

Analyse des Urteils BGER 4A_484/2025

Jonathan Bory, Avocat, docteur en droit, médiateur FSA et chargé d'enseignement à l'Université de Neuchâtel

BGER 4A_484/2025, 23. März 2026

I. zivilrechtliche Abteilung

Themen: Kaufvertrag, Allgemeiner Teil OR

Gesetze: Art. 2 ZGB

Newsletter immodroit.ch mai 2026

28. Mai 2026

Rupture de négociations immobilières et responsabilité précontractuelle: réserves, forme et inexpérience dans l'appréciation de la confiance légitime

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt commenté précise les conditions auxquelles la rupture de négociations menées dans la perspective d'une opération immobilière peut engager la responsabilité précontractuelle d'une partie. Dans le cadre d'un projet de promotion portant sur plusieurs parcelles, le propriétaire de deux biens-fonds, dont l'un accueillait un ancien mazot présentant une importance particulière, avait exprimé dès l'origine des réserves quant au sort de cette construction. Après avoir signé des plans de mise à l'enquête prévoyant son déplacement, il a refusé que celui-ci intervienne selon les modalités projetées. Le promoteur se fonde sur la *culpa in contrahendo* pour lui réclamer la réparation du dommage lié aux frais engagés, au motif que la signature des plans aurait fait naître une confiance légitime dans la conclusion de la vente.

Le Tribunal fédéral rappelle que la responsabilité pour rupture des pourparlers ne peut être admise qu'à titre exceptionnel. Cette retenue s'impose plus particulièrement lorsque le contrat envisagé est soumis à la forme authentique: tant que l'acte requis n'a pas été instrumenté pour la parcelle concernée, les parties doivent envisager l'échec des négociations et celle qui engage des frais le fait, en principe, à ses risques et périls. Le Tribunal fédéral confirme l'arrêt cantonal et rejette le recours, considérant que les réserves du propriétaire au sujet du mazot excluaient la création d'une confiance légitime. La signature des plans, apposée par un propriétaire inexpérimenté, sur la base d'informations qui se sont révélées inexactes, ne suffisait pas à établir un engagement clair sur ce point sensible.

II. Résumé de l'arrêt

A. Faits

Le propriétaire détenait deux parcelles situées dans une commune valaisanne, dont l'une accueillait un ancien mazot présentant une importance particulière pour la population locale et pour lui-même. Au début de l'année 2012, le promoteur est entré en négociations avec le propriétaire concerné et d'autres propriétaires fonciers en vue de la réalisation, pour un investisseur étranger, d'un projet immobilier portant sur plusieurs parcelles.

Le sort du mazot a constitué un point sensible dès l'origine des discussions. Le propriétaire avait

indiqué qu'il ne souhaitait ni le vendre ni le voir détruit; en novembre 2012, il a accepté d'en envisager le déplacement, à condition que cette solution soit techniquement réalisable et autorisée par la commune. Le 24 novembre 2012, les parties ont signé une promesse de vente et d'achat ainsi qu'un pacte d'empion pour une seule des deux parcelles, à la condition notamment que les autres parcelles nécessaires au projet soient acquises et que le permis de construire soit délivré. À cette occasion, le propriétaire a rappelé devant le notaire que le sort du mazot, situé sur l'autre parcelle, devait encore être réglé. Le promoteur lui a répondu que cette question serait discutée et négociée ultérieurement, relevant que le propriétaire gardait la maîtrise de la situation quant à cette parcelle. Aucune promesse de vente n'a été instrumentée pour celle-ci.

En 2013, le promoteur a poursuivi l'élaboration du projet. Les plans prévoyaient la construction de nouveaux bâtiments sur plusieurs parcelles, dont celle où se trouvait le mazot, ainsi que le déplacement de ce dernier à un autre emplacement que celui souhaité par le propriétaire. Le 19 juillet 2013, celui-ci a signé la demande d'autorisation de construire, le formulaire de mise à l'enquête et le plan destiné à l'enquête publique. Il n'avait toutefois pas été consulté avant l'établissement de ces documents ni informé préalablement du fait que le mazot ne serait pas maintenu le long de la rue considérée. Au moment de la signature, le promoteur lui a en outre indiqué que le projet bénéficiait du soutien de la commune et des habitants.

