

BGer 4A_357/2024 vom 13. März 2025

Bundesgericht, 2025-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_357_2024

FR: TF 4A_357/2024 du 13 mars 2025

IT: TF 4A_357/2024 del 13 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 30'000 fr. requis en la matière (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs soulevés par les recourants.

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). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2). 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; 143 III 290 consid. 1.1).

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). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF . La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3)

E. 3

Dans un mémoire largement redondant, les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'établissement des faits, de violations en particulier des art. 55, 222 CPC , 197 ss CO, 8 CC et 29 Cst. En substance, ils font valoir qu'ils ont donné l'avis des défauts à temps, respectivement que l'intimée a renoncé à se prévaloir de la tardiveté.

E. 3.1.1

En vertu de la maxime des débats de l' art. 55 al. 1 CPC , il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions (fardeau de l'allégation subjectif), produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (fardeau de l'administration des preuves) et contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation), le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 144 III 519 consid. 5.1). À cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par la partie demanderesse ou par la partie défenderesse puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 143 III 1 consid. 4.1).

E. 3.1.2

Il n'en demeure pas moins que celui qui supporte le fardeau de la preuve (art. 8 CC) et donc, en principe, le fardeau de l'allégation objectif, a toujours intérêt à alléguer lui-même les faits pertinents, ainsi qu'à indiquer au juge ses moyens de preuve, pour qu'ils fassent ainsi partie du cadre du procès (ATF 149 III 105 consid. 5.1; 143 III 1 consid. 4.1).

E. 3.1.3

En vertu de l' art. 221 al. 1 let . d CPC, respectivement de l' art. 222 al. 2 CPC , les faits doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que doit alléguer le défendeur (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; 144 III 67 consid. 2). La partie défenderesse doit contester les faits dans sa réponse (art. 222 al. 2 2 e phr. CPC) et, en ce qui concerne les faits allégués par la partie défenderesse, la partie demanderesse doit les contester en règle générale dans la réplique, car seuls les faits contestés doivent être prouvés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 141 III 433 consid. 2.6). Une contestation en bloc (pauschale Bestreitung) ne suffit pas (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.1; 141 III 433 consid. 2.6; arrêt 4A_261/2017 du 30 octobre 2017 consid. 4.3).

E. 3.1.4

La partie adverse peut en principe se contenter de contester les faits allégués. Elle n'est pas tenue de motiver sa contestation (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.2; 115 II 1 consid. 4); autrement dit, elle n'a pas à exposer pourquoi elle les conteste, puisqu'elle n'est pas chargée du fardeau de la preuve (Beweislast), et n'a donc en principe pas le devoir de collaborer à l'administration des preuves (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.2; 117 II 113 consid. 2). Elle peut donc se contenter de dire qu'elle conteste ou ignore le fait, ce qui a pour conséquence que la partie demanderesse doit le prouver. Ce n'est que dans certaines circonstances exceptionnelles, qu'il est possible d'exiger de la partie défenderesse qu'elle concrétise sa contestation (charge de la motivation de la contestation; Substanziierung der Bestreitungen), de façon que la partie demanderesse puisse savoir quels allégués précis sont contestés et, partant, puisse faire administrer la preuve dont le fardeau lui incombe; plus les allégués de la partie demanderesse sont motivés, plus les exigences de contestation de ceux-ci par la partie adverse sont élevées (ATF 144 III 519 consid. 5.2.2.3; 141 III 433 consid. 2.6; arrêt 4A_261/2017 précité consid. 4.3 in fine).

E. 3.2.1

Les parties se sont liées par un contrat de vente immobilière au sens des art. 216 ss CO ; la garantie pour les défauts de la chose vendue relève des art. 197 ss CO , applicables en vertu du renvoi de l' art. 221 CO (ATF 131 III 145 consid. 3; arrêt 4A_392/2023 du 24 avril 2024 consid. 5.5.1). Aux termes de l' art. 197 CO le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en

raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. Constitue un défaut, l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 135 III 345 consid. 3.2; 114 II 239 consid. 5a, arrêts 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.1; TERCIER/BIERI/CARRON, les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n. 659).

