

ATF 143 III 1 | TF, 14.12.2016, 4A_268/2016*

Faits

Un vendeur conclut une promesse de vente d'un immeuble avec un acheteur. Cette promesse de vente contient un droit d'emption au bénéfice de l'acheteur. L'acheteur s'engage à exercer l'emption d'ici au 20 janvier 2010. L'acheteur s'acquitte également de deux acomptes d'un montant total de 261'000 francs. La promesse de vente contient une clause pénale selon laquelle l'acheteur s'engage à payer une peine conventionnelle de 261'000 francs, soit 20% du prix de vente, dans le cas où elle n'exercerait pas son droit d'emption à temps.

L'acheteur demande en vain au vendeur de prolonger le délai d'exercice du droit d'emption. L'acheteur n'exerce ainsi pas son droit d'emption à l'échéance prévue. Il réclame du vendeur le remboursement des acomptes de 261'000 francs. Le vendeur refuse de rembourser les acomptes en considérant que la créance de l'acheteur en remboursement des acomptes de 261'000 francs est compensée avec sa propre créance en paiement de la peine conventionnelle de 261'000 francs.

L'acheteur ouvre action en paiement de 261'000 francs contre le vendeur. Le Tribunal de première instance considère que le vendeur n'a pas valablement invoqué la peine conventionnelle et donne raison à l'acheteur. En seconde instance, la Cour de justice du canton de Genève considère que le vendeur a valablement invoqué la peine conventionnelle, mais que celle-ci était excessive. La Cour réduit la peine de moitié, soit à 10% du prix de vente, et condamne ainsi le vendeur à rembourser 130'500 francs à l'acheteur.

Le vendeur exerce un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral qui doit se prononcer sur le point de savoir si c'est à raison que la Cour a réduit la peine conventionnelle de moitié.

Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler qu'en vertu de l'art. 163 al. 3 CO, le juge doit réduire les peines qu'il estime excessives. Cette disposition est une norme d'ordre public,

destinée à protéger la partie faible, qui trouve son fondement dans le principe de l'interdiction de l'abus de droit et qui est de nature impérative.

Dans un premier temps, le vendeur reproche à la Cour d'avoir violé le fardeau de l'allégation en retenant à tort que l'acheteur avait suffisamment allégué les conditions de la réduction d'une peine excessive. Le Tribunal fédéral rappelle qu'il appartient au débiteur de la peine conventionnelle (en l'espèce, l'acheteur) d'alléguer et de prouver les conditions de fait d'une réduction. Le débiteur de la peine supporte ainsi le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve des conditions de la réduction d'une peine conventionnelle. Toutefois, dans la mesure où l'art. 163 al. 3 CO est une norme d'ordre public, le juge ne doit pas se montrer formaliste dans l'examen des exigences d'allégation. Il suffit qu'on puisse déduire des écritures du débiteur une volonté de contester le montant de la peine conventionnelle pour admettre une allégation suffisante.

En l'espèce, l'acheteur a invoqué dans sa demande le fait qu'une peine de 20% était atypique. Le Tribunal fédéral admet ainsi que l'acheteur a suffisamment manifesté sa volonté de réduire la peine conventionnelle.

Dans un second temps, le vendeur considère que les conditions de l'art. 163 al. 3 CO ne sont pas satisfaites, de sorte que la Cour a eu tort de réduire la peine conventionnelle. En particulier, il considère que l'art. 163 al. 3 CO ne s'applique pas quand la peine a déjà été acquittée et qu'il ne suffit pas que le montant de la peine soit disproportionné pour qu'une réduction s'impose, mais qu'il faut bien plus que le montant soit manifestement disproportionné.

Le Tribunal fédéral rappelle que le juge doit faire preuve d'une retenue dans l'usage de son pouvoir de réduction. Une intervention n'est justifiée que si le montant de la peine est si élevé qu'il dépasse toute mesure raisonnable et viole le sentiment de justice et d'équité. Il faut en particulier qu'il y ait une disproportion crasse entre le montant de la peine et l'intérêt du créancier à l'exécution de l'obligation violée. Pour juger du caractère excessif d'une peine, le juge doit tenir compte des éléments concrets du cas particulier. Parmi ces éléments figurent notamment la nature et la durée du contrat, la gravité de la faute et de la violation contractuelle, la situation économique des parties et les éventuels liens de

dépendance entre les parties. Ainsi, une réduction se justifie plus lorsque le débiteur est faible par rapport au créancier que lorsque les deux parties sont des partenaires économiquement égaux.

En l'espèce, la Cour a considéré que le montant de la peine (261'000 francs) était disproportionnellement élevé par rapport à la faute commise par l'acheteur et le dommage subit par le vendeur, dommage que la Cour a évalué à 83'000 francs. La Cour a aussi considéré que le vendeur aurait pu limiter son dommage s'il avait accepté de prolonger le délai d'exercice du droit d'emption, comme l'acheteur l'avait demandé. Le Tribunal fédéral confirme l'analyse de la Cour et la réduction de moitié de la peine conventionnelle. Il rejette l'argument du vendeur selon lequel la réduction ne s'impose qu'en cas de disproportion manifeste, en considérant que la disproportion manifeste est un cas de réduction, mais que le juge doit tenir compte de l'ensemble des circonstances concrètes pour réduire une peine. Il rejette aussi l'argument du vendeur selon lequel on ne peut pas réduire une peine conventionnelle déjà acquittée, en retenant que l'acheteur n'a en l'espèce pas payé la peine conventionnelle, mais simplement l'acompte qui était dû lors de la conclusion de la promesse de vente.

Le Tribunal fédéral rejette ainsi le recours.

Proposition de citation : ALBORZ TOLOU, La réduction d'une peine conventionnelle excessive (art. 163 al. 3 CO), in:
<https://lawinside.ch/363/>