

# **BGer 4A\_622/2012 vom 18. Januar 2013**

Bundesgericht, 2013-01-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_622\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_622_2012)

FR: TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013

IT: TF 4A\_622/2012 del 18 gennaio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par la partie qui a notamment succombé dans ses conclusions en paiement ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu en matière civile ( art. 72 al. 1 LTF ) par une autorité cantonale de dernière instance ( art. 75 LTF ) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai ( art. 48 al. 1 et 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 . Il peut donc également être formé pour violation d'un droit constitutionnel ( ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est limité ni 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 invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 137 II 313 consid. 1.4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). 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 ).

### **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 I 58 consid. 4.1.2 p.

62; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). 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 ).

#### **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**

En raison du domicile en Espagne d'une des propriétaires (intimée), la cause revêt un caractère international. Le Tribunal fédéral doit alors examiner d'office la question du droit applicable ( ATF 132 III 609 consid. 4 p. 614, 626 consid. 2 p. 629; 131 III 511 consid. 2 p. 515). Celle-ci doit être tranchée à la lumière du droit international privé du for ( ATF 135 III 259 consid. 2.1 p. 261; 133 III 37 consid. 2 p. 39, 323 consid. 2.1 p. 327 s.).

Il n'est en l'occurrence pas douteux que le contrat litigieux, qui porte sur un immeuble au sens de l' art. 119 al. 1 LDIP , est soumis au droit du lieu de situation de l'immeuble, soit au droit suisse, à défaut d'une élection de droit par les parties (cf. art. 119 al. 1 et 2 LDIP ); il n'importe à cet égard qu'il ne s'agisse pas formellement d'un contrat de vente, mais "seulement" d'une promesse de vente ( ATF 82 II 550 consid. 4 p. 554; cf. récemment arrêt 4A\_362/2012 du 28 septembre 2012 consid. 2).

#### **E. 3.1**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les promettants-vendeurs (ci-après, par souci de simplification : les vendeurs), en dérogation à l' art. 197 CO , ont exclu toute garantie des défauts.

La promettante-acheteuse (ci-après : l'acheteuse), qui soutient avoir reçu des assurances quant à la "surface habitable" de 200 m<sup>2</sup> de l'objet immobilier en cause, est toutefois d'avis que la clause d'exclusion de garantie est nulle en vertu de l' art. 199 CO .

#### **E. 3.2**

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.

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (cf. ATF 132 II 161 consid. 4.1 p. 166; sur l'ensemble de la question: arrêt 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1 publié in RNR 93/2012 p. 300).

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 publié in SJ 2011 I p. 17).

Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, et s'il y a eu une quelconque man?uvre 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 p. 151; arrêts 4A\_70/2011 déjà cité consid. 4.1; 4A\_217/2009 déjà cité consid. 2.4).

En l'espèce, il incombait à la recourante (acheteuse) de prouver que les intimés (vendeurs) avaient intentionnellement dissimulé la "surface habitable" réelle de l'objet immobilier litigieux.

### **E. 3.3**

La cour cantonale retient que la "surface habitable" calculée par l'architecte B. \_\_\_\_\_ (mandaté par la recourante) est quasiment identique à celle indiquée dans le descriptif de vente remis par l'agence immobilière (mandatée par les intimés); ce constat exclut, selon elle, la thèse de la dissimulation frauduleuse soutenue par la recourante. L'autorité précédente ajoute au surplus qu'aucun autre élément factuel contenu dans le dossier ne permet de retenir une quelconque man?uvre frauduleuse des intimés, la recourante ayant au contraire eu tout loisir de visiter la maison, de disposer des services de mandataires qualifiés pour évaluer le bien, sa surface, son potentiel d'extension et le prix qu'elle était prête à payer pour l'acquisition projetée. Elle ajoute que la recourante a été renseignée de façon circonstanciée par son notaire.

La recourante tente de démontrer que la cour cantonale a établi plusieurs points de fait de manière arbitraire ( art. 9 Cst ). Selon elle, une appréciation exempte d'arbitraire aurait dû conduire l'autorité précédente à retenir qu'en réalité les vendeurs lui ont intentionnellement caché que la "surface habitable" n'était que de 121 m<sup>2</sup>.

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation; il n'y a arbitraire que lorsqu'il ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'il se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, il en tire des constatations insoutenables ( ATF 129 I 8 consid. 2.1 p. 9).

### **E. 3.4**

On observera d'emblée qu'on voit mal que la cour cantonale ait sombré dans l'arbitraire en excluant toute dissimulation frauduleuse, le défaut allégué par la recourante - soit une "surface habitable" largement inférieure à 200 m<sup>2</sup> - n'étant pas établi.