Mis à l'enquête publique en août 2013, le projet a suscité dix-neuf oppositions ainsi qu'une pétition signée par quelque 130 personnes, demandant notamment la conservation du mazot et une construction mieux intégrée au village. Après la pose des gabarits, le propriétaire a pris conscience de l'ampleur du projet, de l'opposition locale qu'il rencontrait et de ses incidences sur l'appartement de sa nièce. Il a alors proposé de réduire la taille des constructions projetées. En février 2014, après la mise à l'enquête d'une version modifiée des plans sans sa signature, il s'est opposé au déplacement du mazot, en indiquant qu'aucun accord n'avait été conclu à ce sujet. Lors d'échanges ultérieurs, il s'est encore déclaré disposé à envisager ce déplacement si le projet prévoyait l'abaissement de l'un des bâtiments, sans toutefois qu'un accord n'ait pu être trouvé.

Le projet n'ayant pas abouti, le promoteur a réclamé au propriétaire le paiement de 189'397 fr., avec intérêts, en invoquant une responsabilité fondée sur la confiance. Il soutenait que la signature des documents de mise à l'enquête avait fait naître une confiance légitime dans l'aboutissement de l'opération et que le refus ultérieur du propriétaire lui avait causé un dommage correspondant aux frais engagés. La Chambre patrimoniale cantonale vaudoise a rejeté la demande; cette décision a été confirmée par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, puis portée devant le Tribunal fédéral.

B. Droit

Responsabilité précontractuelle et rupture des négociations – Le Tribunal fédéral rappelle qu'en vertu de la liberté contractuelle, chacun est en principe libre d'entamer des négociations et de les interrompre quand il le souhaite. Cette liberté est toutefois limitée par les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC). L'ouverture de pourparlers crée ainsi une relation précontractuelle qui impose notamment aux parties de négocier sérieusement, conformément à leurs véritables intentions. Une partie ne peut éveiller chez l'autre l'espoir illusoire qu'une affaire sera conclue et l'amener à prendre des dispositions en vue du contrat projeté (consid. 3.1).

La *culpa in contrahendo* ne peut toutefois être admise qu'à titre exceptionnel en cas de rupture des négociations. La durée des pourparlers ou la connaissance des investissements engagés par l'autre partie ne suffisent pas à fonder une responsabilité précontractuelle: celui qui engage des frais avant la conclusion du contrat agit, en principe, à ses risques et périls. Le comportement contraire à la bonne foi ne réside dès lors pas tant dans la rupture des négociations que dans le fait d'avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou de ne pas avoir dissipé cette illusion en temps utile. Lorsqu'une partie connaissait ou devait connaître le risque que les négociations n'aboutissent pas, aucune confiance légitime ne peut être reconnue (consid. 3.1).

Incidence de la forme authentique – Lorsque le contrat envisagé est soumis à une exigence de forme, une responsabilité précontractuelle pour rupture des négociations est admise avec une retenue accrue. Les prescriptions de forme ont précisément pour fonction de préserver les parties

d'un engagement prématuré. En matière de vente immobilière, les parties doivent ainsi envisager la possibilité d'un échec jusqu'à la conclusion de l'acte authentique. Une responsabilité demeure néanmoins possible lorsque des éléments particuliers, tels qu'un accord oral ou écrit, ont fait naître la confiance légitime que le contrat serait certainement conclu. Il est ainsi contraire à la bonne foi de donner sans réserve son accord de principe à la conclusion d'un contrat formel, puis de refuser *in extremis*, sans raison, de le traduire dans la forme prescrite (consid. 3.2).

