

BGer 4C.190/2003 vom 28. November 2003

Bundesgericht, 2003-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.190_2003

FR: TF 4C.190/2003 du 28 novembre 2003

IT: TF 4C.190/2003 del 28 novembre 2003

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions tant libératoires que reconventionnelles et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme 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

Saisi d'un recours en réforme, 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 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). 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 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 247 consid. 2c p. 252; 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a). La défenderesse méconnaît ces principes à plusieurs reprises dans son recours. Ainsi, il ne ressort pas du jugement attaqué qu'elle n'était plus le maître d'oeuvre à partir du 14 septembre 1989 et que depuis lors, le chantier était dirigé exclusivement par la demanderesse et son mandataire B. _____. De même, la cour cantonale n'a pas constaté l'origine des défauts liés à une trop grande humidité; en particulier, elle n'a pas retenu que les problèmes d'étanchéité et les fissures de l'immeuble provenaient d'infiltrations d'eau dues aux conditions hydrologiques du terrain, notamment à la présence d'une nappe aquifère. Il ne sera dès lors pas tenu compte de ces éléments.

E. 2.1

Selon le jugement attaqué, la convention liant les parties est un contrat mixte relevant à la fois de la vente et du contrat d'entreprise, les règles de ce dernier s'appliquant à la garantie de tous les défauts affectant le bâtiment. Au surplus, aucune clause exonératoire de garantie

n'a été convenue entre les parties et la demanderesse a effectué les avis des défauts en temps utile, sauf en ce qui concerne les défauts de l'installation de chauffage. La cour cantonale a ainsi réduit le prix convenu d'un montant de 901 057 fr.; cette somme se décompose en 462 030 fr. (montant payé par la demanderesse aux entreprises du gros oeuvre à la place de la défenderesse), 107 300 fr. (coût d'installations prévues dans le contrat ou le descriptif de construction), 27 500 fr. (intérêt de retard prévu dans le contrat), 154 527 fr. (coût des travaux de réfection selon expertise) et 150 000 fr. (montant prévu pour les réfections encore en suspens). La Cour civile a ensuite compensé le montant de 901 057 fr. avec le solde de 700 000 fr. dû par la demanderesse en exécution du contrat du 14 septembre 1989, de sorte que la somme à payer par la défenderesse s'élève à 201 057 fr. A ce montant, les juges cantonaux ont ajouté les frais et dépens liés à l'expertise hors procès par 24 640 fr., soit 21 500 fr. pour les honoraires de l'expert et 3140 fr. pour ceux de l'avocat.

E. 2.2

Dans son recours, la défenderesse ne remet pas en cause les montants de 452 030 fr., 107 300 fr. et 27 500 fr., qui représentent le coût de travaux inachevés ou non effectués ainsi que le montant de l'intérêt de retard fixé dans le contrat. L'objet du litige porté devant la cour de céans est donc limité à la question de la garantie des défauts. A juste titre, la défenderesse ne critique pas la qualification de contrat mixte adoptée par la cour cantonale (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a p. 144; 117 II 259 consid. 2b p. 264; Schumacher/Rüegg, in Alfred Koller ed, *Der Grundstückskauf*, 2e éd., n. 146 ss, p. 226 ss; Peter Gauch, *Le contrat d'entreprise*, adaptation française par Benoît Carron, n. 347, p. 109/110). En pareil cas, la garantie pour les défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise, y compris pour les parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (ATF 118 II 142 consid. 1a p. 144; Gauch, op. cit., n. 349, p. 110).

E. 3

Dans un premier moyen, la défenderesse reproche à la cour cantonale d'avoir interprété le contrat du 14 septembre 1989 de manière erronée. A son sens, les chiffres 6 et 10 let. c de cet accord excluent toute garantie pour les défauts invoqués par la demanderesse.

