intimé à payer à la recourante CHF 193'501.08 plus intérêts à 5% depuis le 30 octobre 2020.

Ce montant correspond à la différence entre la part du prix de vente payée en espèces par la recourante (CHF 440'000.00) et les revenus locatifs et de fermage perçus pendant la période de possession (CHF 246'498.92).

Le tribunal rejette la demande pour le surplus, imputant 90% des frais de justice à la recourante, soit CHF 45'486.65, et la condamnant à payer CHF 89'267.72 à l'intimé à titre de dépens.

La Cour supérieure rejette l'appel de la recourante le 9 janvier 2024, mettant à sa charge les frais et les dépens.

La recourante saisit la lère Cour de droit civil du Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, demandant l'annulation de la décision attaquée et la condamnation de l'intimé à lui payer CHF 246'498.92 plus intérêts à 5% depuis le 30 octobre 2020.

Elle conclut également que les frais de première instance soient fixés à CHF 30'467.00 et imputés à 75 % à l'intimé, que les dépens de première instance soient fixés à CHF 55'792.33 et que les frais de la procédure d'appel soient imputés à l'intimé et qu'il soit condamné à lui payer CHF 15'205.70 à titre de dépens. A titre subsidiaire, elle demande le renvoi de l'affaire à la Cour supérieure pour nouvelle décision.

L'intimé conclu au rejet du recours, la Cour supérieure renonçant à déposer une réponse.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral, après avoir examiné les conditions de recevabilité du recours et constaté qu'elles étaient réunies, rappelle les devoirs de motivation des griefs soulevés devant lui et sa jurisprudence en matière de correction de l'état de fait tel que constaté par l'autorité précédente.

Il est incontesté, selon le Tribunal fédéral, que le contrat de vente immobilière conclu le 22 décembre 2014 est nul avec effet *ex nunc* en raison du refus définitif de l'autorisation requise par le Tribunal administratif du canton d'Argovie le 16 juillet 2020 et que l'intimé a été réinscrit comme propriétaire de la parcelle (consid. 3).

La seule question en litige est donc de savoir si la recourante a droit aux revenus locatifs et de fermage perçus pendant la période de possession, ce que l'autorité précédente a nié et attribué à l'intimé (consid. 3).

La recourante soulève les griefs suivants à l'appui de son recours, à savoir :

1. L'Obergericht Kanton Aargau aurait à tort appliqué les principes du droit de l'enrichissement illégitime plutôt que ceux de la possession de bonne ou mauvaise foi ;
2. L'instance cantonale aurait à tort supposé qu'elle serait de mauvaise foi au moment de juger de la validité du contrat de vente ;
3. Son droit à être pleinement indemnisée existerait même en appliquant le droit de l'enrichissement ;
4. Le montant des frais de justice aurait été fixé et répartis par l'instance cantonale en violation de l'art. 108 CPC.

Le Tribunal fédéral commence par rappeler, au considérant 3.2.1, la notion de possesseur de bonne foi au sens de l'art. 938 al. 1 CC., en particulier sa jurisprudence sur l'appréciation des faits retenus par l'instance cantonale à l'égard de laquelle il fait preuve de retenue et n'intervient que si cette dernière « *a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle s'est écartée sans raison des principaux reconnus par la doctrine et la jurisprudence, si elle a pris en compte des éléments qui n'auraient pas dû jouer de rôle ou si, au contraire, elle a omis des circonstances pertinentes* » (consid. 3.2.1 et nombreuses références citées).

