

BGer 4A 383/2016 vom 22. September 2016

Bundesgericht, 2016-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_383_2016

FR: TF 4A 383/2016 du 22 septembre 2016

IT: TF 4A 383/2016 del 22 settembre 2016

Regeste

vente immobilière, défauts | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la défenderesse qui a partiellement succombé dans ses conclusions libératoires et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 30'000 fr. de l' art. 74 al. 1 let. b LTF , le recours est par 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. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). 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 (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 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 p. 90). 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).

E. 1.3

Saisi d'un recours en matière civile, 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 86 consid. 2; 133 III 545 consid. 2.2; arrêt 4A_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1 non publié in ATF 135 III 112). 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 133 III 545 consid. 2.2; 135 III 397 consid. 1.4).

E. 2

Selon l'arrêt déféré, le moment du transfert des risques dans la vente influe sur l'application des règles sur la garantie des défauts instituées par les art. 197 ss CO . Le permis de construire du 23 décembre 2005 a été révoqué par la décision du 9 février 2010 accordant un permis d'habiter partiel, notamment pour le lot n° A12, car la galerie située dans les combles de cet appartement ne pouvait pas être considérée comme habitable faute de satisfaire aux conditions d'aération exigées par l'art. 28 RLATC. La CDAP a confirmé la validité de cette révocation dans son arrêt du 30 décembre 2010. Comme le vice qui a donné lieu à la décision de révocation précitée était préexistant à la vente immobilière, le défaut existait déjà, au moins en germe, au moment du transfert des risques, que ce transfert soit intervenu le jour de la signature du contrat de vente, soit le 18 mars 2009, ou lors de l'inscription du demandeur comme propriétaire au registre foncier, soit le 3 avril 2009. Le demandeur ayant respecté les incombances de l' art. 201 CO , il est fondé à exercer ses droits à la garantie en raison des défauts de la chose et en particulier de réclamer à la défenderesse, par l'action en réduction de prix de l' art. 205 al. 1 CO , une indemnité pour la moins-value. Retenant que l'appartement, payé 710'000 fr. - sans place de parc -, devait correspondre à une surface théorique de 157,6 m², alors que cet appartement avait une surface réellement habitable de 122,4 m² (incluant la moitié de la surface des espaces à usage restreint, soit essentiellement la galerie), la Cour d'appel, adhérant aux calculs de l'expert judiciaire, a admis que le prix de l'appartement avec le défaut était de 551'412 fr. et que le demandeur avait ainsi droit à la différence de ces deux montants à titre de moins-value (réduction de prix), soit à 158'588 fr. en capital.

E. 3.1

A l'appui de son premier moyen, dont le contenu est prolixe et redondant, la recourante invoque la violation des règles sur la garantie des défauts (art. 197 ss CO) et de celles sur le transfert des profits et risques (art. 185 et 220 CO). Elle fait valoir que le défaut (interdiction d'habiter les combles de l'appartement de l'intimé) est apparu postérieurement au transfert des risques. De toute manière, l'habitabilité des combles de l'appartement vendu, qui dépendait d'une autorisation administrative, n'était pas pour l'intimé un élément essentiel du contrat de vente et ce dernier n'a pas établi qu'il subirait une moins-value en cas de revente de l'appartement. A en croire la recourante, le défaut découle du revirement de la commune, à savoir d'un fait qui a germé au plus tôt le 12 mai 2009 (date où le non-respect des normes ECA dans les combles notamment dudit appartement a été constaté) et qui s'est concrétisé le 9 février 2010, par la délivrance du permis d'habiter partiel. Puisque le transfert des risques s'est produit au plus tard le 3 avril 2009 (date de l'inscription du demandeur au registre foncier comme propriétaire), la perte du caractère habitable des combles a bien eu lieu après le transfert des risques. Or une détérioration de la chose vendue qui se produit après ce moment ne constitue pas un défaut, même si elle entraîne la disparition d'une qualité promise ou attendue. La recourante en infère que les règles sur la garantie pour les défauts sont inapplicables.

E. 3.2

Il est constant que les parties ont conclu un contrat de vente immobilière, qui porte sur un appartement de 4,5 pièces en duplex constituant le lot n° A12 de la PPE " T. _____ ". La recourante ne conteste pas que les parties étaient convenues que l'appartement vendu devait avoir une surface habitable de 157,60 m², alors qu'à dire d'expert la surface réellement habitable n'est que de 122,4 m² en raison de l'usage restreint qui doit être fait de la galerie située dans les combles. Elle ne remet plus en cause que la surface habitable constituait une qualité de la chose vendue qu'elle avait promise au sens de l'art. 197 al. 1 CO (cf. ATF 131 III 145 consid. 3; 109 II 24), de sorte que l'appartement qui a été vendu à l'intimé différait de l'objet promis par le contrat et était ainsi entaché d'un défaut. Lorsque la recourante allègue que l'indication de cette qualité n'aurait pas été décisive dans la décision de l'intimé de conclure le contrat de vente (cf. à ce propos ATF 87 II 244 consid. 1a), elle fait fi de la constatation de l'arrêt cantonal (cf. p. 7 en bas) - qu'elle n'a pas taxée d'arbitraire - que ce dernier n'aurait pas acheté l'appartement n° A12 s'il avait su que les combles n'étaient pas habitables. De même, lorsque la recourante nie que le défaut précité a engendré une moins-value, elle se heurte à l'expertise, qui a permis d'établir que l'appartement sera difficilement revendable sans qu'il soit tenu compte de la perte chiffrée à 158'588 fr.

