

BGer 4A_344/2023 vom 7. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_344_2023

FR: TF 4A_344/2023 du 7 septembre 2023

IT: TF 4A_344/2023 del 7 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 LTF) par les demandeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe 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 140 III 115 consid. 2; 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; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

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 et les références citées). 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 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver

imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 446 consid. 4.1, 462 consid. 2.3). Il ne peut en revanche pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel. Il est toutefois possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (ATF 138 I 1 consid. 2.1; 134 III 379 consid. 1.2; 133 III 462 consid. 2.3).

E. 3

Dans un premier temps, les recourants invoquent une constatation manifestement inexacte des faits s'agissant du point de départ du délai d'avis des défauts.

E. 3.1

Aux termes de l' art. 201 al. 1 et 2 CO , l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai et, lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles.

E. 3.2

La cour cantonale a retenu que la teneur du courrier du 2 mai 2011 du Service de l'urbanisme de la ville de Nyon (cf.

supra consid. A.c) était suffisamment claire et que son contenu était complet, à savoir qu'aucune place de stationnement ne pouvait être autorisée le long du chemin U._____. Elle a considéré que les recourants avaient très précisément compris cet état de fait, dans la mesure où ils avaient, par courriel du 20 décembre 2011 (cf.

supra consid. A.d), indiqué aux autres propriétaires que les appartements de U._____ avaient été vendus avec une place de parc extérieure, qu'après la vente, les propriétaires du bloc A avaient malheureusement appris que leurs places avaient été refusées préalablement par les autorités et que celles-ci n'autorisaient toujours pas les places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête d'un plan d'aménagement avant la vente. La cour cantonale a retenu que la teneur de ce courriel ne laissait aucun doute sur la connaissance qu'avaient les demandeurs de la situation concernant l'impossibilité d'aménager les places de parc extérieures, eu égard à la position ferme des autorités à ce sujet. Dans la mesure où ce n'était que le 2 juillet 2013 que les demandeurs et les autres copropriétaires avaient adressé à la défenderesse une mise en demeure, la cour cantonale a jugé que l'avis des défauts était tardif.

E. 3.3

Les recourants considèrent que la cour cantonale aurait à tort retenu qu'ils avaient découvert avec certitude l'existence du défaut le 2 mai 2011, dans la mesure où rien n'aurait été certain. Ils allèguent qu'ils se seraient garés le long du chemin U._____ pendant presque

une année et demie et qu'ils auraient ainsi raisonnablement pu croire aux promesses de la défenderesse de trouver une solution avec la ville de Nyon. Par ailleurs, ils soutiennent que la ville de Nyon leur aurait accordé, le 24 juin 2014, une ultime prolongation du délai de remise de nouveaux plans d'aménagement, de sorte que, plus d'une année après l'avis des défauts, il n'y aurait toujours pas eu de certitude quant à la réelle existence d'un défaut. En outre, ils considèrent qu'on ne saurait retenir une certitude de leur part quant à la connaissance de l'impossibilité d'aménager des places de parc extérieures, dans la mesure où celles-ci auraient toujours été prévues dans les plans constitutifs de la PPE et inscrits au Registre foncier, qui jouirait de la foi publique. Enfin, ils arguent qu'il aurait toujours été question de " propositions " et qu'aucune décision officielle ou sujette à recours n'aurait été prononcée.

E. 3.4

Dans la mesure où les recourants ne s'en prennent pas à la motivation de la cour cantonale, selon laquelle leur courriel du 20 décembre 2011 ne laissait aucun doute sur leur connaissance de l'impossibilité d'aménager les places de parc extérieures litigieuses, leur grief est irrecevable. Il l'est également au motif qu'ils se fondent pour l'essentiel, dans une démarche appellatoire, sur des faits qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale et dont ils ne sollicitent pas valablement le complètement, faute pour eux d'établir qu'ils les auraient valablement allégués devant les instances cantonales (cf.

supra consid. 2.1).

E. 4

Dans un deuxième temps, les recourants soutiennent que l'intimée aurait bel et bien eu conscience du défaut et qu'elle les aurait intentionnellement induits en erreur sur ce point. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte en ne retenant pas que la défenderesse avait agi de manière dolosive.