E. 3.1

En présence d'un litige sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 127 III 444 consid. 1b). L'interprétation subjective du contrat ressortit à l'appréciation des preuves, laquelle échappe à la connaissance de la juridiction de réforme (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 126 III 25 consid. 3c, 375 consid. 2e/aa; 125 III 305 consid. 2b, 435 consid. 2a/aa). Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, constituent un indice de la volonté réelle de celles-ci (ATF 123 III 129 consid. 3c p. 136; 118 II 365 consid. 1 p. 366). S'il ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties, le juge recherchera, par une interprétation dite objective, quel sens les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 128 III 265 consid. 3a; 127 III 444 consid. 1b p. 445). L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut

examiner librement (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 123; 127 III 248 consid. 3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a, 375 consid. 2e/aa p. 379). Les clauses d'exonération douteuses doivent être interprétées de façon restrictive et en faveur du maître (cf. ATF 118 II 142 consid. 1b p. 145/146; 109 II 24 consid. 4 p. 25; Gauch, op. cit., n. 2555, p. 697/698).

E. 3.2

Il ne ressort pas clairement du jugement attaqué si la cour cantonale a établi la volonté réelle et commune des parties ou si elle s'est fondée sur une interprétation objective du contrat. Lorsqu'elle se réfère à l'attitude de la défenderesse après la communication des premiers défauts, la Cour civile prend en compte un élément postérieur à la conclusion du contrat, ce qui plaide en faveur d'une interprétation subjective soustraite à l'examen de la juridiction de réforme. En revanche, l'analyse des clauses contractuelles litigieuses dans leur contexte relève de l'interprétation objective. Cette question peut demeurer indécise dans la mesure où l'interprétation desdites clauses selon le principe de la confiance ne conduit de toute manière pas à une exclusion de la garantie pour les défauts. Selon le chiffre 6 du contrat du 14 septembre 1989, la défenderesse ne doit réparer les défauts éventuels que jusqu'à concurrence des droits qu'elle possède elle-même contre les maîtres d'état ayant participé à la construction. Il s'agit bien là d'une limitation de garantie, mais qui ne touche que le droit à la réfection, et non à la réduction du prix (cf. Gauch, op. cit., n. 2547 et 2548, p. 696). Aucune circonstance ayant précédé ou accompagné la signature du contrat ne permet de conclure qu'en utilisant le terme «réparer», les parties entendaient limiter tous les droits de garantie de la demanderesse. A cet égard, il convient de rappeler également que le chiffre 1 du contrat du 14 septembre 1989 réserve expressément les garanties légales. Quant à l'art. 10 ch. c de la convention susmentionnée, il a trait aux travaux de retouche, comme la défenderesse le note elle-même dans son recours. La renonciation de la demanderesse à toutes garanties «du chef de cet engagement» est expressément limitée à ces travaux-là. Or, il est manifeste que la présence d'eau dans le sous-sol ainsi que les fissures et l'humidité excessive des murs n'ont rien à voir avec des travaux de retouche. Sur le vu de ce qui précède, la thèse selon laquelle les parties auraient supprimé toute garantie pour les défauts doit être écartée. Le premier moyen soulevé par la défenderesse sera rejeté.

E. 4.1

Dans un second grief, la défenderesse fait valoir que la mauvaise qualité hydrologique du terrain n'est apparue que fin 1989, soit après l'inscription au registre foncier du transfert de propriété, date déterminante pour le transfert des risques. Dans ces conditions, elle estime que les défauts liés à cet aspect des choses doivent être supportés par l'acheteuse.

E. 4.2

Selon le chiffre 1 du contrat du 14 septembre 1989, le transfert de propriété de l'immeuble dans son état actuel a lieu immédiatement, alors que la défenderesse s'engage à terminer les travaux conformément au descriptif de construction. Comme déjà relevé, dans un cas de ce genre, la garantie des défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise pour l'ensemble de l'ouvrage. Peu importe dès lors que le transfert de propriété ait déjà eu lieu au moment de l'apparition des défauts. Le moyen tiré du transfert des risques est manifestement mal fondé.