Absence de confiance légitime – En l'espèce, le Tribunal fédéral retient que le propriétaire avait, dès le début des négociations, exprimé des réserves quant au sort du mazot. Cette question avait été expressément évoquée lors de la signature de la promesse relative à l'autre parcelle, le promoteur ayant alors reconnu qu'elle devrait être discutée et négociée ultérieurement. Le promoteur ne pouvait donc considérer que la vente de la parcelle sur laquelle se trouvait le mazot ou les modalités de son déplacement avaient été définitivement convenues. L'absence de promesse de vente pour cette parcelle renforçait cette conclusion (consid. 3.3 et 3.4).

La signature des documents de mise à l'enquête ne suffisait pas à faire naître une confiance légitime. Le propriétaire n'avait pas été consulté avant leur établissement ni informé, avant leur signature, que le mazot ne serait pas maintenu le long de la rue considérée. Il ne disposait, par ailleurs, d'aucune expérience dans le domaine du droit immobilier et avait signé ces documents sur la base d'un supposé soutien de la commune et des habitants, qui s'était ensuite révélé inexact. Enfin, l'ampleur du projet et la forte opposition suscitée constituaient des motifs pertinents pour que le propriétaire ne souhaite plus poursuivre les négociations selon les modalités projetées (consid. 3.4).

Le Tribunal fédéral en conclut que le promoteur ne pouvait raisonnablement exclure l'échec des négociations. En poursuivant un projet fondé sur des plans établis sans consultation préalable du propriétaire et qui s'écartaient de ses réserves sur un point central, il avait assumé le risque que l'opération n'aboutisse pas. Aucun comportement contraire à la bonne foi ne pouvant être imputé au propriétaire, sa responsabilité précontractuelle n'était pas engagée. Le recours a dès lors été rejeté (consid. 3.5 et 4).

III. Analyse

A. *Culpa in contrahendo* entre liberté de négocier et protection de la confiance

L'arrêt s'inscrit dans le cadre d'une jurisprudence établie, qui ne retient la responsabilité précontractuelle pour rupture des pourparlers qu'à titre exceptionnel^[1]. Le retrait des négociations relève en principe de la liberté contractuelle et le comportement visé par la *culpa in contrahendo* ne tient pas tant à la rupture elle-même qu'à l'illusion créée ou entretenue chez l'autre partie par un comportement contraire aux règles de la bonne foi^[2].

L'approche restrictive est convaincante. La responsabilité précontractuelle n'a pas pour fonction de garantir la réussite d'une négociation. En ce sens, ni la durée des pourparlers, ni la connaissance des investissements consentis ne suffisent à fonder une responsabilité. La confiance protégée est celle qui a été suscitée par un comportement contraire à la loyauté commerciale, avant d'être déçue. Ainsi, la conclusion demeure claire : celui qui engage des frais avant la conclusion du contrat agit, en principe, à ses risques et périls^[3].

B. Appréciation contextuelle de la confiance légitime

Un des apports de l'arrêt réside dans la manière dont le Tribunal fédéral apprécie la confiance invoquée par le promoteur : non à partir d'un acte isolé, mais à la lumière de l'ensemble des circonstances qui entourent les pourparlers. Ainsi, la signature des documents de mise à l'enquête – que le promoteur indique avoir considérée comme un accord du propriétaire – ne peut être détachée des réserves exprimées au sujet du mazot. En effet, le sort de cette construction constituait, depuis l'origine, un élément sensible de l'opération. Le propriétaire n'a ni laissé croire que cette question était réglée, ni adopté une position initiale qu'il aurait ensuite démentie sans raison.

