

## **BGer 4A\_470/2012 vom 23. Januar 2013**

Bundesgericht, 2013-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_470\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_470_2012)

FR: TF 4A\_470/2012 du 23 janvier 2013

IT: TF 4A\_470/2012 del 23 gennaio 2013

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et qui a donc 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 en dernière instance cantonale ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a, 52 et 74 al. 1 let. b LTF), le recours 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. 1.2**

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF .

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

#### **E. 1.3**

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée ( ATF 137 II 353 consid. 5.1

p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves doit motiver son grief d'une manière qui réponde aux exigences de l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ).

En l'espèce, le recourant n'invoque pas l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, pas plus qu'il ne tente d'en démontrer l'existence (cf. art. 106 al. 2 LTF ). On ne voit pas non plus que l'état de fait ait été dressé arbitrairement ( art. 105 al. 2 LTF ). Le recourant déclare d'ailleurs lui-même que son recours ne porte pas sur les faits et qu'il n'a nul besoin d'introduire des faits nouveaux à l'appui de son argumentation. En conséquence, le raisonnement doit être mené exclusivement sur la base des faits constatés par la cour cantonale.

#### **E. 1.4**

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties ( art. 107 al. 1 LTF ). Toute conclusion nouvelle est irrecevable ( art. 99 al. 2 LTF ).

#### **E. 2.1**

Il résulte des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ) - que le recourant a passé cinq accords, qui constituent juridiquement des contrats de vente au sens de l' art. 184 al. 1 CO , le premier avec les époux C.\_\_\_\_\_, le deuxième avec les conjoints E.\_\_\_\_\_, et F.\_\_\_\_\_, le troisième avec les époux B.\_\_\_\_\_, le quatrième avec les époux A.\_\_\_\_\_, et le cinquième avec les époux D.\_\_\_\_\_. En effet, dans chaque cas, il s'est obligé à livrer une chose et à en transférer la propriété, moyennant un prix que ses cocontractants se sont engagés à lui payer.

Ces ventes doivent être qualifiées de ventes immobilières ( art. 216 ss CO ) parce qu'elles portent sur des parts de copropriété d'un immeuble, sous la forme de la propriété par étage (cf. art. 655 al. 2 ch. 4 CC ).

En l'absence d'une élection de droit, ces contrats sont soumis au droit suisse en tant que loi du lieu de situation de l'immeuble ( art. 119 al. 1 LDIP ).

Les règles sur la garantie des défauts en matière de ventes mobilières s'appliquent par analogie à la vente immobilière ( art. 221 CO ; ATF 131 III 145 consid. 3 p. 147).

Selon l' art. 197 al. 1 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.

Il ressort des constatations cantonales déterminantes ( art. 105 al. 1 LTF ) que le recourant a conçu une opération de promotion immobilière, consistant à établir une propriété par étages sur ses terrains, en vue de les vendre pour y construire des villas. Il savait donc parfaitement que les acquéreurs achetaient des parts de copropriété en vue de construire des habitations et d'y loger. Il est cependant évident - et le recourant ne prétend pas le contraire - que le permis d'habiter ne peut être que refusé si le logement n'est pas raccordé aux canalisations d'évacuation des eaux usées. La question du raccordement est donc essentielle pour une utilisation de la chose conforme à sa destination. Dès lors que le recourant vendait des parts de copropriété pour construire des villas destinées à être habitées, les acquéreurs étaient

fondés à croire, selon les règles de la bonne foi, qu'elles étaient aptes à cette destination. Ni les contrats de vente, ni les contrats d'entreprise (conclus avec un tiers) ne permettaient de déceler un problème à cet égard. Les actes de constitution de la propriété par étage comportaient certes une rubrique "canalisations d'eaux claires et d'eaux usées"; mais celle-ci ne permettait en aucune façon de deviner qu'il resterait quelque chose à payer à la commune. Il est vrai qu'un plan de situation annexé, mais concernant la parcelle N° 303, indiquait "serv. EC et EU en cours". A supposer que les acquéreurs puissent comprendre cette mention sibylline, l'idée que l'opération était en cours avait plutôt un caractère rassurant et ne permettait nullement de supputer qu'il y aurait un reliquat à verser à la commune. Or il a été constaté que les acquéreurs ont été obligés de payer des sommes non négligeables à la commune pour pouvoir utiliser leurs parts de copropriété conformément à leur destination. Il faut en déduire que la chose vendue ne se trouvait pas dans un état conforme à ce que les acquéreurs pouvaient attendre de bonne foi selon le but du contrat. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en admettant que la prétention de la commune, qu'il était indispensable de satisfaire, constituait un défaut de la chose vendue.

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.

