

BGer 4A_715/2014 vom 25. Juni 2015

Bundesgericht, 2015-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_715_2014

FR: TF 4A_715/2014 du 25 juin 2015

IT: TF 4A_715/2014 del 25 giugno 2015

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué une deuxième fois sur recours, après renvoi (art. 75 LTF). La présente cause atteint la valeur litigieuse de 30'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires pécuniaires ne relevant ni du droit du travail, ni du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. b LTF). Au surplus, le recours est exercé par les parties qui n'ont pas obtenu entièrement gain de cause et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. c et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable, l'examen des griefs particuliers étant réservé.

E. 2

A la suite de l'arrêt de renvoi, la cour cantonale devait se prononcer à nouveau sur l'action des recourants fondée sur la garantie des défauts. Elle est arrivée à la conclusion que les acheteurs disposaient bien d'une prétention en réduction du prix. Pour fixer la moins-value, elle est partie des valeurs objectives sans défaut (843'000 fr.) et avec défaut (718'000 fr.) de l'immeuble vendu, telles que calculées par l'expert judiciaire. La valeur avec défaut tenait compte de l'affectation en ZUP de toute la parcelle yyy et d'une partie de la parcelle xxx. Les juges neuchâtelois ont jugé que, comme les recourants avaient obtenu de la commune de Z._____ le dézonage en ZAB de toute la parcelle xxx, il convenait de rectifier les calculs de l'expert en conséquence. La valeur avec défaut devait ainsi être augmentée de 50'700 fr. (169 m2 [précédemment en ZUP] x 300 fr. [différence entre le prix par m2 en ZAB et celui en ZUP]) pour s'établir à 768'000 fr. La différence avec la valeur sans défaut se montait à 8,8% environ, ce qui, rapporté au prix convenu de 730'000 fr., représente une moins-value de 64'240 fr.

E. 2.1

Les recourants critiquent sous plusieurs angles la prise en compte de l'affectation en ZAB de la partie du bien-fonds xxx classée en ZUP au moment de la conclusion de la vente immobilière.

Premièrement, ils reprochent à la cour cantonale d'avoir établi les faits de manière manifestement inexacte et de s'être livrée à une appréciation arbitraire des preuves. Ainsi, le dézonage en question ne serait pas effectif à l'heure actuelle, l'arrêté communal correspondant n'étant toujours pas entré en force. Au demeurant, l'autorité précédente aurait versé dans l'arbitraire en prenant en compte un élément postérieur à la date de la conclusion du contrat de vente immobilière.

Les recourants dénoncent ensuite la violation de plusieurs règles de la procédure civile fédérale. La cour cantonale aurait méconnu la maxime des débats et le principe de

disposition en retenant un fait - le changement d'affectation d'une portion de la parcelle xxx - qui n'aurait jamais été invoqué par la partie adverse pour justifier une réduction de la moins-value. La cour cantonale se serait également écartée de manière inadmissible de l'expertise judiciaire.

Enfin, les juges neuchâtelois auraient méconnu les principes applicables en matière de réduction du prix découlant de l'action en garantie. Les recourants font valoir que l'évaluation de la moins-value selon la méthode relative suppose de se placer au moment de la conclusion du contrat.

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine que les questions juridiques qui sont soulevées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88 s.; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Dès lors qu'une question est discutée, le Tribunal fédéral 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 140 III 86 consid. 2 p. 89; 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

La dissimulation frauduleuse au sens de l' art. 199 CO suppose que le vendeur connaît le défaut. Selon l'arrêt de renvoi, il appartenait à la cour cantonale de compléter l'état de fait sur ce point, en précisant le cas échéant si la connaissance du vendeur s'étendait à la parcelle xxx (consid. 5.3.3). Les juges neuchâtelois ont constaté à ce propos qu'il n'est pas établi que l'intimé connaissait l'affectation en ZUP d'une partie de la parcelle xxx. Les recourants ne remettent pas en cause cette constatation. Il s'ensuit que l'affectation en ZUP d'une partie de la parcelle xxx ne constituait pas un défaut dissimulé frauduleusement; le défaut donnant lieu à moins-value résidait dès lors uniquement dans l'affectation en ZUP de la parcelle yyy. En rectifiant dans ce sens la valeur avec défaut calculée par l'expert, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral, quels que soient les motifs qui l'ont amenée à cette correction.

Dans ces conditions, le recours ne peut être que rejeté.

E. 3.1

Dans un grief peu clair, les recourants paraissent contester, en tout état de cause, la répartition des frais et dépens adoptée dans l'arrêt attaqué. Le partage par moitié des frais judiciaires et la compensation des dépens violeraient de manière crasse le sentiment de justice et d'équité, car les recourants obtiendraient "pour ainsi dire totalement gain de cause sur le fond" et auraient dû dépenser des dizaines de milliers de francs en frais judiciaires et honoraires parce qu'il n'a pas été "admis dès le départ qu'il y avait dissimulation frauduleuse d'un défaut".

E. 3.2

Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a arrêté la part des frais de justice de première instance à 6'500 fr. et celle des frais de justice de deuxième instance à 2'500 fr.; elle les a mis par moitié à la charge de chacune des parties. Par ailleurs, elle a compensé les dépens.

Lors de l'ouverture de l'action, avant l'entrée en vigueur du CPC, les acheteurs réclamaient un montant de 164'244 fr.40 avant de réduire leurs conclusions en paiement à 126'583 fr.20

en appel. Ils ont obtenu finalement 64'240 fr., soit un peu plus de la moitié de leurs dernières conclusions et environ le 40% des conclusions de la demande. La cour cantonale a appliqué la règle voulant que les frais - frais judiciaires et dépens - soient répartis selon le sort de la cause lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause. Cette règle, consacrée à l' art. 106 al. 2 CPC , correspond à un principe classique, suivi dans les droits cantonaux de procédure civile avant l'entrée en vigueur du CPC (Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6908, ad art. 104; Denis Tappy, in CPC Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 106 p. 410). Son application en l'espèce ne conduit en rien à un résultat inéquitable. Pour autant que recevable, le grief des recourants se révèle dénué de toute substance.

E. 4

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 et 5 LTF) et verseront des dépens à l'intimé (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

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