

# **BGer 4C.152/2005 vom 29. August 2005**

Bundesgericht, 2005-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.152\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.152_2005)

FR: TF 4C.152/2005 du 29 août 2005

IT: TF 4C.152/2005 del 29 agosto 2005

## **Regeste**

vente; exclusion de la garantie; dissimulation frauduleuse d'un défaut | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions libératoires, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur ( art. 48 al. 1 OJ ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. ( art. 46 OJ ), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ).

### **E. 1.2**

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral ( art. 43 al. 1 OJ ). Il ne permet en revanche pas d'invoquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel ( art. 43 al. 1 2 e phrase OJ ), ni la violation du droit cantonal ( ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités ). Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis ( art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2. p. 106, 136 consid. 1.4. p. 140; 127 III 248 consid. 2c ). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte ( ATF 127 III 248 consid. 2c ). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux ( art. 55 al. 1 let . c OJ ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 247 consid. 2c p. 252 ).

### **E. 1.3**

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par les parties ( art. 63 al. 1 OJ ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415 ), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale ( art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a ).

### **E. 2**

Les défendeurs se plaignent d'une violation des art. 28 et 199 CO . A leur sens, la cour cantonale a admis l'existence d'une dissimulation frauduleuse du défaut en considérant à tort, d'une part, qu'ils auraient eu connaissance des problèmes de stabilité du terrain et, d'autre part, qu'ils auraient dissimulé dolosivement cette circonstance par des propos rassurants sur l'origine des irrégularités du dallage de la terrasse observées par le futur acheteur.

### **E. 2.1**

Sur le premier point, les défendeurs soutiennent notamment que la cour cantonale leur reprocherait d'avoir eu connaissance, avant la vente, de déformations du terrain qui seraient survenues après celle-ci. Ce faisant, ils tentent de tirer profit de la rédaction maladroite de la décision attaquée (p. 4 in fine), qui fait état d'un remplissage au mortier le long de l'escalier juste après l'évocation des déformations intervenues postérieurement à la vente. Or, il ressort manifestement de la référence au jugement du Tribunal d'arrondissement que ledit remplissage était antérieur à l'aliénation. Cela étant, toute l'argumentation des défendeurs consiste à remettre en cause l'appréciation des preuves effectuée par les juges précédents, d'une manière irrecevable dans un recours en réforme (cf. consid. 1.2 ci-dessus). Il ressort en effet des constatations souveraines de la Chambre des recours qu'avant la conclusion du contrat, les vendeurs étaient conscients des problèmes de stabilité du terrain sous la véranda et la plate-forme. Il sied de noter au passage que la conviction de la cour cantonale ne reposait pas uniquement sur le fait que les défendeurs avaient comblé au mortier un espace le long de l'escalier, mais aussi sur le témoignage du technicien en serrurerie qui, avant la mise en vente de l'immeuble, avait attiré l'attention des propriétaires sur les mouvements de la véranda, imputables soit à un problème de maçonnerie, soit à une instabilité du sol.

### **E. 2.2**

Il convient d'examiner à présent si la Chambre des recours a admis à bon droit que le comportement des défendeurs réalisait les conditions d'une dissimulation frauduleuse du défaut au sens de l' art. 199 CO .

#### **E. 2.2.1**

De nature impérative (Ingeborg Schwenger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 3e éd., n. 32.13, p. 214), l' art. 199 CO prévoit la nullité de toute clause supprimant ou restreignant la garantie pour les défauts de la chose vendue si le vendeur a frauduleusement dissimulé des défauts à l'acheteur. Tel est notamment le cas lorsque le vendeur affirme des qualités ou tait des défauts dans le dessein d'empêcher l'acheteur de se déterminer en connaissance de cause (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., p. 121, n. 809 et les références). Une lacune dans l'avis des défauts n'a alors aucune conséquence sur les droits de l'acheteur (Theo Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9e éd., n. 55, p. 391).

#### **E. 2.2.2**

En présentant l'irrégularité des dalles de la terrasse extérieure comme un «phénomène sans gravité» et en indiquant que la maison était construite sur un rocher, sans préciser ce qu'il en était de la véranda contiguë, les vendeurs ont violé leur devoir d'information d'une manière telle qu'ils ont dissuadé l'acheteur d'opérer des investigations complémentaires. Les défendeurs devaient signaler au demandeur le problème de stabilité du terrain pour lui permettre d'examiner l'immeuble avec l'attention suffisante exigée par l' art. 200 al. 2 CO . Même s'il n'était pas obligé de recourir à l'assistance d'un expert lorsqu'il a remarqué les

irrégularités des dalles (cf. arrêt 4C.13/1993 1er septembre 1993, consid. 2b), le futur acheteur l'eût vraisemblablement fait s'il avait été averti par les vendeurs conformément à leur devoir découlant des règles de la bonne foi, dès lors qu'il s'était adjoint les services d'un architecte au cours de l'une des visites de l'immeuble qu'il se proposait d'acquérir. Faute pour les vendeurs d'avoir fourni les informations nécessaires à l'intéressé (cf. Silvio Venturi, Commentaire romand, n. 3 ad art. 199 CO ; Bruno Schmidlin, Commentaire romand, n. 9 ad art. 28 CO ), la clause d'exclusion de garantie est nulle en ce qui concerne le défaut dissimulé (Franco Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, thèse Fribourg 1992, n. 816, p. 165/166), comme la cour cantonale l'a bien vu. Le grief tiré d'une violation des art. 28 et 199 CO est par conséquent mal fondé.

### **E. 2.3**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

### **E. 3**

Vu le sort réservé au recours, les défendeurs prendront solidairement à leur charge les frais judiciaires ( art. 156 al. 1 OJ ). Par ailleurs, ils verseront des dépens au demandeur ( art. 159 al. 1 OJ ).

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