

# **BGer 4A\_23/2020 vom 31. Juli 2020**

Bundesgericht, 2020-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_23\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_23_2020)

FR: TF 4A\_23/2020 du 31 juillet 2020

IT: TF 4A\_23/2020 del 31 luglio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 45 al. 1 LTF) par la demanderesse qui a succombé dans ses conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ) contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton ( art. 75 LTF ) dans une affaire relevant de la garantie des défauts en matière de vente ( art. 72 al. 1 LTF ) dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable.

### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables ( ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables ( ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

### **E. 2.2**

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels ( art. 106 al. 2 LTF ), le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est toutefois 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 opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

### **E. 3**

La cour cantonale retient que la parcelle achetée par la demanderesse est exempte de tout défaut : d'une part, celle-ci n'est pas parvenue à démontrer l'impossibilité de construire des villas sur cette parcelle et, d'autre part, elle ne pouvait de bonne foi s'attendre à ce que la parcelle soit déclassée en zone de développement industriel et artisanal.

### **E. 3.1**

S'agissant de la prétendue impossibilité de construire sur la parcelle (située en zone 5 villas), la cour cantonale retient que, bien que soumise à des " exigences particulières ", la construction d'habitations serait " par principe possible " : le refus de l'autorisation de construire essuyé le 12 mai 2009 fait seulement ressortir que le projet de construction alors déposé ne prévoyait pas suffisamment de mesures de protection contre le bruit, mais il ne permet par contre pas de conclure que la construction de villas est impossible même si des mesures supplémentaires de protection sont prises.

Pour tenter de démontrer qu'il est arbitraire de considérer que la construction est (encore) possible sur la parcelle, la recourante se fonde sur deux pièces figurant dans le dossier cantonal, à savoir la décision du 29 mars 2012 du Département des constructions et le préavis rédigé le 9 octobre 2012 par le Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR) dans le cadre de l'instruction du recours contre la décision du département précité.

Force est de constater que la recourante n'invoque pas explicitement l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) et, partant, elle ne fournit pas véritablement de motivation dans cette perspective. Il est dès lors douteux que sa critique réponde aux exigences strictes de recevabilité posées par les art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF (cf. supra consid. 2.1).

Fût-elle recevable que la critique devrait être déclarée mal fondée. Certes, il résulte du premier document (décision du 29 mars 2012) évoqué par la recourante que " les nuisances sonores ne permettent plus d'envisager la réalisation d'habitations [dans la zone sur laquelle la parcelle litigieuse est située] " et du second (préavis du 9 octobre 2012) que les " exigences en matière de protection contre le bruit ne sont pas respectées et ne peuvent l'être ". Sur la base de ces éléments (qui n'ont pas été mentionnés explicitement par la cour cantonale, celle-ci renvoyant exclusivement au premier refus d'autorisation du 12 mai 2009), on peut admettre, comme le suggère la recourante, qu'il soit possible d'aboutir à un constat différent de celui effectué par la cour précédente.

On ne saurait par contre pousser la critique plus loin et qualifier d'arbitraire la décision cantonale. Il résulte en effet du jugement du 7 novembre 2013 du Tribunal administratif de première instance que la demanderesse, par courrier du 2 novembre 2012, a contesté le contenu du préavis du SPBR du 9 octobre 2012, au motif que des " mesures de construction adaptées " permettent, selon elle, de respecter les valeurs d'immission fixées par les règles légales. De même, dans son jugement, le Tribunal administratif de première instance n'a pas exclu que des " mesures constructives " (soit des mesures d'isolation phonique) appropriées puissent permettre à la demanderesse de construire des habitations conformes à ces règles; il a seulement relevé que, dans sa demande d'autorisation (ayant abouti à la décision du 29 mars 2012), la demanderesse avait présenté pour l'essentiel un projet identique à celui qu'elle avait soumis précédemment à l'autorité compétente (décision du 12 mai 2009) et qu'elle s'était en réalité limitée à alléguer l'existence de nouvelles " mesures constructives ", sans toutefois apporter la preuve de leur effectivité.

Cela étant, il n'était pas insoutenable d'arriver à la conclusion que la construction était (encore) " par principe possible ", tout en ajoutant que l'autorisation était soumise à des " exigences particulières ".

Le moyen, pour autant que recevable, est infondé.

### **E. 3.2**

S'agissant du prétendu changement de zone, l'autorité précédente a retenu que la demanderesse ne pouvait de bonne foi s'attendre à ce que la parcelle soit déclassée en zone de développement industriel et artisanal. Il résulte des constatations cantonales, qui lient le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ) que la demanderesse était consciente de l'incertitude s'agissant de l'affectation future de la parcelle et qu'elle ne pouvait de bonne foi compter, lors de la conclusion du contrat de vente, ni sur le maintien de la parcelle en zone 5 villas, ni sur sa réaffectation en zone industrielle ou artisanale.

C'est de manière appellatoire que la recourante affirme que les parties n'ont jamais envisagé que le déclassement serait abandonné et qu'il était " manifestement une qualité attendue de la parcelle, voire même une qualité promise ". La Cour de céans ne saurait dès lors entrer en matière sur ce point (cf. supra consid. 2.1).

La recourante allègue également que, lors de l'acte de vente du 4 juillet 2012, la réelle et commune intention des parties était de vendre la parcelle " au juste prix, soit au prix correspondant à la valeur du terrain en zone de développement industriel et artisanal. Pour faire valoir sa critique, elle ne se plie toutefois pas aux exigences de motivation strictes posées par les art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF, de sorte que son moyen est irrecevable.

### **E. 4**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours en matière civile doit être rejeté dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer (cf. art. 102 al. 1 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.