Il a été établi en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ) - que le recourant était parfaitement conscient de ce problème de raccordement, puisqu'il en avait discuté préalablement avec la commune. En signant le projet d'acte constitutif de servitudes, il a montré qu'il acceptait l'idée que les propriétaires bénéficiaires devaient contribuer aux frais de l'équipement. Peu importe à cet égard que la commune n'ait pas signé l'acte et que celui-ci n'ait pas été inscrit au registre foncier. Il en résulte seulement que l'engagement du recourant était sans valeur juridique, raison pour laquelle ce dernier a pu échapper au paiement à l'égard de la commune. Le recourant devait cependant nécessairement s'attendre à ce que la commune revienne à la charge, cette fois-ci à l'égard des nouveaux acquéreurs, puisqu'elle n'avait en aucune façon laissé entendre qu'elle renonçait à une participation des propriétaires bénéficiaires. En passant sous silence le projet d'acte de constitution de servitudes et les discussions qu'il avait menées avec la commune, il a frauduleusement dissimulé aux acquéreurs - qui ne pouvaient pas en avoir connaissance - la prétention de la commune. La cour cantonale n'a aucunement enfreint le droit fédéral en admettant que le recourant avait dissimulé frauduleusement le risque de devoir payer, lequel s'est en définitive réalisé. Ainsi, la clause d'exclusion de la garantie des défauts est inopérante.

Les acquéreurs ont opté pour la réduction du prix, en application de l' art. 205 al. 1 CO . La jurisprudence admet que la moins-value est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut ( ATF 111 II 162 consid. 3c p. 164). Il ne ressort pas des constatations cantonales que les sommes payées à la commune n'étaient pas dues ou étaient exagérées. En conséquence, la cour cantonale n'a pas transgressé le droit fédéral en condamnant le recourant à rembourser les sommes versées pour que les parts vendues puissent être utilisées conformément à leur destination.

## **E. 2.2**

Avec une présentation assez inhabituelle, parlant de "griefs" et d'"observations en droit", le recourant développe une argumentation plutôt confuse, alors qu'il aurait dû indiquer quel est le principe juridique violé et montrer en quoi celui-ci n'aurait pas été respecté ( art. 42 al. 2 LTF ). Le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière que dans la mesure où il parvient à

discerner l'invocation d'une violation du droit fédéral.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir écarté, comme pièces nouvelles, des documents qui, selon lui, ne contenaient que des informations juridiques. Il reste cependant que le recourant est libre, même devant le Tribunal fédéral ( art. 106 al. 1 LTF ), de présenter ses arguments juridiques et il n'a aucun besoin de prouver par des pièces le contenu des règles du droit suisse. Ce moyen est sans consistance.

Le recourant rappelle le principe "jura novit curia". Il ne ressort cependant pas de l'arrêt attaqué que la cour cantonale aurait méconnu ce principe. Simplement, elle a adopté une construction juridique différente de celle qu'aurait souhaitée le recourant, ce qui n'a rien à voir avec le principe "jura novit curia". Le moyen est dénué de fondement.

Le recourant reproche à la cour cantonale de ne pas avoir suivi l'ordre chronologique. Il ne prétend cependant pas que la date d'un événement aurait été constatée arbitrairement. Dès lors que les dates qui ont été établies ont été correctement reproduites dans l'arrêt attaqué, il est possible de raisonner sans problème sur cette base et le moyen est infondé. Savoir pourquoi la commune n'a pas signé le projet d'acte constitutif de servitudes est sans pertinence. Le seul point décisif - comme il a été montré ci-dessus - est que le recourant savait que cette question n'était pas résolue, que la commune entendait formuler une prétention et qu'il a totalement dissimulé ces faits aux acheteurs. Que le recourant n'ait pas de dette à l'égard de la commune n'y change rien.

Comme on l'a vu ci-dessus, les documents remis aux acquéreurs ne leur permettaient pas de déceler le problème. En revanche, le recourant en était bien conscient, puisqu'il avait discuté avec la commune et qu'il avait même signé un projet (non finalisé) prévoyant une contribution de sa part. Partant, il ne pouvait ignorer le risque aigu de devoir payer quelque chose à la commune et il s'est bien gardé de le dire aux acquéreurs, ce qui est précisément constitutif de la fraude. Le recourant ne peut tirer aucun argument des contrats d'entreprise conclus avec un tiers, dès lors qu'il n'était pas partie à ces contrats et que ceux-ci, selon les constatations cantonales, ne permettaient pas aux acquéreurs de découvrir le pot aux roses.

Lorsque le recourant soutient que les travaux réalisés par la commune ne correspondaient pas à ce qui avait été prévu et que la répartition des frais a été inique, son argumentation repose sur des faits qui n'ont pas été constatés dans l'arrêt attaqué, lequel lie le Tribunal fédéral ( art. 105 al. 1 LTF ). Peu importe d'ailleurs que le projet ait été modifié; ce qui est déterminant, c'est que le recourant savait que la commune entendait demander une participation aux frais, qu'elle n'y avait jamais renoncé et qu'il fallait donc, selon les règles de la bonne foi, signaler cette prétention aux acquéreurs.

Le recourant invoque ensuite pêle-mêle des dispositions de droit administratif, mais il admet lui-même que la commune peut convenir d'une autre forme de contribution. Un tel accord est manifestement intervenu en l'espèce, de sorte que ces dispositions sont sans pertinence. Que l'accord passé avec les acquéreurs (qui comporte une réduction par rapport à la prétention initiale) ait porté sur une somme excessive, ne peut en aucun cas être déduit de l'état de fait cantonal, par lequel le Tribunal fédéral est lié.

En résumé, il n'y a pas trace d'une violation du droit fédéral et le recours doit être rejeté. La requête d'effet suspensif présentée par le recourant au cours de l'instance fédérale devient ainsi sans objet.

### **E. 3**

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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