

BGer 4A 535/2021 vom 6. Mai 2022

Bundesgericht, 2022-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_535_2021

FR: TF 4A 535/2021 du 6 mai 2022

IT: TF 4A 535/2021 del 6 maggio 2022

Regeste

vente d'immeuble, défaut de la chose, dol, garantie en raison des défauts de la chose, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF et 46 al. 1 let. b LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de droit des contrats (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint 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.

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

La recourante soulève plusieurs violations des règles du contrat de vente et de la partie générale du droit des obligations par la cour cantonale. En substance, elle soutient avoir vendu un objet exempt de défaut en tant que les parties se seraient entendues sur les caractéristiques de l'objet vendu, ce qu'elle déduit de son interprétation du contrat de vente à terme. Dans une argumentation subsidiaire, la recourante soutient qu'elle ignorait la surface réelle de l'appartement. En conséquence de ce fait, elle soutient qu'elle n'a pas induit l'acquiesse en erreur; que le défaut fait l'objet d'une exclusion de garantie prévue par le contrat et qu'en tout état de cause, l'acquiesse l'en a avisée tardivement. La recourante soutient encore que l'acquiesse n'aurait de toute façon pu se prévaloir que d'une erreur, soit d'un vice du consentement, lui ouvrant, toujours selon la recourante, seulement la voie de la résiliation du contrat et non de la diminution du prix. La recourante se plaint encore de violations de son droit d'être entendue en ce sens que la cour cantonale n'aurait pas traité son grief selon lequel un défaut était impossible, et celui selon lequel la plaquette de vente des courtiers n'avait pas valeur de contrat.

E. 4

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 1 et 2 Cst.) en ce sens que la cour cantonale n'aurait, d'une part, pas examiné le moyen tiré du fait qu'un défaut quant à la surface de l'appartement n'était pas possible, s'agissant d'un immeuble déjà construit dont la surface est intangible. D'autre part, elle n'aurait pas examiné le moyen selon lequel une plaquette de vente n'a pas de valeur contractuelle.

E. 4.1

La critique de la recourante tombe à faux. La cour cantonale a tenu compte de ces deux arguments. Elle a d'abord écarté l'argument de la recourante selon lequel un défaut était impossible puisque l'appartement n'avait pas changé de surface entre la visite de l'acquiesse et le transfert de l'appartement, partant qu'il n'a pas subi de transformation physique, s'agissant d'un immeuble déjà construit. La cour cantonale a considéré que le défaut consistait en la différence entre une qualité promise par la venderesse, soit une surface de 110 m², qui n'était pas aisément vérifiable et dont l'acquiesse n'avait pas de raison de douter, et la surface réelle de l'appartement, de 91 m². Elle a ainsi, en accord avec l'argument de la recourante, effectivement considéré que le défaut ne découlait pas d'une transformation physique de l'immeuble.

E. 4.2

La cour cantonale, ensuite, n'a pas fondé son argumentation sur le fait que la plaquette commerciale des courtiers consistait en un document contractuel. Elle a plutôt considéré que les informations qui y figuraient ainsi que celles que la venderesse elle-même a diffusées sur des annonces en ligne, étaient de nature à créer une attente auprès de l'acquiesse à propos de la surface de l'appartement qu'elle s'apprêtait à acquérir, que ni le contrat de vente, ni l'inscription au registre foncier, ne pouvaient corriger. Ces informations ont servi à la cour cantonale pour déterminer la compréhension que l'acquiesse pouvait avoir des manifestations de volonté de la venderesse au moment de la conclusion du contrat. Par conséquent, la cour cantonale a bien traité des arguments de la recourante et n'a pas commis de déni de justice ni de violation du droit d'être entendu. Le grief de la recourante doit donc être rejeté.

E. 5

Invoquant une violation des art 18 et 197 CO , la recourante soutient que la cour cantonale a considéré à tort que l'objet de la vente était entaché d'un défaut.

E. 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, 4C.193/1997 du 12 octobre 1999 consid. 3, cf. également arrêt 4A_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1; TERCIER/BIÉRI/CARRON, les contrats spéciaux, 5e éd., n. 659). Cette qualité promise doit encore être décisive pour l'acheteur (ATF 87 II 244 consid. 1a, arrêt 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 5.1). Toutefois lorsque d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (ATF 71 II 239 consid. 4, arrêts 4A_417/2007 précité consid. 5.1, 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3c/bb). Afin de déterminer si une indication de qualité par le vendeur devait être considérée comme une promesse, il convient de procéder à l'interprétation du contrat (ATF 109 II 24 consid. 4). Il faut donc déterminer si la surface de 110 m² de l'appartement était une qualité promise par la partie venderesse, par l'interprétation du contrat de vente.

