

# BGer 4A 291/2010 vom 2. August 2010

Bundesgericht, 2010-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_291\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_291_2010)

FR: TF 4A 291/2010 du 2 août 2010

IT: TF 4A 291/2010 del 2 agosto 2010

## Regeste

contrat de vente | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Interjeté par la recourante qui a succombé dans ses conclusions libératoires ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ) dans une affaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ), le recours en matière civile présentement soumis à l'examen du Tribunal fédéral est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 100 al. 1 LTF ) et la forme ( art. 42 LTF ) prévus par la loi.

### E. 2

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ), y compris les droits constitutionnels ( ATF 135 III 670 consid. 1.4; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), dont il ne peut s'écarter que s'ils l'ont été de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ); il n'examine la violation de droits fondamentaux que si ce grief a été invoqué et motivé par le recourant ( art. 106 al. 2 LTF ).

### E. 3

La recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en retenant que l'intimée était tenue à garantie, en application de l' art. 197 al. 1 CO , pour ne pas avoir attiré l'attention de l'intimé sur une clause particulière du bail de V.\_\_\_\_\_. Elle soutient premièrement que les juges cantonaux auraient à tort répondu par la négative à la question de savoir si l'intimé était en mesure de se rendre compte de l'existence de la clause de résiliation anticipée en faisant preuve de l'attention exigée par les circonstances; elle leur reproche en particulier de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il avait déclaré dans l'acte de vente "avoir pris connaissance des clauses et conditions des baux en vigueur", étant précisé qu'elle avait tenu toutes pièces utiles à la disposition de l'intimé et que celui-ci, au demeurant professionnel de l'immobilier, n'avait requis aucun renseignement complémentaire. La critique de la recourante tombe toutefois à faux, dans la mesure où il a été constaté que la clause litigieuse ne ressortait précisément pas du contrat de bail de V.\_\_\_\_\_, que la recourante a reconnu, dans sa lettre du 18 octobre 2004, avoir omis de

communiquer ladite clause à l'intimé, que le responsable de la vente a même indiqué ne pas avoir été au courant de cette clause de résiliation anticipée au moment des négociations, faute de quoi il l'aurait fait figurer dans l'acte de vente, mais qu'il a au contraire été précisé qu'aucun locataire n'était au bénéfice de conditions extraordinaires affectant son bail; dans ces circonstances, l'on ne voit pas que les juges cantonaux aient méconnu le droit fédéral en considérant que l'intimé pouvait de bonne foi déduire que V.\_\_\_\_\_ ne résilierait pas son bail avant l'échéance du 31 décembre 2007 découlant du contrat. La recourante reproche encore à la cour cantonale d'avoir retenu qu'un rapport de confiance prévalait entre professionnels de l'immobilier. Il s'agit là d'une constatation qui, faute de grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits dûment soulevé et développé (cf. supra consid. 2), doit être tenue pour acquise; le moyen est irrecevable. La recourante plaide enfin que les parties avaient convenu en cours de procédure qu'une clause de résiliation anticipée dans un bail commercial n'était pas une clause extraordinaire, mais seulement particulière, différence que la cour cantonale aurait dû analyser. Sur ce point, la recourante joue vainement sur les mots; en effet, la manière dont une clause de résiliation anticipée doit être qualifiée ne change rien au fait que, de l'aveu même du responsable de la vente, la situation aurait dû être mentionnée dans l'acte authentique, à l'instar de celle de la locataire A.\_\_\_\_\_, ce dont l'intimé pouvait déduire à contrario que rien de spécial n'était à signaler; cela scelle le sort du grief.

#### **E. 4**

A titre subsidiaire, la recourante conteste le calcul du dommage, qui consacrerait derechef une violation du droit fédéral; elle soutient que la cour cantonale aurait manifestement confondu le calcul du dommage découlant de la résiliation anticipée, qui devait être opérée selon les art. 97 ss CO, et celui d'une moins-value de l'immeuble conformément aux art. 197 ss CO; les juges cantonaux auraient ainsi négligé l'obligation du lésé de réduire le dommage et n'auraient à tort pas examiné l'existence d'une faute concomitante ni réduit, voire supprimé l'indemnité en conséquence; or, l'intimé aurait favorisé la survenance du dommage en ne procédant pas avant la vente aux contrôles lui incombant et l'aurait en outre aggravé en refusant la première offre de R.\_\_\_\_\_ SA. L'argumentation de la recourante ne résiste pas à l'examen. En effet, l'intimé a ouvert une action en réduction du prix de vente de l'immeuble; il a été retenu que la possibilité dont disposait V.\_\_\_\_\_ de résilier son bail de manière anticipée et, partant, la perte locative en résultant jusqu'à l'échéance normale du contrat, constituait un défaut, dont l'intimé n'était pas en mesure de se rendre compte; dès lors, la cour cantonale a considéré que la moins-value de l'immeuble correspondait à la perte locative susmentionnée; il n'est pas question de dommages-intérêts. Au demeurant, il a été jugé que l'intimé n'avait pas failli à son incombance de vérification, et retenu en fait que R.\_\_\_\_\_ SA n'avait pas maintenu sa proposition initiale et que son offre finale était défavorable, ce que la recourante ne critique pas sous cet angle.

#### **E. 5**

La recourante ne revient pas sur sa condamnation à relever et garantir l'intimée de sa condamnation, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se pencher sur cette question.

#### **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, par un arrêt sommairement motivé (cf. art. 109 al. 2 et 3 LTF).

#### **E. 7**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Celle-ci versera en outre des dépens à l'intimé, à l'exclusion de l'intimée qui a principalement adhéré au recours ( art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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