Si le promoteur pouvait souhaiter que le déplacement du mazot soit finalement accepté, il ne pouvait raisonnablement traiter cette question comme acquise. Cette conclusion est justifiée par

trois éléments contextuels: les plans avaient été établis sans consultation du propriétaire; ils prévoyaient une solution différente de celle qu'il avait suggérée; enfin, la signature était intervenue sur la base d'indications relatives au soutien de la commune et des habitants qui se sont révélées inexactes. Sans devoir aller jusqu'à imputer au promoteur une volonté de tromper, ces éléments suffisent à retirer à la signature toute portée décisive quant à l'engagement du propriétaire[4].

C. Rôles de la forme authentique et de l'inexpérience du propriétaire

L'arrêt précise en outre que lorsque le contrat envisagé est soumis à la forme authentique, la *culpa in contrahendo* ne peut être admise qu'avec une retenue accrue. La forme authentique remplit en effet une fonction protectrice: préserver les parties d'un engagement hâtif. À cet égard, le contraste entre les deux parcelles est révélateur: une promesse avait été conclue pour l'une d'elles; aucun acte de même nature n'avait été passé pour l'autre, différence qui rendait visible que l'opération demeurerait inaboutie sur ce point.

La mention par le Tribunal fédéral de l'inexpérience du propriétaire renforce cette appréciation. La confiance légitime s'apprécie *in concreto*, en tenant compte de la qualité des parties, de leur maîtrise du processus et de la portée qu'elles pouvaient raisonnablement attribuer aux documents signés. Un propriétaire sans expérience en droit immobilier, qui appose sa signature sur des documents administratifs préparés sans sa consultation, ne se trouve pas dans la même position que celui qui tient la plume et porte le projet. Une asymétrie dont il doit être tenu compte dans l'appréciation d'une éventuelle violation des devoirs précontractuels[5].

D. Portée pratique de l'arrêt pour les opérations immobilières

Au-delà du cas d'espèce, l'arrêt offre un enseignement utile pour celles et ceux qui développent des projets immobiliers. Plus une opération dépend d'un point sensible, plus il importe de déterminer précisément si ce point est acquis, demeure ouvert ou n'est accepté qu'à certaines conditions. Lorsqu'une partie entend entreprendre des démarches coûteuses avant que les engagements nécessaires n'aient été passés dans la forme prescrite, elle demeure en principe exposée au risque d'échec des négociations. Ce risque peut être atténué par une convention de négociation: les parties peuvent y identifier les questions encore ouvertes, arrêter les conditions auxquelles le projet pourra avancer ou encore convenir de la prise en charge de certains frais[6].

La solution retenue par le Tribunal fédéral apparaît ainsi équilibrée. Elle ne prive pas le promoteur de toute protection contre un comportement précontractuel déloyal, mais refuse de déduire une responsabilité d'une confiance que les circonstances ne permettaient pas objectivement de tenir pour fondée. En présence de réserves expresses, d'un propriétaire inexpérimenté et d'une signature intervenue sur la base d'informations inexactes, sans revêtir la forme requise, la rupture des négociations demeure une expression valable de la liberté contractuelle.

[1] ATF 140 III 200, consid. 5.2; TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020, consid. 4.2.1; TF 4A_55/2019 du 4 septembre 2019, consid. 2.2.1.

[2] Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 7^e éd., Genève/Zurich 2024, N 680; Riske, La responsabilité précontractuelle dans le processus d'uniformisation du droit privé européen. Perspectives pour l'ordre juridique suisse, Neuchâtel/Bâle 2016, N 1217 ss.

[3] Tercier/Pichonnaz, N 680; arrêt commenté, consid. 3.1.

[4] Sur le devoir précontractuel de renseigner, cf. TF 4C_44/2007 du 22 juin 2007, consid. 6.

[5] Bory, L'effectivité de la liberté contractuelle, Berne 2021, N 460 ss.

[6] Tercier/Pichonnaz, N 643 et 677.

Proposition de citation

Jonathan Bory, Rupture de négociations immobilières et responsabilité précontractuelle: réserves, forme et inexpérience dans l'appréciation de la confiance légitime, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2025, Newsletter immodroit.ch mai 2026