E. 5.1.1

L'interprétation du contrat est régie par l' art. 18 CO . En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b, arrêt 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante (échange de manifestations de volonté concordantes; übereinstimmende Willenserklärungen), qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait (tatsächlicher Konsens); si au contraire, alors qu'elles se sont comprises, elles ne sont pas parvenues à s'entendre, ce dont elles étaient d'emblée conscientes, il y a un désaccord patent (offener Dissens) et le contrat n'est pas conclu (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1). Subsidiairement, si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent (versteckter Dissens) et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance; en pareil cas, l'accord est de droit (ou normatif) (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1; 123 III 35 consid. 2b; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, vol. I, 11e éd. 2020, n. 308 ss).

E. 5.1.2

En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des

contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; arrêt 4A_643/2020 précité consid. 4.2.3). L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait. Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF), à moins qu'elles ne soient manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

E. 5.1.3

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et les arrêts cités). L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée; en effet, lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 135 III 295 consid. 5.2 et les arrêts cités). D'après le principe de la confiance, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Ce principe permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 130 III 417 consid. 3.2 et les arrêts cités). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 5.1.4

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les deux parties n'ont pas compris la volonté interne de l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, et considéré qu'il y avait par conséquent désaccord latent. Elle a alors procédé par interprétation de la volonté objective des parties en déterminant le sens que l'acquiesseuse et la venderesse pouvaient et devaient raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Compte tenu du fait que les dimensions de l'appartement n'étaient pas mentionnées dans le contrat qui se bornait à renvoyer aux mentions du registre

foncier, lequel ne contenait pas non plus d'information à ce sujet, la cour cantonale a considéré que seules les informations incluses dans la plaquette promotionnelle émise par les courtiers, ainsi que celles publiées dans les deux annonces internet émises par la venderesse elle-même, indiquaient que la surface habitable de l'appartement, était de 110 m². Faute d'avoir pu établir la réelle et commune intention des parties, la cour cantonale a, à juste titre, procédé à l'interprétation objective des manifestations des volontés des parties compte tenu de l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné l'échange de celles-ci. La cour cantonale en a conclu que l'intimée acquéresse était légitimée à comprendre que le bien était censé comporter une surface habitable de 110 m².

E. 5.1.5

La recourante, se bornant à soutenir que les parties étaient parvenues à une réelle et commune intention, critique en réalité une constatation de fait retenue par la cour cantonale - à savoir l'absence de réelle et commune intention des parties - sous le titre d'une violation du droit, sans toutefois soulever, ni encore moins démontrer, en quoi cette version aurait été établie de façon arbitraire. Il s'ensuit que son grief est irrecevable et que la cour de céans est liée par la version retenue par la cour cantonale. La recourante ne contestant pas l'interprétation objective de la cour cantonale, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cette question. Par conséquent, les parties ont bien conclu un contrat portant sur la vente d'un appartement d'une surface habitable de 110 m².

E. 5.2

Il découle de l'interprétation objective du contrat effectuée par la cour cantonale, que l'indication d'une surface de 110 m² par la venderesse devait être considérée comme une qualité promise d'après les règles de la bonne foi. Quant au caractère décisif de l'existence de cette promesse pour la détermination de l'acquéresse d'acheter le bien (lien de causalité), la cour cantonale a retenu que cette qualité promise l'avait effectivement conduite à s'intéresser au bien en question, à le visiter, négocier un prix et finalement, à l'acquérir. La venderesse ne conteste pas cette appréciation.

E. 5.3

Par conséquent, l'objet vendu présentait un défaut en la forme de l'absence d'une qualité promise, laquelle avait décidé l'acquéresse à conclure le contrat de vente. Le grief de la recourante venderesse portant sur la violation par la cour cantonale des art. 18 et 197 CO doit être rejeté.

E. 6

La recourante reproche ensuite à la cour cantonale, sous le titre de la violation des art. 199, 201 et 203 CO, d'avoir considéré qu'elle avait frauduleusement dissimulé le défaut de surface de l'appartement à l'acquéresse. La venderesse soutient qu'elle était fondée à considérer que son appartement totalisait 110 m² de surface. Elle soutient qu'en conséquence, l'exclusion de garantie pour les défauts prévue par le contrat était opérante et que l'acquéresse ne peut ainsi pas invoquer ses droits de garantie. En tout état de cause, elle soutient que la cour cantonale aurait dû considérer que l'avis des défauts de l'acquéresse était tardif.