Le Tribunal fédéral souligne, en lien avec le degré d'attention exigée par les circonstances (art. 3 al. 2 CC) en tant que condition de la protection de la bonne foi, qu'une « *ignorance*

légère suffit » (ATF 119 II 23, consid. 3c/aa ; arrêt 5A_159/2014 du 22 janvier 2015, consid. 3.3.3), précisant que « *la question de savoir si, sur la base des circonstances de fait constatées, la bonne foi doit être admise ou niée est une question de droit que le Tribunal fédéral peut revoir librement (ATF 131 III 418 consid. 2.3.1 ; arrêt 5A_373/2019 du 13 décembre 2019 consid. 4.1) ».*

Le Tribunal fédéral énonce, ensuite, au considérant 3.2.2, la notion d'enrichissement illégitime (art. 62 CO), en particulier le principe selon lequel « *le créancier peut réclamer les avantages effectivement perçus, y compris les fruits civils, indépendamment de la bonne ou mauvaise foi du possesseur (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID/REY, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I. 8. Aufl. 2003, n. 1515 ss ; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, n. 58.04 avec référence à ATF 84 II 179 consid. 4). ».*

Le considérant 3.3.1 constitue, sans doute, la partie fondamentale de l'arrêt en ce qu'il valide sans réserve le raisonnement mené par l'Obergericht Kanton Aargau selon lequel « *les différences entre les règles du droit de la possession (art. 938-940 CC) et celles du droit de l'enrichissement (art. 62ss CO) concernant la question de l'indemnisation de l'usage en cas de possession de bonne foi ne sont pas convaincantes* » et qu'il n'est « *pas compréhensible pourquoi un titulaire de droits réels (selon le droit de la possession) devrait être moins bien traité qu'un titulaire de droits purement obligatoires (selon le droit de l'enrichissement)* » (consid. 3.3.1).

Visant le cas du possesseur de bonne foi au sens de l'art. 938 al. 1 CC, le Tribunal fédéral juge « *approprié d'exclure les contrats invalides, qu'ils soient nuls ou annulables en raison de vices de consentement, du champ d'application de l'art. 938 CC par une interprétation restrictive ou une réduction téléologique* » (consid. 3.3.1).

Par conséquent, conclut-il, le prétendu vendeur ne peut réclamer la chose - et les avantages intermédiaires - qu'en vertu du droit de l'enrichissement illégitime, autrement dit des art. 62 ss CO.

Le Tribunal fédéral écarte, au considérant 3.3.2, l'argument soulevé par la recourante selon lequel elle serait en droit d'utiliser la chose durant une longue période sans indemnité, rappelant que le principe a déjà été appliqué « *contrairement à l'art. 938 CC* » au contrat de leasing (ATF 110 II 240 consid. 2b), au contrat de vente (TF 4C.197/2004 du 27 septembre 2004 consid. 4) ainsi qu'au contrat de licence et au contrat de bail, ce indifféremment du caractère synallagmatique ou de durée du contrat.

Par subsomption avec les principes qui précèdent, le Tribunal fédéral retient que la recourante a durant 5 années exploité son refuge pour animaux sur un terrain au bénéfice d'une relation contractuelle « *de fait* » et qu'elle doit donc une indemnité à son propriétaire, celle-ci devant être fixée à concurrence du montant des loyers perçus.

En contrepartie, la recourante doit-elle en principe se voir accorder la totalité des dépenses pour la propriété achetée, y compris les dépenses pour l'exploitation de l'entreprise, cette partie de l'arrêt paraissant toutefois plus résulter de *l'obiter dictum* que d'un *ratio decidendi*.

L'instance cantonale inférieure a effectivement considéré que les prétentions de la recourante au titre des dépenses nécessaires et utiles sont liquidées en raison du retrait de la conclusion 3 de sa plainte 17 LP, ce que la recourante ne conteste pas.

Les autres dépenses demandées par la recourante pour la première fois en appel ne sont pas incluses dans la procédure et ne sont donc pas l'objet de la procédure.

S'agissant de la bonne foi de la recourante, le Tribunal fédéral relève qu'elle ne saurait être admise dans l'absolu, précisant que la bonne foi peut parfaitement varier dans le temps et exposer celui qui s'en prévaut à devoir restituer les fruits naturels et civils perçus ou manqués suivant le résultat de cette analyse (art. 940 CC).