E. 3.2.2

S'il entend conserver son droit à la garantie des défauts, l'acheteur doit respecter certaines incombances tenant à la vérification de la chose livrée et au signalement des défauts. Lorsque des défauts cachés (que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles) se révèlent plus tard, l'art. 201 al. 3 CO prescrit de les signaler immédiatement (sofort nach der Entdeckung; subito dopo la scoperta); sinon la chose sera tenue pour acceptée, même avec ces défauts. Aux termes de la loi, l'acheteur doit agir immédiatement. La jurisprudence lui concède un court délai de réflexion (arrêts 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1; 4A_367/2009 du 2 novembre 2009 consid. 1.2), tout en soulignant que les circonstances du cas concret, notamment la nature du défaut, sont déterminantes (arrêt 4A_399/2018 du 8 février 2019 consid. 3.2). L'exigence d'un avis immédiat des défauts se retrouve dans le contrat d'entreprise (art. 370 al. 3 CO). La portée des art. 201 al. 3 et 370 al. 3 CO est similaire (FRANÇOIS CHAIX, Commentaire romand, 3e éd. 2021, n. 15 ad art. 370 CO ; ZINDEL/SCHOTT, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, 7e éd. 2020, n.15 ad art. 370 CO).

E. 3.2.3

Lorsque l'acheteur ne se conforme pas à son devoir d'avis, la chose vendue est tenue pour acceptée même avec ses défauts (art. 201 al. 2 et 3 CO). La loi institue une fiction d'acceptation qui entraîne la péremption de tous les droits de garantie (arrêts 4C.152/2003 du 29 août 2003 consid. 3.1; 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.3.2; cf. aussi ATF 114 II 239 consid. 5a/bb). En présence d'une fiction, il n'est pas possible d'apporter la preuve du contraire (arrêt 4A_261/2020 précité).

E. 3.2.4

Lorsque le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) émet des prétentions en garantie et que l'entrepreneur (ou le vendeur) veut objecter que l'ouvrage a été accepté en dépit de ses défauts, celui-ci doit faire l'allégation topique; il incombe alors au maître (ou à l'acheteur) de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile (ATF 118 II 142 consid. 3a, 107 II 50 consid. 2a; arrêt 4A_405/2017 du 30 novembre 2017 consid. 3.3, 4A_28/2017 du 28 juin 2017 consid. 4).

E. 3.3

La cour cantonale a souligné qu'il incombait aux recourants d'alléguer et de prouver que l'avis des défauts avait été envoyé en temps utile, ce qui impliquait que soient allégués non seulement la date d'envoi de l'avis des défauts mais également la date à laquelle les défauts avaient été découverts. Or les recourants avaient uniquement allégué que "les défauts de la chose vendue ont été avisés immédiatement après leur découverte" (allégué 68 de la demande), sans plus ample détail. Les autres écritures des recourants ne contenaient aucune référence à la découverte des défauts allégués. En particulier, s'agissant des défauts des canalisations, les allégués 15 à 27 de la demande ne contenaient aucune référence quant à la date de l'apparition des défauts. Quant aux défauts de la toiture, évoqués aux allégués 35 à

48 de la demande, leur découverte ne faisait pas plus l'objet d'une allégation circonstanciée.

La cour cantonale a relevé que l'intimée avait contesté les allégués des recourants, en particulier l'allégué 68. Elle l'a contesté en bloc avec les autres allégués 15 à 93 de la demande, sans autre motivation. Elle a également allégué sous n. 264 de sa duplique : "Si [les recourants] paraissent avoir démontré avoir procédé à divers avis des défauts auprès des entrepreneurs concernés, alors même qu'il ne leur appartenait pas de le faire en leur qualité d'acheteurs, ils n'ont pas été en mesure de prouver que les avis des défauts conformément aux règles du contrat de vente régissant la garantie pour les défauts ont bien été adressés [à l'intimée] sans délai...".