E. 5.1

En dernier lieu, la défenderesse considère, contrairement à la cour cantonale, que les réserves formulées par la demanderesse dans la lettre du 3 novembre 1989 et les procès-verbaux ultérieurs ne valent pas avis des défauts. Elle estime en outre que si avis

formel il y a eu, par exemple par la lettre du conseil de la demanderesse du 30 octobre 1991, sa tardiveté doit être constatée.

E. 5.2

Il ne ressort pas avec précision du jugement attaqué quand les défauts liés à la présence d'eau sont apparus. Le 3 novembre 1989, la demanderesse a émis les premières réserves à ce sujet. A ce moment-là, le chantier du gros oeuvre, à la charge de la défenderesse, était encore en cours. Selon l'expert judiciaire, les travaux du gros oeuvre se sont terminés en avril 1990. Pour sa part, la cour cantonale a constaté que la demanderesse avait formulé diverses plaintes «au fur et à mesure de l'avancement du chantier», soit, par définition, avant son achèvement. Dans le contrat d'entreprise, le devoir de vérification et d'avis prend naissance à la livraison de l'ouvrage (art. 367 al. 1 CO ; ATF 117 II 264 consid. 2a; Gauch, op. cit., n. 2109, p. 574), qui suppose l'achèvement des travaux (ATF 118 II 142 consid. 4 in fine). S'il n'en a pas l'obligation, le maître a toutefois la possibilité de signaler les défauts pendant le cours du chantier (cf. art. 366 al. 2 CO) et cette attitude ne saurait lui être reprochée par la suite (cf. Gauch, op. cit., n. 2175ss, p. 591ss). En l'espèce, les documents des 3 novembre 1989, 20 novembre 1989, 5 décembre 1989 et 5 mars 1990 sont intervenus avant la livraison de l'ouvrage. A chaque fois, la demanderesse y a émis des réserves. Il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir s'il s'agissait véritablement d'avis des défauts anticipés; il suffit de constater qu'à chacune de ces occasions, la demanderesse a mis en avant les problèmes liés à l'infiltration d'eau et à l'étanchéité. La cour cantonale a encore relevé que la demanderesse s'était adressée régulièrement à la défenderesse sur ces questions jusqu'à ce que l'expertise hors procès soit ordonnée. En particulier, dans sa note du 24 septembre 1990, l'administrateur de X. _____ SA mentionne expressément les dégâts liés à l'eau et invoque la responsabilité de sa cocontractante. Par ailleurs, le constat du 17 octobre 1990 doit pouvoir être opposé à la défenderesse, car il a été effectué en présence de son époux, qui avait déjà participé à des réunions précédentes. Or, ce document fait clairement état des remontées et des infiltrations d'eau. Trois jours plus tard, le conseil de la demanderesse a averti la défenderesse qu'il demandait une expertise hors procès afin de déterminer les causes des inondations et des défauts d'évacuation. Certes, ces documents sont intervenus près de six mois après l'achèvement des travaux selon l'expert judiciaire. Il n'en demeure pas moins que, dans les circonstances de l'espèce, la défenderesse commettrait un abus de droit en se prévalant de la tardiveté de l'avis des défauts, point que le Tribunal fédéral examine d'office (ATF 107 II 172 consid. 2 p. 178). En effet, il doit être tenu compte, dans le cas particulier, du fait que des plaintes au sujet de l'humidité et de l'évacuation d'eau ont été émises par la demanderesse à l'égard de la défenderesse tout au long du chantier lui-même. Le moyen tiré du non-respect des incombances sera ainsi rejeté.

E. 6

La défenderesse ne formule aucun grief sur l'ampleur de la réduction de prix, ni sur le remboursement des frais avant procès. Le calcul de la cour cantonale doit dès lors être confirmé, le recours étant rejeté. La défenderesse supportera les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et versera à la demanderesse une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

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