La Haute Cour qualifie, à cet égard, le comportement de la recourante, déjà représentée par un avocat à cette époque, de « *très douteux* » à tout le moins à partir du 11 février 2016, date à laquelle elle savait, en raison de l'intervention de l'autorité cantonale compétente, que le contrat de vente du 14 décembre 2014 n'était « *pas autorisable et était donc "en suspens"* », même si la proposition esquissée par l'autorité compétente n'était pas tout à fait correcte à certains égards (consid. 3.3.3).

Le Tribunal fédéral écarte, ensuite, aux considérants 3.4.1 à 3.4.4, les griefs de la recourante dirigés contre la décision cantonale en ce qu'elle ne l'aurait prétendument pas mise au bénéfice de la présomption de bonne foi, qu'elle aurait écarté de son examen le fait que l'autorité compétente en matière d'autorisation LDFR se soit possiblement trompée sur la situation juridique, que le précédent propriétaire aurait déjà exploité un refuge pour animaux et que d'autres autorités l'auraient jugée de bonne foi pour la période postérieure au 11 février 2016.

Au vu de ce qui précède, la Haute Cour conclut que la recourante ne peut donc pas réclamer les avantages tirés sous forme de revenus locatifs et de fermage, en tous cas pas ceux qui sont censés avoir pris naissance durant la période antérieure à l'intervention de l'autorité compétente au sujet desquels elle ne se prononce d'ailleurs pas, ni dans leur principe ni dans leur quotité.

Statuant, enfin, sur le grief selon lequel l'intimée n'aurait pas droit aux revenus locatifs et de fermage même en application du droit de l'enrichissement illégitime, car la recourante aurait investi dans la propriété dans la même mesure que son adverse partie, le Tribunal fédéral juge qu'il n'est pas nécessaire de vérifier cette affirmation, l'instance cantonale lui ayant reconnu un droit *compensatoire* pour l'ensemble des dépenses engagées pour cette acquisition. De toute manière, sa conclusion à cet égard a été soit retirée dans la procédure de plainte 17 LP, soit formulée tardivement dans la procédure de validation de séquestre.

Selon la Haute Cour, il n'est pas non plus nécessaire de déterminer si l'instance cantonale a correctement jugé que le droit de l'enrichissement illégitime couvre également les transferts de patrimoine indirects de tiers.

Le Tribunal fédéral écarte, enfin, au considérants 4ss, les derniers griefs de la recourante imputant à l'instance cantonale d'avoir prétendument causé des frais inutiles (expertise sur la valeur vénale du droit de superficie, inspection), celle-ci les ayant provoqués sinon sollicités au titre de moyen de preuve ou n'y ayant pas explicitement renoncé à réception de l'ordonnance sur preuve (principe de la bonne foi).

Le recours est donc intégralement rejeté dans la mesure où il est recevable, la recourante devant supporter les frais de justice arrêtés à CHF 6'000.00 et une indemnité de dépens chiffrée à CHF 7'000.00.

III. Analyse

Si l'arrêt du Tribunal fédéral semble abolir, au considérant 3.3.1, désormais toute différenciation entre les règles du droit de la possession (art. 938-940 CC) et celle du droit de l'enrichissement illégitime (art. 62ss CO) en ce qui concerne l'indemnisation de l'usage en cas de possession de bonne foi et qu'il était sans doute plus raisonnable de suivre la doctrine dominante selon laquelle il n'y a pas lieu de traiter moins bien un titulaire de droits réels (selon le principe de la possession) qu'un titulaire de droit purement obligatoires (selon le droit de l'enrichissement), il n'en demeure pas moins que cette jurisprudence soulève d'importantes et fastidieuses questions.

Dans un arrêt TF 5A_88/2011 prononcé le 23 septembre 2011, la II^e Cour de droit civil a effectivement rappelé au considérant 7.1, tout d'abord, que les art. 938 ss CC constituent une *lex specialis* par rapport aux art. 41 ss, 62 ss et 419 ss CO notamment¹, précisant, ensuite, que ce sont les dispositions légales ou contractuelles spécifiques à la relation juridique en cause qui régissent les effets de la restitution, y compris la responsabilité du possesseur lorsqu'il existe un rapport de droit spécial entre l'ayant droit et le possesseur sur la base duquel la restitution est requise ou aurait pu l'être².