La cour cantonale a conclu que contrairement à ce que soutenaient les recourants, la contestation formulée par l'intimée quant au respect du délai prescrit pour les avis des défauts était suffisante. En effet, non seulement elle s'était déterminée sur les allégations des recourants à ce sujet, en les contestant, mais elle avait également allégué que ceux-ci n'avaient pas prouvé que ces avis lui avaient été adressés sans délai. Elle avait ainsi clairement satisfait à son obligation de contestation. En définitive, il convenait de constater que les recourants, de leur côté, n'avaient pas respecté leur devoir d'allégation, et en conséquence, de preuve, s'agissant de la date de découverte des défauts. Il leur revenait d'exposer clairement les circonstances de la découverte des défauts et le cas échéant, de préciser leur étendue au moment de l'avis, respectivement d'indiquer que l'avis était intervenu dès que les défauts étaient suffisamment déterminables, ce qu'ils n'avaient pas fait. Faute pour les recourants d'avoir établi qu'ils avaient respecté leur incombance en matière d'avis des défauts, ils étaient déchus de leur droit de garantie.

E. 3.4.1

Contrairement à ce que supposent les recourants, le fait que l'intimée ait répondu, en relation avec les allégués regroupés n. 15 à 93 "contestés", ne constitue pas techniquement une "contestation en bloc": d'une part, il ne s'agit pas, ce qui est visé par cette locution, de la simple formule par laquelle la partie défenderesse conteste tous les faits allégués dont elle ne reconnaît pas expressément l'exactitude; d'autre part, les recourants n'ayant pas détaillé le moment exact de la connaissance des défauts, une exigence de précision spécifique de la part de l'intimée n'existait pas. Les recourants ne peuvent ainsi opposer à l'intimée, ce qui constitue pourtant l'essentiel de leur argumentation sous différentes facettes (établissement inexact des faits, violation des art. 55, 222 CPC, 197 ss CO), qu'ils ne pouvaient pas savoir ce qu'elle contestait et donc ce sur quoi ils devaient faire administrer la preuve (cf. arrêt 4A_301/2023 précité consid. 4.2). La contestation de l'intimée dans sa duplique d'avoir été avisée à temps n'a pas de portée supplémentaire.

E. 3.4.2

Dès lors que l'intimée se prévalait de la tardiveté de l'avis, il incombait aux recourants d'alléguer précisément quand ils avaient découvert les défauts et quand ils les avaient signalés. Les recourants n'ont pourtant rien allégué de spécifique en ce sens. Leur allégué 68 est insuffisant. Ils n'ont rien allégué de plus à ce propos dans leur réplique. En raison de cette allégation déficiente, les recourants n'ont donc pas pu établir quand ils ont eu connaissance des défauts et a fortiori pas non plus qu'ils les ont signalés immédiatement. Cela pourrait sceller le sort de la procédure puisque cette absence de démonstration devrait entraîner pour eux la préemption de leurs droits de garantie.

E. 3.4.3

Cela étant, l'entrepreneur, respectivement le vendeur, peut renoncer à se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts (cf. TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 5e éd. 2016, n° 3804; GAUCH, Le contrat d'entreprise, n. 2163). Cette renonciation peut être expresse ou tacite, par exemple lorsque l'entrepreneur, en connaissance de l'avis tardif, entreprend sans réserve la réfection de l'ouvrage ou reconnaît l'obligation d'éliminer le défaut (cf. arrêt 4A_275/2009 du 12 août 2009 consid. 3). Les circonstances concrètes doivent permettre d'inférer clairement une renonciation tacite. Le fait que l'entrepreneur prenne connaissance de l'avis des défauts sans faire d'objections sur le retard ne signifie pas, à lui seul, qu'il renonce à se prévaloir du retard. Le fardeau de la preuve d'une renonciation incombe au maître qui s'en prévaut (GAUCH, ibidem; arrêt 4A_256/2018 du 10 septembre 2018 consid. 3.2.2). Le régime de l'art. 370 al. 3 CO pour le contrat d'entreprise et celui de l'art. 201 al. 3 CO pour la vente étant identiques, une renonciation tacite de la part du vendeur pour les mêmes motifs est envisageable.