E. 3.3

Le moment où se produit le transfert des risques dans la vente conditionne l'application des règles sur la garantie des défauts ancrées aux art. 197 ss CO, lesquelles permettent en particulier à l'acheteur de réclamer la réduction du prix de vente. La garantie pour les défauts dans la vente ne peut en effet être mise en jeu que si le défaut existe déjà, fût-ce en germe, au moment du transfert des risques. Si la détérioration de la chose vendue se produit au contraire après le transfert des risques, quand bien même elle entraîne la disparition d'une qualité promise, elle ne constitue pas un défaut, ce qui signifie, comme on le verra ci-dessous, que l'acheteur, sauf exceptions résultant de circonstances spéciales, reste redevable de l'entier du prix. Le vendeur n'est en effet pas tenu, à moins de s'y être engagé contractuellement, de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu. Il faut toutefois encore réserver le cas où le vice de qualité (secondaire) trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors dudit transfert; dans un tel cas de figure, le vendeur répond également des défauts apparus successivement d'après les art. 197 ss CO (ATF 128 III 370 consid. 4; arrêt 4A_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.2; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2e éd. 2012, n° 9 ad art. 197 CO; HONSELL, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 6e éd. 2015, n° 11 ad art. 197 CO). Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut au moment du transfert des risques incombe à l'acheteur s'il a accepté la chose (HONSELL, op. cit., n° 12 ad art. 197 CO; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 10 ad art. 197 CO). Selon l'art. 185 al. 1 CO, les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente (*periculum est emptoris*), sauf les exceptions résultant de circonstances ou de stipulations particulières. L'art. 220 CO pose une règle particulière pour le transfert des profits et des risques en matière de vente d'immeubles. Selon cette norme, lorsque les parties sont convenues d'un terme pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques sont présumés passer à l'acheteur lors de la survenance de ce terme. L'accord des parties sera en règle générale inséré dans le contrat de vente conclu en la forme authentique, mais il peut également être passé par actes concludants (FOËX, in Commentaire romand, op. cit., n° 5 ad art. 220 CO). Si les parties ne sont pas convenues d'un terme pour le transfert

de possession ni n'ont prévu par une convention particulière le moment du transfert des risques, l' art. 185 CO est applicable, de sorte que les profits et les risques passent à l'acheteur dès la conclusion du contrat (FOËX, op. cit., n° 13-14 ad art. 220 CO ; KOLLER, in Basler Kommentar, op. cit., n° 8 ad art. 220 CO).

E. 3.4

In casu, il résulte des faits constatés par l'autorité cantonale (art. 105 al. 1 LTF) que l'ECA avait posé, comme condition spéciale à la délivrance du permis de construire les cinq bâtiments de la résidence PPE " T. _____ ", que les vitrages des façades se faisant face, éloignés de moins de cinq mètres, soient fixes, c'est-à-dire qu'ils ne puissent être ouverts, et résistants au feu. La galerie de l'appartement acheté par l'intimé (lot n° A12 de la PPE) était concernée par cette condition. Or, pour qu'une galerie soit considérée comme habitable en droit vaudois de la construction, elle doit satisfaire en particulier aux réquisits de l'art. 28 al. 1 RLATC, qui impose une aération naturelle et un éclairage par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Il y avait donc, avant la délivrance du permis de construire la résidence précitée, une incompatibilité irrémédiable entre la condition mise par l'ECA et les exigences du RLATC. En effet, si les vitrages des fenêtres des galeries installées dans les combles pouvaient s'ouvrir pour permettre la ventilation exigée par l'art. 28 RLATC, les normes incendie de l'ECA n'étaient plus respectées. Malgré cela, la Municipalité de W. _____ a délivré ledit permis de construire le 23 décembre 2005. En mai 2009, cette autorité municipale a constaté que plusieurs galeries/combles, singulièrement ceux de l'intimé, ne respectaient pas les normes ECA, si bien qu'elle a ordonné une enquête complémentaire et fait visiter, par la commission communale de salubrité, le logement de l'intimé. Cette inspection, effectuée le 4 juin 2009, a révélé notamment qu'une fenêtre oblique dans la galerie sud devait être fermée, ce qui rendait ipso facto inhabitable la galerie au regard du RLATC. Par décision du 9 février 2010, la Municipalité de W. _____ a délivré un permis d'habiter partiel, qui spécifiait que la galerie de l'appartement acquis par l'intimé n'était pas habitable. Comme l'a jugé la CDAP dans son arrêt du 30 décembre 2010, qui est définitif, la décision du 9 février 2010 a révoqué la décision initiale du 23 décembre 2005, laquelle était irrégulière dès l'origine, ce qui a eu pour effet de l'annuler avec effet ex tunc. Il suit de là que le défaut affectant l'appartement acheté par l'intimé (surface habitable inférieure à celle qui avait été promise par la venderesse) est apparu entre le 23 décembre 2005 (date de délivrance du permis de construire révoqué le 9 février 2010) et l'achèvement des travaux de construction dudit appartement, mais en tous cas avant la conclusion de la vente immobilière par contrat notarié du 18 mars 2009 ou le terme ultérieur prévu pour le transfert de possession, à supposer qu'un tel terme ait été convenu, moments déterminants pour le transfert des risques (cf. art. 185 al. 1 et 220 CO). Autrement dit, le défaut en question était antérieur au transfert des risques des immeubles vendus, si bien que l'intimé pouvait se prévaloir de la garantie des défauts dans la vente prévue par les art. 197 ss CO . La recourante ne prétendant pas que l'avis des défauts donné par l'intimé serait tardif, il n'y a pas à revenir là-dessus (art. 42 al. 2 LTF). Le moyen, sous toutes ces facettes, est infondé.

