

BGer 4A_47/2024 vom 21. November 2024

Bundesgericht, 2024-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_47_2024

FR: TF 4A_47/2024 du 21 novembre 2024

IT: TF 4A_47/2024 del 21 novembre 2024

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) compte tenu des fêtes d'hiver (art. 46 al. 1 let . c LTF) par les demanderesses qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre un arrêt final (art. 90 LTF), rendu sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (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 recevable au regard de ces dispositions.

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; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). 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, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

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 citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Les parties sont liées par un contrat de vente d'un fonds de commerce, en l'occurrence d'un centre de soins comprenant un hammam. Il n'est pas contesté que celui-ci est entaché de défauts d'étanchéité. Le contrat de vente comporte une clause d'exclusion de garantie. Les demanderesses se sont prévaluées d'un défaut frauduleusement caché par la venderesse qui

rendrait la clause d'exclusion de garantie inopérante. Elles l'ont actionnée en remboursement du prix de vente ainsi que de divers frais administratifs, de location, de services, d'assurance, d'expertise et de conseil.

La cour cantonale a retenu que la venderesse avait connaissance de l'existence de fuites d'eau mais n'en connaissait pas la cause. Elle pensait légitimement que les fuites provenant du hammam avaient été réparées par le remplacement des joints d'étanchéité avant qu'il ne soit vendu, et, d'autre part, que les écoulements pouvaient provenir (du moins en partie) de la terrasse de l'immeuble.

Dans une motivation subsidiaire, la cour cantonale a considéré que, même à supposer que la venderesse avait eu connaissance des défauts d'étanchéité affectant le hammam, le caractère frauduleux de l'omission de renseigner les acquéresses sur ce point n'était pas démontré. D'une part, les problèmes d'infiltration étaient, dans l'esprit de la venderesse, réglés et, d'autre part, les infiltrations s'étaient produites dans un local ne faisant pas partie du contrat de bail et pouvaient provenir d'une terrasse qui n'en faisait pas non plus partie, de sorte qu'elle n'avait pas à les aborder avec les acquéresses.

E. 4

Les recourantes invoquent un établissement manifestement inexact et incomplet des faits (art. 9 Cst. et art. 97 al. 1 LTF), ainsi que la violation de l' art. 199 CO .

Elles soutiennent que la cour cantonale a retenu de manière arbitraire que la venderesse ne connaissait pas les défauts affectant le hammam.

E. 4.1

Selon 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 (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Les parties peuvent toutefois convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêt 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2). Cependant, toute clause du contrat de vente qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO) (arrêt 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 6.1).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (arrêt 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 p. 139). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêt 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, et s'il y a eu une quelconque manoeuvre frauduleuse de la part d'une partie relève des constatations de fait (cf. arrêt 4A_217/2009 du 3 novembre 2009 consid. 2.4 et l'arrêt cité).

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1; arrêts 4A_70/2011 déjà cité consid. 4.1; 4A_217/2009 déjà cité consid. 2.4).

E. 4.2

La cour cantonale a retenu que la venderesse n'avait pas connaissance du fait que l'origine des fuites d'eau résidait dans les siphons de sol ainsi que des fontaines placées aux angles du hammam. Elle a retenu que plusieurs fuites avaient engendré des dégâts d'eau dans l'immeuble et avaient reçu des réponses de la venderesse:

- en 2014, une fuite d'ampleur inconnue était survenue, à la suite de laquelle la venderesse avait fait remplacer les joints du hammam du centre de soins.

- en novembre 2016 une nouvelle infiltration d'eau était survenue au niveau du plafond du local technique situé en dessous du hammam. L'assurance responsabilité civile de la venderesse a conduit une recherche de fuite. Le rapport d'intervention de la société mandatée à cette fin a conclu que l'infiltration d'eau provenait d'une multitude d'interstices relevés dans le hammam. Elle préconisait de procéder à l'enlèvement des joints défectueux et au remplacement de ceux-ci par de nouveaux. La venderesse a indiqué à la régie de sa bailleuse qu'elle allait procéder à la vérification des joints, tout en attirant son attention sur la possibilité que ces infiltrations proviennent de la terrasse.

- le 22 juin 2017, deux jours après la remise des clés aux acquéresses, alors que celles-ci ont fait nettoyer le hammam à l'aide d'un tuyau d'eau à fort jet, une nouvelle infiltration d'eau s'est produite dans le local technique en dessous du hammam. Ce jour-là, la météo était chaude et ensoleillée et il n'avait pas plu depuis plusieurs jours. Par courrier du 21 juillet 2017, la régie a indiqué aux acquéresses qu'elle n'était pas en mesure de poser un diagnostic sur la cause exacte des infiltrations, dans la mesure où la venderesse lui avait indiqué que les infiltrations ne venaient pas du hammam ou des fontaines mais de la terrasse et qu'elle avait fait procéder au changement des joints du hammam fin mai.