Le Tribunal fédéral concluait, à cet égard, qu'il faut ainsi déterminer le fondement de l'obligation de restitution avant d'appliquer l'art. 938 ss CC³.

Sur ce point, précisait la Haute Cour, il faut se référer aux *biens aliénés* et non au produit de la vente, les prétentions en responsabilité du possesseur étant accessoires ou quasi-accessoires par rapport à la restitution⁴.

L'Obergericht Kanton Aargau a, dans le cas d'espèce, mené le raisonnement suivant, à savoir :

1. Il n'y a pas de transfert direct de patrimoine entre les parties en question, mais des avantages provenant de tiers (les loyers perçus) qui ne sont pas soumis à restitution en vertu du droit de l'enrichissement illégitime ;
2. Lorsqu'une personne loue ou afferme un bien qui lui appartient, elle génère ce que l'on appelle des fruits civils, qui sont des revenus périodiques résultant d'une relation juridique visant à générer de tels revenus, contrairement aux fruits naturels⁵;
3. Les fruits, qu'ils soient naturels ou civils, font partie des « utilisations »⁶, qui doivent être compensées en plus de la créance principale de nature réelle ou d'enrichissement selon les art. 938-940 CC ou les art. 62 ss CO ;

¹ ATF 84 II 369 consid. 4a. ; **STEINAUER**, Droits réels, n. 496 ; **HINDERLING**, Schweizerisches Privatrecht, Tome V/1, 1977, p. 508 ; **SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP**, Sachenrecht, 2009, n. 336.

² ATF 75 II 38 consid. 1 ; **STARK**, op. cit., n° 18 ad Vorbem. art. 938-940 CC ; **STEINAUER**, op. cit. ; **HINDERLING**, op. cit., p. 509 ; **HOMBERGER**, op. cit., n° 1 et 2 ad art. 938 CC ; **STARK**, op. cit., n° 18 s. ad Vorbem. art. 938-940 CC ; **UTKU**, op. cit., p. 9 ; **SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP**, op. cit., n. 341.

³ TF 5A_88/2011 du 23 septembre 2011, consid. 7.1 *in fine*.

⁴ TF 5A_88/2011 du 23 septembre 2011, consid. 7.2 *in initio*.

⁵ Art. 643 CC ; **REY**, Les bases du droit des biens et la propriété, 3^e éd., 2007, par. 460.

⁶ **HARTMANN**, Die Rückabwicklung von Schuldverträgen, 2005, § 581.

4. La demande de restitution de l'utilisation (ici les fruits civils) est toujours une demande accessoire qui s'ajoute à la créance principale en matière de biens ou d'enrichissement (restitution du bien).

L'instance cantonale est, ainsi, parvenue à la conclusion que le fondement de la restitution est la correction du registre foncier ordonnée d'office par le tribunal administratif « *dans l'intérêt public* » en application de l'art. 72 LDFR.

Consciente qu'il pouvait paraître douteux de justifier l'abolition de la différenciation entre les règles sur la possession de bonne foi et celles sur l'enrichissement illégitime par le seul intérêt public, l'instance cantonale a mis en évidence la partie sans doute la plus pertinente de la motivation qui fonde cette évolution jurisprudentielle.

On pourrait, selon la doctrine citée, s'attendre à ce qu'un droit réel offre une protection plus forte à son titulaire contre les tiers qu'une simple créance. En renversant cet ordre, l'art. 938 al. 1 CC permet à une partie ayant un droit purement obligatoire d'être mieux protégée selon l'art. 64 CO qu'une partie ayant un droit réel⁷.

Le raisonnement de l'Obergericht Kanton Aargau heurte, toutefois, le principe jurisprudentiel selon lequel la détermination du fondement de l'obligation de restitution doit être effectué en relation avec le bien aliéné.

