

# BGer 4A 367/2009 vom 2. November 2009

Bundesgericht, 2009-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_367\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_367_2009)

FR: TF 4A 367/2009 du 2 novembre 2009

IT: TF 4A 367/2009 del 2 novembre 2009

## Regeste

contrat de vente | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

La cour cantonale a jugé que l'avis des défauts du 12 janvier 2005, donné six semaines après que la recourante eut reçu de la société de gérance toutes les informations utiles au sujet des places de parc extérieures, était tardif. Sur ce point, la recourante élève deux griefs: d'une part, se fondant sur l' art. 8 CC , elle objecte que l'intimée n'a pas allégué la tardiveté de l'avis et que l'autorité cantonale ne pouvait dès lors pas en tenir compte; d'autre part, se plaignant d'une violation de l' art. 201 CO , elle soutient que l'avis à été donné à temps.

#### E. 1.1

Dans son mémoire de droit, l'intimée, qui soutenait principalement qu'il n'y avait pas de défaut, que la garantie avait été exclue et que la recourante ne pouvait pas invoquer l'erreur, a écrit en référence au courrier du 12 janvier 2005 que "si ce courrier avait dû ou pu constituer un avis des défauts, cet avis serait manifestement tardif et toute éventuelle action en garantie périmée" (cf. mémoire de droit du 25 janvier 2008, p. 12, ch. 2.2.3 in fine). L'intimée a ainsi satisfait au fardeau de l'allégation (cf. ATF 118 II 142 consid. 3a).

#### E. 1.2

L'intimée a attesté un revenu locatif net qui englobait les loyers perçus pour la sous-location des places de parc extérieures, mais omettait les loyers correspondants à verser à A.\_\_\_\_\_. Selon cet état des charges, les places de parc extérieures étaient censées rapporter au propriétaire de l'immeuble vendu un revenu net de presque 20'000 fr. alors qu'en réalité, il en découlait un surplus de charges de 5'000 fr. environ. En outre, cette présentation sous-entendait que les places de parc faisaient partie de l'immeuble vendu et que la recourante en deviendrait propriétaire, ce qui n'était pas le cas. Le défaut d'une qualité promise est manifeste. Le 26 novembre 2004, la recourante a questionné la société en charge de la gérance au sujet de la situation juridique des places de parc extérieures. Selon la réponse du 30 novembre 2004, les places de parc étaient effectivement louées à A.\_\_\_\_\_ et la recourante encaissait un montant ensuite de leur sous-location. Cette réponse était parfaitement claire et limpide, contrairement à ce qu'affirme la recourante, et celle-ci ne pouvait pas se méprendre sur sa portée. On ne discerne en particulier pas pourquoi la recourante aurait dû, comme elle le laisse entendre, solliciter un avis juridique pour constater avec certitude le défaut; en outre, contrôler le cas échéant rapidement si les places de parc litigieuses se trouvaient réellement sur une parcelle voisine et non pas sur la parcelle achetée n'était manifestement pas susceptible de poser des problèmes insurmontables à des professionnels de l'immobilier. La recourante avait au plus tard dès

réception de la réponse de la gérance une connaissance certaine du défaut. L'avis des défauts doit être donné "sans délai", respectivement "immédiatement" (cf. art. 201 CO ); cette exigence légale vaut aussi en matière de vente d'immeubles ( art. 221 CO ; cf. ATF 131 III 147 consid. 3; cf. également Giger, Berner Kommentar, 1997, n° 113 ad art. 221 CO ). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (cf. ATF 98 II 191 consid. 4; 76 II 221 consid. 3); en revanche, sont tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (cf. ATF 118 II 142 consid. 3b; 107 II 172 consid. 1c). En l'espèce, la recourante a eu connaissance du défaut au plus tard à réception de la réponse de la gérance le mardi 30 novembre 2004; l'avis à l'intimée est intervenu le mercredi 12 janvier 2005, soit six semaines plus tard. En jugeant cet avis tardif, l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral.

### **E. 1.3**

L'avis des défauts étant tardif, la chose vendue est réputée acceptée avec les défauts et l'action minutoire est par conséquent exclue. Il s'ensuit le rejet du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés.

### **E. 2**

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens de l'intimée sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 ainsi qu' art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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