E. 4

La recourante se plaint de la violation par la cour cantonale des règles générales sur l'inexécution contractuelle (art. 97 ss CO). Plaidant qu'aucune faute ne peut lui être reprochée, elle allègue qu'elle peut se libérer au sens de l' art. 97 al. 1 CO et que sa

responsabilité contractuelle n'est pas engagée. La cour cantonale n'a pas fait application de l'action générale des art. 97 ss CO , mais de l'action spéciale des art. 197 ss CO . Le grief manque totalement sa cible.

E. 5.1

La recourante invoque longuement la violation des règles sur l'impossibilité subséquente de l' art. 119 CO . Elle affirme que la délivrance par la commune du permis d'habiter partiel du 9 février 2010, qui rend la galerie non habitable, est un cas d'impossibilité subséquente. L'intimé doit donc assumer le risque du prix et reste redevable de l'intégralité du prix de vente.

E. 5.2

L'impossibilité objective subséquente de l' art. 119 al. 1 CO ne vise que les cas où l'impossibilité n'est pas imputable au débiteur; en d'autres termes, cette norme ne s'applique pas lorsque le débiteur répond de l'impossibilité (THÉVENOZ, in Commentaire romand, op. cit., n° 7 ad art. 119 CO). En l'espèce, l'impossibilité (partielle) de livrer un appartement d'une surface habitable de 157,60 m² est le fait de la venderesse recourante, qui n'a pas prévu qu'il y avait une incompatibilité entre le respect des normes ECA dans les combles de l'appartement du demandeur et les exigences du RLATC relatives à l'aération et l'éclairage de tout local susceptible de servir à l'habitation. L' art. 119 al. 1 CO ne saurait donc trouver application dans le cas présent.

E. 6

Se prévalant des art. 4 et 9 Cst. ainsi que de l' art. 2 al. 1 CC , la recourante prétend que la mise en conformité des combles, ordonnée comme condition à la délivrance d'un permis d'habiter, est contraire aux principes juridiques de la proportionnalité, de la protection de la bonne foi, de la sécurité du droit et des droits acquis. Elle fait valoir que la commune de W. _____ et les différentes juridictions concernées devaient privilégier, dans la pesée d'intérêts à opérer, la sécurité du droit et la confiance dans les actes de l'autorité, et non l'intérêt public à garantir le respect des normes incendie. Elle ajoute que les conséquences de la révocation du permis de construire délivré le 23 décembre 2005 sont manifestement excessives par rapport à la légèreté de la violation des normes susrappelées. Le moyen a trait aux conditions posées à la révocation d'un permis de construire (cf. à ce propos ATF 127 II 306 consid. 7a p. 313; 121 II 273 consid. 1a p. 276 et les références citées). Cet objet, tranché définitivement par l'arrêt de la CDAP rendu le 30 décembre 2010, n'a rien à voir avec le présent litige, qui a trait aux conditions d'exercice de la garantie pour les défauts de l'appartement vendu par la recourante à l'intimé. La critique est hors de propos.

E. 7

Le calcul qui a amené la Cour d'appel à réduire le prix de vente de l'appartement de la somme de 158'588 fr. en capital n'a pas été remis en cause. Cette question n'a ainsi pas à être examinée (art. 42 al. 2 LTF).

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, paiera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé ne s'étant pas déterminé sur le fond dans le délai imparti, il n'a pas droit à des dépens de ce chef. La recourante lui versera seulement une indemnité à titre de dépens pour sa détermination sur l'effet suspensif (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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