Une renonciation tacite a été retenue dans le cas d'un entrepreneur qui avait exécuté tous les travaux de réfection préconisés par un expert privé (arrêt 4C.149/2001 du 19 décembre 2001 consid. 5), respectivement qui avait effectué des travaux de réparation consistant à éliminer pendant quatre ans d'affilée des cloques qui réapparaissaient sur les parois intérieures d'une cuve (arrêt 4C.347/2005 du 13 février 2006 consid. 2). Elle a aussi été retenue dans un cas où l'entrepreneur avait manifesté son intention d'éliminer les défauts et était intervenu à cet égard auprès des différentes entreprises concernées (arrêt 4A_256/2018 précité consid. 3.3.2).

E. 3.4.4

La cour cantonale a écarté l'argument des recourants selon qui l'intimée avait renoncé à invoquer la tardiveté de l'avis des défauts. Elle a succinctement indiqué que la seule admission de l'existence de défauts, respectivement les démarches entreprises par l'intimée à l'encontre des divers entrepreneurs intervenus sur le chantier, ne pouvait constituer un tel abandon.

E. 3.4.5

Cette appréciation de la cour cantonale ne saurait être suivie. En effet, comme le font valoir à raison les recourants, l'intimée s'est expressément et sans réserve engagée dans la correction des défauts. En particulier, par courrier du 1er février 2013, l'avocat de l'intimée a indiqué ce qui suit à l'ancien conseil des recourants : "...L'examen des défauts du toit - à ce stade non officiellement constatés et donc contestés par ma mandante - est en cours sous la responsabilité de la gérance. En cas de défauts avérés, ces derniers seront réparés aux frais des diverses entreprises concernées, qui ont été dûment interpellées par ma mandante ainsi que par l'architecte". L'intimée s'est donc clairement engagée et sans réserve, pour autant que l'existence des défauts soit établie, à y remédier ou à y faire remédier. Selon le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 26 mars 2013, l'avocat de l'intimée a indiqué que "sa mandante ne conteste pas les défauts et que les photos présentées avec le rapport prouvent certaines anomalies. Cependant, il estime plus raisonnable d'avoir en premier temps l'avis des sociétés responsables de ces malfaçons". Le 23 septembre 2013, l'avocat de l'intimée a indiqué aux recourants que les sous-traitants étaient avisés et qu'il attendait encore des retours et précisions de leur part. Il a derechef signalé par courrier du 4 octobre 2013 que des discussions étaient toujours en cours avec les sous-traitants. Le 4 mai 2015, l'intimée a mis différents sous-traitants en demeure de

procéder à la réfection de l'ouvrage. Elle a engagé des procédures judiciaires à l'encontre de ces derniers.

Ainsi, l'intimée a reconnu expressément l'existence de défauts et s'est engagée à réitérées reprises et sans réserve à supprimer ou à faire supprimer les défauts. Cet engagement a d'ailleurs été confirmé en 2013 par l'avocat de l'intimée, qui a uniquement émis une réserve quant à la matérialité des défauts mais en aucun cas quant à une éventuelle tardiveté des avis donnés. L'intimée a de surcroît entrepris une procédure judiciaire séparée contre les sous-traitants, ce qui ne peut que signifier son engagement à vouloir remédier aux défauts et à rendre compte envers les recourants. Par le comportement qu'elle a adopté de manière répétée, elle a ainsi renoncé tacitement à se prévaloir d'un avis tardif des défauts.

E. 3.4.6

C'est donc à tort que la cour cantonale a admis l'appel de l'intimée sur la question de la tardiveté de l'avis des défauts. Le recours doit être admis. Dès lors que la cour cantonale a expressément renoncé à s'exprimer sur les autres griefs de l'intimée, la cause doit lui être renvoyée pour qu'elle reprenne la procédure.

E. 4

L'intimée supporte les frais de procédure (art. 66 al. 1 LTF) et doit verser des dépens aux recourants, créanciers solidaires (art. 68 al. 1 et 2 LTF). La cause étant tranchée, la requête d'effet suspensif est sans objet.

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