Qu'il soit injuste ou inéquitable que le possesseur de bonne foi soit moins bien protégé que le titulaire d'une créance face à son obligation d'indemnisation n'enlève rien au fait que le bien dont l'aliénation est nulle – de surcroît *ex nunc*⁸ non pas *ex tunc* – est un bien fonds dont la constitution, l'existence et la liquidation sont régi par les droits réels dont l'art. 938 al. 1 CC paraît matériellement plus connexe que l'art. 62 CO.

La doctrine pertinente citée dans l'arrêt TF 5A_88/2011 du 23 septembre 2011, consid. 7.1 et 7.2 ne paraît pas moins convaincante que ne l'est celle sur laquelle l'instance cantonale et le Tribunal fédéral se sont, en l'espèce, basés pour abolir la différenciation, le point de vue « *axiologique* » défendu par les auteurs cités pouvant parfaitement être transposé de manière inverse en défendant une différenciation précisément voulue par le législateur.

Il est donc loin d'être certain que le Tribunal fédéral ait définitivement verrouillé sa jurisprudence en la matière.

La nature particulière de l'action en validation de séquestre et la procédure de plainte 17 LP introduite simultanément semblent également avoir joué des tours à la recourante. La décision prononcée par l'autorité de surveillance LP est, en effet, devenue définitive avec effet de chose jugée s'agissant de la prétention à l'égard de laquelle la plainte a été partiellement retirée, un tel retrait conduisant directement, c'est-à-dire "sans décision", à la fin de la procédure (ATF 139 III 133).

La manière dont les dettes hypothécaires de CHF 760'000.00 ont été qualifiées par les instances cantonales n'est pas non plus sans soulever des interrogations légitimes non seulement sur l'opportunité d'avoir élevé des prétentions précisément de ce chef mais aussi

⁷ HARTMANN, op. cit., § 631 s., cf. aussi § 599, selon lequel en droit de l'enrichissement, seuls les bénéfices effectivement perçus doivent être restitués, et non les bénéfices potentiels.

⁸ TF 4A_127/2024 du 12 septembre 2024, consid. 3 ; TC/AG, 09.01.2024, ZOR.2023.38, consid. 3.4.

sur la détermination du fondement de l'obligation de restitution avant d'appliquer l'art. 938 al. 1 CC.

Selon l'Obergerich Kanton Aargau, la demanderesse s'est "sans fondement juridique" engagée à répondre personnellement et avec son patrimoine d'une créance initialement existante envers le défendeur de la créancière hypothécaire en raison de l'invalidité du contrat de vente.

Telle que formulée, la motivation paraît occulter que l'emprunteur conclut souvent un acte de nantissement en faveur du créancier hypothécaire au terme duquel il cède les revenus et fruits liés à la propriété du bien-fonds. Il peut, ainsi, avoir un intérêt réel et actuel à ce que le Tribunal tranche la question de savoir qui est le débiteur réel de la dette hypothécaire en tous les cas jusqu'à ce que la partie venderesse accepte de reprendre les engagements hypothécaires (cédule et le contrat de prêt avec, cas échéant, le produit y relatif).

Le raisonnement mené par l'Obergericht Kanton Aargau selon lequel le transfert de patrimoine en argent entre la demanderesse et le défendeur n'a pas encore eu lieu, que le patrimoine du défendeur n'a pas augmenté en raison de la créance hypothécaire toujours existante et qu'il n'y a pas eu d'appauvrissement de sa part tant que la créancière hypothécaire ne se prévaut pas d'une créance supérieure au montant initial de CHF 760'000.00 demeure discutable à la lumière de ce qui précède.

Quoiqu'il en soit, la recourante avait sans doute de bonnes raisons de ne pas contester la décision de l'instance cantonale inférieure en ce qu'elle écartait sa créance de CHF 760'000.00 pour enrichissement illégitime contre le défendeur.

La fixation et la répartition des frais et dépens n'appelle pas de remarque particulière.