

BGer 4A_128/2025 vom 20. November 2025

Bundesgericht, 2025-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_128_2025

FR: TF 4A_128/2025 du 20 novembre 2025

IT: TF 4A_128/2025 del 20 novembre 2025

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traitera toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2 spéc. pp. 88 s., 115 consid. 2 spéc. p. 116). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; ATF 147 III 172 consid. 2.2 spéc. p. 175; 143 III 290 consid. 1.1). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 spéc. p. 89; 137 II 313 consid. 1.4; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4 spéc. p. 368; 139 I 229 consid. 2.2).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2 spéc. p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Les parties sont liées par un contrat de vente immobilière (art. 216 ss CO). Les acquéreuses exercent une action en garantie contre la venderesse en raison des défauts de l'immeuble vendu. Elles entendent obtenir de la venderesse une indemnité pour la

moins-value du bien immobilier, sur la base de l' art. 205 al. 1 CO (applicable par analogie en vertu de l' art. 221 CO).

La cour cantonale a développé un raisonnement en trois temps.

Tout d'abord, elle a estimé que l'immeuble vendu était bien affecté d'un défaut au sens de l' art. 197 al. 1 CO au moment de la vente. Le collecteur des eaux claires de l'immeuble querellé était en très mauvais état et nécessitait à brève échéance des travaux de réfection. Bien que l'immeuble ait été vétuste, les acquéreuses pouvaient légitimement escompter que ce collecteur - élément essentiel pour l'utilisation normale d'un bâtiment - remplisse correctement sa fonction.

Ensuite, elle a écarté la thèse soutenue par la venderesse, selon laquelle les acquéreuses ne pouvaient ignorer l'existence de ce défaut. Les acquéreuses ne savaient pas, lors de la signature du contrat, qu'un torrent passait sous le bâtiment; elles n'avaient pas davantage connaissance du fait que la canalisation par laquelle s'écoulait ce torrent et qui servait également au déversement des eaux claires de l'immeuble, était en très mauvais état. Cette ignorance était tout à fait légitime. Certes, il existait des regards autour de la construction, mais ceci n'était pas à ce point inhabituel qu'il faille automatiquement en déduire qu'un torrent passait sous le bâtiment, dont le conduit servait également à l'évacuation des eaux claires, configuration pour le moins insolite. Au demeurant, à supposer que les acquéreuses aient dû déceler la présence du torrent, ce raisonnement ne vaudrait pas pour l'état de la canalisation, puisque l'installation était enterrée et que seule une inspection - telle que celle mise en oeuvre dans le cadre de la procédure de preuve à futur - aurait permis de le découvrir. Quant à la vétusté de l'immeuble, elle ne valait pas connaissance présumée des défauts du collecteur des eaux claires. En tout état de cause, a encore ajouté la cour cantonale, la venderesse avait frauduleusement dissimulé aux acquéreuses l'existence du défaut.

Finalement, la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente était nulle au regard de l' art. 199 CO . La venderesse connaissait le mauvais état de la canalisation. Le principe de la bonne foi l'obligeait à en informer ses cocontractantes, d'autant qu'elle ne pouvait tabler sur le fait que celles-ci étaient à même, sans difficulté, de le découvrir. Et il ne pouvait lui échapper que ces informations revêtaient une importance certaine pour les acquéreuses, l'existence d'un tel défaut étant de nature - selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie - à inciter tout acquéreur potentiel à entreprendre des investigations supplémentaires, voire à renoncer à l'acquisition, ou à tout le moins à discuter les conditions de la vente. Ceci pouvait d'autant moins lui échapper qu'ayant eu connaissance du mauvais état du tunnel permettant l'accès à l'immeuble, les acquéreuses avaient exigé qu'il soit remis en état aux frais de la venderesse. Ainsi, la venderesse avait frauduleusement dissimulé aux acquéreuses le défaut affectant l'immeuble vendu.

E. 4

La recourante soutient que la cour cantonale a méconnu l' art. 197 CO en considérant que l'immeuble était grevé d'un défaut au moment du transfert des risques. Son argument réside dans l'obligation incombant, selon elle, à la commune d'entretenir la canalisation en cause. En acquérant ladite propriété, les acquéreuses seraient devenues titulaires d'une prétention envers la commune tendant à la remise en état de cette installation, obligation qui existerait toujours. Quoi qu'il en soit, ajoute-t-elle, le non-respect de cette obligation ou l'extinction de celle-ci après le transfert des risques ne serait pas assimilable à un défaut.

La recourante se fourvoie. L'existence de cette obligation de la commune reste un point d'interrogation, malgré les affirmations de la recourante selon lesquelles " l'entretien du torrent " lui incombait, ce qui impliquerait " l'entretien de la canalisation ". La recourante rapporte les déclarations d'une représentante de la commune voulant que " si le cours d'eau continue de passer sous le chalet, a priori la commune devra prendre des mesures pour le réparer ", ce qui n'a pas valeur de certitude, d'autant que rien n'a été entrepris en 2023 (supra let. A.e). À supposer que cette obligation existe, elle ne changerait rien à l'existence du défaut grevant la propriété acquise. La recourante ne prétend pas que le collecteur serait propriété de la commune et rien ne permet de retenir ce fait qui n'a même pas été allégué. Ce collecteur était dans un très mauvais état et ne remplissait plus correctement sa fonction au moment de l'acquisition. La recourante ne le conteste pas. Savoir si la venderesse à l'époque, et désormais les intimées, peuvent contraindre la commune à le réparer ne change rien à cet état. C'est cela seul qui est déterminant.

En bref, il n'y a nulle violation de l' art. 197 CO dont l'arrêt cantonal serait grevé.

E. 5

La recourante se plaint également d'arbitraire dans la constatation des faits et d'une violation de l' art. 199 CO : elle n'aurait pas dissimulé consciemment ou volontairement aux acheteuses le défaut en question, puisqu'elle aurait estimé qu'il incombait à la commune de procéder à la réparation de l'installation. Elle en déduit que les conditions d'application de l' art. 199 CO n'étaient pas réalisées et que la clause d'exclusion de garantie était valable.

À tort derechef. D'une part, l'on ne sait où, dans ses écritures, la recourante aurait hypothétiquement allégué avoir estimé au moment déterminant (en 2015) qu'il incombait à la commune de procéder à la réparation de l'installation, raison de son mutisme sur l'état du collecteur. D'arbitraire dans la constatation des faits pertinents, il ne saurait donc y avoir. D'autre part, la recourante est mal prise de soutenir qu'elle n'a pas volontairement dissimulé des faits qui étaient importants pour ses cocontractantes : ce collecteur avait subi une rupture majeure du tuyau en ciment, découverte en 2014; dans ces conditions, il lui incombait d'en avertir les acquéreuses, quitte à préciser que la commune pouvait ou devait intervenir. Les griefs d'arbitraire et de violation de l' art. 199 CO dirigés contre l'arrêt cantonal sont donc privés de tout fondement.

E. 6

Partant, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur. Celle-ci n'aura pas de dépens à verser à ses adverses parties qui ne se sont pas déterminées.