La cour cantonale a considéré que le hammam ayant été exploité entre la dernière réparation des joints en mai 2017 jusqu'à la cessation de l'exploitation par la venderesse le 20 juin 2017 sans nouvelle infiltration, la venderesse était fondée à penser que le remplacement des joints avait réglé le problème, ou alors que les fuites provenaient de la terrasse. Ce n'était qu'au plus tôt au moment de la survenance des infiltrations du 22 juin 2017, que les conditions ont été réunies pour pouvoir exclure l'hypothèse de la fuite de la terrasse, soit après la conclusion du contrat de vente. Par conséquent, la venderesse ignorait l'existence des problèmes d'étanchéité, qu'elle considérait comme réglés par le changement des joints au mois de mai 2017.

E. 4.3.1

S'en prenant à cette constatation des faits, les recourantes soutiennent d'abord que la cour cantonale n'aurait pas tenu compte du fait que la venderesse aurait été rendue attentive par la société DSPAS Saunas de l'éventualité que la fuite puisse provenir des fontaines.

Or, d'une part, la cour cantonale a retenu que la venderesse, le 6 mars 2017, avait été informée par la régie que les problèmes d'infiltrations se produisaient principalement lorsque les fontaines du hammam coulaient. D'autre part, cette information, qui aurait été reçue par la venderesse, n'y change rien. La cour cantonale a retenu à ce stade que plusieurs hypothèses étaient envisagées et que la venderesse a procédé ensuite au changement des

jointes d'étanchéité, en pensant que la fuite pouvait provenir de ceux-ci. Suite à ce changement, la venderesse n'avait plus constaté de fuite jusqu'à la vente, de sorte qu'elle pouvait penser que le problème était réglé. Les faits invoqués par les recourantes n'y changent donc rien.

E. 4.3.2

Les recourantes soutiennent ensuite qu'une nouvelle infiltration d'eau serait survenue le 19 mai 2017 après, selon elles, la réparation des joints. De plus, la régie aurait contrôlé le local technique un lendemain de jour de pluie sans qu'il y ait eu d'infiltration, ce qui aurait dû, selon elles, convaincre la venderesse que la terrasse n'était pas la cause des fuites à ce stade.

La cour cantonale a retenu que les joints avaient été changés le 8 ou le 29 mai 2017, date dont les recourantes ne soutiennent pas qu'elle aurait été retenue arbitrairement. Il n'est donc pas arbitraire de retenir qu'en tant que la fuite invoquée du 19 mai 2017 a pu se produire avant le remplacement des joints, elle n'était pas pertinente aux yeux de la cour cantonale.

Quant au fait qu'aucune fuite ne se soit produite par la terrasse un lendemain de jour de pluie, cela ne signifie pas pour autant que la terrasse soit hors de cause lorsqu'une infiltration se produit. Les recourantes ne démontrent pas que retenir un état de fait différent influencerait le sort de la cause.

Quoi qu'il en soit, les recourantes ne soutiennent pas avoir allégué ces faits en appel (ATF 147 III 172 consid. 2.2; 143 III 290 consid. 1.1).

Par conséquent, elles ne démontrent pas l'arbitraire de la cour cantonale. Leur grief doit donc être écarté.

E. 4.3.3

Enfin, les recourantes soutiennent que la cour cantonale a retenu arbitrairement que la venderesse souhaitait vendre son espace de soins en raison d'une surcharge de travail. Cependant, elles ne démontrent pas que la motivation de la venderesse de vendre son commerce aurait eu une influence sur la connaissance qu'elle pouvait avoir du défaut d'étanchéité.

E. 4.4

Au vu de ce qui précède, les recourantes ne démontrent pas que la cour cantonale aurait établi les faits de manière arbitraire. Leur grief doit par conséquent être écarté.

E. 4.5

Compte tenu du fait que la cour cantonale a retenu sans arbitraire que la venderesse n'avait pas une connaissance effective du défaut et qu'elle n'a donc pas pu le cacher, la cour cantonale n'a pas violé l' art. 199 CO en considérant que la clause d'exclusion de garantie était valide.

Par conséquent, il n'est pas nécessaire d'examiner le grief des recourantes portant sur la motivation subsidiaire de la cour cantonale, à savoir l'absence du caractère frauduleux de l'hypothétique dissimulation du défaut.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais de ses auteurs (art. 66 al. 1 LTF). Les recourantes verseront à l'intimée une indemnité de dépens (art. 68 al. 1-2 LTF).

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