Il a en effet été retenu, en fait, que la courtière en immobilier au service des vendeurs a informé l'acheteuse que "la surface habitable était estimée à 200 m<sup>2</sup>" (arrêt entrepris consid. 4.1 p. 14). Après avoir effectué ses propres calculs, l'architecte mandaté par la recourante est parvenu de son côté à un total de 196,7 m<sup>2</sup>. Son estimation confirme ainsi, à quelques mètres carrés près (la faible différence n'étant ici pas déterminante), celle communiquée par les vendeurs. A cet égard, il n'importe que les calculs de l'architecte B. \_\_\_\_\_ aient été entrepris avant ou après la signature de la promesse de vente.

On voit donc mal comment on pourrait reprocher aux vendeurs d'avoir communiqué une information erronée à l'acheteuse et on ne distingue aucune appréciation arbitraire de la

cour cantonale sur ce point.

A noter encore dans ce contexte que les juges cantonaux ont bien fait référence à la "surface habitable" de l'objet immobilier et c'est donc en vain que la recourante développe une argumentation en partant de la prémisse qu'ils auraient retenu, de façon inexacte, une "superficie" de 200 m<sup>2</sup>.

### **E. 3.5**

La recourante considère qu'il existe une confusion, savamment entretenue par les intimés, s'agissant de la notion de "surface habitable". Elle soutient que les vendeurs ont volontairement utilisé cette terminologie pour suggérer que le bâtiment litigieux avait une "surface habitable" de 200 m<sup>2</sup> selon la définition de la législation genevoise réglementant les dispositions intérieures des constructions (cf. art. 77 de la loi genevoise du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses [LCI/GE; L 5 05]). Or, en vertu de cette loi, il est exclu de tenir compte (entièrement) de la surface des combles qui n'atteignent pas, comme en l'espèce, une hauteur déterminée. Selon la recourante, il faut alors faire abstraction du volume des combles (premier étage) et conclure que la surface habitable réelle du bien immobilier n'était pas de 200 m<sup>2</sup>, mais de 121 m<sup>2</sup> seulement.

La recourante n'a soulevé le grief tiré d'une application arbitraire de normes du droit cantonal qu'au stade de la réplique. Celle-ci ne permet cependant pas à la partie recourante de formuler pour la première fois un grief qu'elle aurait déjà pu présenter dans le délai de recours ( ATF 125 I 71 consid. 1d/aa p. 77; 122 I 70 consid. 1c p. 74).

Fût-il recevable, le moyen serait de toute façon mal fondé. La recourante n'a jamais allégué que les vendeurs l'auraient trompée en lui affirmant que les 200 m<sup>2</sup> visaient une surface calculée conformément à la législation genevoise précitée. Elle soutient simplement que l'usage de la notion de "surface habitable" par les vendeurs obligeait ceux-ci à se fonder sur la définition ancrée dans cette législation. D'emblée, on observe que le raisonnement adopté par la recourante tombe à faux. Il présuppose l'existence d'un objet immobilier en "zone villa" (art. 77 LCI/GE qui s'applique à la "cinquième zone", soit à la "zone villa" selon l'art. 19 al. 3 de la loi d'application genevoise de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [L 1 30]), ce qu'indique d'ailleurs le rapport de l'architecte D. \_\_\_\_\_ (arrêt entrepris p. 8); or, il est établi ( art. 105 al. 1 LTF ) que l'objet immobilier litigieux se situe en zone agricole. Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant le champ d'application de la loi cantonale invoquée. Force est ici de constater que lorsque les vendeurs ont estimé la "surface habitable", ils l'ont fait, à bon droit, sans tenir compte des modalités de calcul strictes contenues dans la LCI/GE. L'architecte de l'acheteuse a d'ailleurs implicitement confirmé le bien-fondé du procédé employé par les vendeurs puisqu'il ne l'a pas remis en question ; au contraire, au terme de ses calculs, il a retenu une surface quasiment identique à celle estimée par les vendeurs.

Il importe peu à ce sujet que l'architecte de la recourante, en retenant une surface de 196,7 m<sup>2</sup>, n'ait pas parlé de "surface habitable", mais de "surface brute de plancher" (sur la notion: art. 42 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [RS 700.1]). Selon les constatations cantonales, non discutées par la recourante, celle-ci "connaissait l'existence des différents régimes juridiques applicables en matière de calcul de surface habitable avant de signer la promesse de vente" (arrêt entrepris consid. 4.1 p. 14); elle ne pouvait ainsi être induite en erreur, comme elle le suggère, par la terminologie utilisée de part et d'autre.