E. 6.1

Dans le contrat de vente, les parties peuvent convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêt 4A_627/2020 précité 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). 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 (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 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1, 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.3.2, 4C.152/2003 du 29 août 2003 consid. 3.1; cf. aussi ATF 114 II 239 consid. 5a/bb). Toutefois, lorsque le vendeur a induit l'acheteur en erreur intentionnellement, il ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Sont visées non seulement les situations où le vendeur a dissuadé l'acheteur de vérifier la chose vendue et de donner l'avis des défauts, mais aussi les hypothèses de tromperies sur les défauts ou les qualités attendues; la fiction d'acceptation de l'ouvrage est alors inapplicable (arrêts 4A_261/2020 précité consid. 7.2.2, 4C.387/2005 du 30 janvier 2006 consid. 4.1; HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, 7e éd. 2020, n° 1 ad art. 203 CO).

E. 6.2

En l'espèce, la cour cantonale, au stade de la constatation des faits, a retenu que la venderesse savait que son appartement avait en réalité une surface de 92 m², en raison du fait qu'elle déclarait régulièrement cette surface dans sa déclaration d'impôts. En raison de la dissimulation frauduleuse de ce défaut par la venderesse, la clause d'exclusion ou de restriction de la garantie contre les défauts de la chose était nulle en vertu de l' art. 199 CO . La cour cantonale a encore retenu que l'acquiesseuse n'avait aucune raison de douter de l'exactitude des informations claires qui lui avaient été communiquées au sujet de la surface habitable de l'appartement, de sorte qu'il n'était pas attendu d'elle qu'elle soumette l'appartement litigieux à une expertise tendant à établir sa surface habitable afin de vérifier son état au sens de l' art 201 CO . Enfin en raison du dol de la venderesse, celle-ci n'était ainsi pas en droit de se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile au sens de l' art. 203 CO .

E. 6.3

Sous le titre de la violation du droit, la recourante revient en réalité sur les faits retenus par la cour cantonale, en construisant son argumentation sur le fait que l'acquiesseuse ignorait, au moment de la conclusion du contrat, qu'elle déclarait une surface de 92 m² dans ses déclarations d'impôts. Ceci est toutefois sans lien avec ce que la venderesse savait elle-même de la surface de son appartement. Elle soutient avoir été fondée à considérer que l'appartement qu'elle vendait totalisait une surface de 110 m² habitables en raison du fait que D. _____ SA avait estimé cette surface en 2010. Cependant, la recourante n'invoque pas que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire en retenant qu'elle savait que son appartement s'étendait sur 92 m². Elle n'explique pas plus pourquoi elle aurait déclaré à l'autorité fiscale durant dix ans un bien de 92 m² même après l'expertise de D. _____ SA dont elle se prévaut, mais indiqué dans ses annonces de vente une surface de 110 m². Quoi qu'il en soit, la recourante n'allègue pas ni ne démontre que la cour cantonale aurait versé dans l'arbitraire et en quoi la décision rendue serait arbitraire dans son résultat. Il s'ensuit que la cour de céans est liée par l'état de fait retenu par la cour cantonale. La recourante ne

critique pas les conditions d'application du dol sous l'angle de la violation du droit. Puisqu'elle fonde toute son argumentation sur le fait qu'elle ignorait que son appartement ne mesurait pas 110 m², la recourante se fonde sur un fait qui n'a pas été retenu par la cour cantonale. Son grief doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable.

E. 7

La recourante soutient encore que la différence de surface de l'appartement ne constitue pas un défaut, mais un vice du consentement de l'acquiesse, soit une erreur au sens des art. 23 et 24 CO, et que ce régime ne lui ouvrirait alors, selon elle, que la voie de la résiliation et non de la réduction du prix.

E. 7.1

Lorsque l'exécution du contrat de vente est défectueuse, l'acheteur a le choix entre l'invalidation du contrat pour vices du consentement et l'action en garantie des défauts (ATF 127 III 83 consid. 1b, 114 II 131 consid. 1a). Lorsqu'il opte pour l'action en garantie des défauts, l'acheteur ratifie implicitement le contrat; partant, l'action en garantie implique un contrat existant (ATF 127 III 83 consid. 1b).

E. 7.2

La cour cantonale a reconnu à l'acquiesse ses droits de garantie en raison des défauts de la chose vendue. Contrairement à ce que prétend la venderesse, l'acquiesse était fondée à faire valoir ses droits attachés à la garantie pour les défauts, et la différence de surface de l'appartement vendu était effectivement constitutive d'un défaut. L'acquiesse, en faisant valoir son droit de garantie contre les défauts a ratifié implicitement le contrat entaché d'une erreur, et fait valoir ses droits attachés à l'exécution imparfaite du contrat spécifiques au contrat de vente, conformément à la jurisprudence fédérale. Le grief de la recourante selon lequel l'acquiesse aurait dû obligatoirement se prévaloir d'une erreur essentielle et invoquer la nullité du contrat doit par conséquent être rejeté.

E. 8

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La recourante, qui succombe, supportera les frais de la procédure et versera à l'intimée une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).