E. 4.1

L'art. 203 CO dispose que le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

E. 4.2

La cour cantonale a jugé qu'il n'était pas établi que la défenderesse eût eu connaissance du défaut en lien avec les places de parc extérieures. Elle a tout d'abord rappelé que la Chambre patrimoniale cantonale avait retenu que, jusqu'à la signature des actes de vente, la défenderesse n'avait jamais eu de contact direct au sujet des lots avec les demandeurs, que ceux-ci n'avaient pas établi avoir discuté des places de parc extérieures avec la défenderesse ni que celle-ci aurait eu connaissance, au moment de la signature des contrats de vente, de l'impossibilité ou de la possibilité de leur exécution. La cour cantonale a constaté que la signature de la défenderesse figurait à la fois sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008 - sur lesquels étaient mentionnées les places de parc litigieuses, qui n'avaient pas été autorisées par les autorités communales - et sur les plans approuvés par les autorités compétentes le 9 janvier 2009 - sur lesquels ne figuraient plus les places de parc litigieuses. Elle a retenu que ces éléments étaient toutefois insuffisants pour conclure que la défenderesse avait eu connaissance de la problématique liée aux places de parc au moment de la signature des contrats de vente, soit en mai 2010, et qu'elle savait que l'exécution de ces places n'était pas possible. En effet, la défenderesse, née en 1935, souffrait notamment

d'un état anxio-dépressif de longue date lié principalement au décès de son époux en 2001, cet état ayant engendré des désordres émotionnels et des troubles mnésiques. En outre, la cour cantonale a considéré qu'on ignorait tout des implications et des connaissances exactes de la défenderesse dans le cadre de l'enquête publique et si elle avait effectivement compris et retenu que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées.

E. 4.3

Les recourants soutiennent que l'intimée aurait toujours été au courant des problématiques liées aux places de parc extérieures, qu'elle aurait promis de trouver des solutions et que le fait pour elle d'invoquer la tardiveté de l'avis des défauts constituerait un abus de droit. Ils allèguent que l'intimée savait depuis le début que les plans qu'elle avait signés et annexés à l'acte de vente ne correspondaient pas à la volonté de la ville de Nyon. Selon eux, elle n'aurait pas signé les autres plans, qui ne prévoyaient pas les places de parc en question, si elle n'avait pas été consciente de la fausseté des premiers. Les recourants invoquent que l'intention de l'intimée de dissimuler cette problématique serait confirmée par le fait qu'elle aurait déposé au Registre foncier, lors de la constitution de la PPE, les plans initiaux de servitudes, soit ceux qui auraient été refusés par la commune, et non les plans corrigés suite à ce refus.

E. 4.4

Cette critique appellatoire, qui se contente de substituer l'appréciation des faits des recourants à celle de la cour cantonale, est irrecevable. Les recourants font notamment fi des problèmes de santé que rencontre l'intimée depuis 2001. En tout état de cause, ils ne démontrent pas le caractère arbitraire de la constatation de la cour cantonale, à teneur de laquelle l'on ignore si la défenderesse a effectivement compris que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées.

E. 5

Dans un dernier temps, les recourants invoquent que la clause d'exclusion de la garantie contenue dans le contrat de vente serait inopérante et font grief à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte.

E. 5.1

Selon l'art. 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

E. 5.2

La cour cantonale a retenu qu'il n'avait pas été établi que la défenderesse avait eu une connaissance effective de l'impossibilité de réaliser les places de parc extérieures et que, a fortiori, on ne saurait non plus retenir qu'elle avait frauduleusement dissimulé aux demandeurs les défauts de la chose.

E. 5.3

Les recourants renvoient à leurs précédents développements s'agissant de la prétendue intention dolosive de l'intimée. Ils considèrent que les clauses d'exclusion de la garantie ne couvrent pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi et qu'en signant un acte de vente accompagné d'un plan, inscrit au Registre foncier et prévoyant une place de parc, ils ne pouvaient en aucun cas s'attendre à l'impossibilité d'aménager ladite place de parc. Selon eux, il s'agirait d'un

défaut tellement important qu'il ne saurait être couvert par une clause d'exclusion de la garantie.

E. 5.4

Dès lors que les recourants renvoient à leur motivation précédente et que celle-ci est irrecevable (cf.

supra consid. 4.4), ce grief l'est également. En outre, dans la mesure où les recourants n'invoquent pas même de base légale ou de références jurisprudentielles ou doctrinales venant étayer leur thèse, leur critique ne satisfait pas aux exigences minimales de motivation de l' art. 42 al. 2 LTF et est, pour cette raison également, irrecevable.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable.

Les frais judiciaires seront solidairement mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours, il ne lui sera pas alloué de dépens.

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