Quant à la critique visant les "grandes variations" observées entre les surfaces communiquées aux acheteurs dans les dossiers de vente, soit une surface au sol de 150 m<sup>2</sup> et une "surface habitable" approximative de 200 m<sup>2</sup>, elle est dépourvue de toute consistance. Les deux indications ne visent pas le même objectif et ne sont, en soi, pas contradictoires.

La recourante n'est donc pas parvenue à démontrer qu'une "surface habitable" erronée lui aurait été communiquée par les vendeurs.

### **E. 3.6**

Le chiffre donné par les vendeurs ayant été confirmé par l'architecte de l'acheteuse, on ne saurait en tous les cas reprocher à la cour cantonale d'avoir fait preuve d'arbitraire en n'ordonnant pas d'expertise judiciaire sur ce point clairement établi, et en refusant d'entendre l'architecte D.\_\_\_\_\_. Le rapport rédigé par ce dernier est d'ailleurs contenu au dossier et la recourante ne fournit aucune explication permettant de comprendre en quoi son audition aurait été utile.

La recourante reproche également à l'autorité précédente d'avoir arbitrairement omis de prendre en compte la déclaration du témoin E.\_\_\_\_\_ qui avait pourtant indiqué que la villa disposait seulement de 189 m<sup>2</sup> de "surface habitable". On voit mal en quoi ce témoignage accrédiiterait la thèse défendue par la recourante, selon laquelle la "surface habitable" ne serait en réalité que de 121 m<sup>2</sup>. Quoi qu'il en soit, l'architecte mandaté par la recourante ayant lui-même confirmé l'estimation faite par les vendeurs, on ne saurait en tout cas reprocher à la cour précédente d'avoir fait preuve d'arbitraire en ne tenant pas compte de la déclaration du témoin E.\_\_\_\_\_, étant encore précisé que l'on ignore le contexte dans lequel le chiffre de 189 m<sup>2</sup> a été communiqué à ce témoin par les vendeurs.

### **E. 3.7**

Revenant sur les man?uvres frauduleuses dont elle aurait été victime, la recourante allègue qu'elle a "été littéralement mise sous pression par les [intimés] pour conclure la promesse de vente". Elle se réfère ici à une attitude prétendument adoptée par les intimés qui n'a pas été constatée par la cour cantonale et le Tribunal fédéral ne saurait en tenir compte (cf. supra consid. 1.3). Sur la base de l'état de fait dressé par les magistrats précédents, il apparaît d'ailleurs plutôt que les vendeurs ont laissé toute latitude à l'acheteuse d'entreprendre les contrôles qu'elle jugeait utiles avant que celle-ci ne leur fasse parvenir une offre d'achat. On relèvera en particulier que, lorsque la représentante des vendeurs a été informée que la recourante et son époux disposaient déjà de leur propre architecte, elle les a même encouragés à le faire venir dans la propriété litigieuse.

S'agissant enfin du reproche selon lequel les plans établis par F.\_\_\_\_\_, architecte des vendeurs, n'auraient volontairement pas été remis à la recourante, sa recevabilité est douteuse, l'argument reposant sur des faits non reproduits dans l'arrêt cantonal (cf. supra consid. 1.3). Même à admettre la recevabilité du moyen, celui-ci serait sans consistance. On ne voit en effet pas, sur la base de l'argumentation fournie par la recourante dans l'acte de recours lui-même (cf. arrêt 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.3 publié in SJ 2010 I p. 492), en quoi le contenu des plans établis par F.\_\_\_\_\_ permettrait de démontrer que la surface de la maison était, ainsi que l'allègue la recourante, de 121,31 m<sup>2</sup>. Son propre architecte ayant par ailleurs confirmé l'estimation faite par les vendeurs, on voit au surplus mal comment la recourante aurait pu démontrer, par ce biais, un quelconque arbitraire dans l'appréciation de la cour cantonale.

### **E. 3.8**

La recourante n'ayant pas démontré que les vendeurs ont eu l'intention de dissimuler la "surface habitable" réelle de l'objet immobilier litigieux, toute discussion sur une éventuelle application de l' art. 199 CO est inutile.

Il résulte des considérations qui précèdent que l'existence même d'un défaut n'est pas acquise (cf. supra consid. 3.4). Le moyen tiré de la transgression de l' art. 200 al. 2 CO se révèle dès lors sans consistance.

### **E. 4**

Le recours doit être déclaré mal fondé dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la recourante, 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.