

BGer 4C.281/2002 vom 25. Februar 2003

Bundesgericht, 2003-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.281_2002

FR: TF 4C.281/2002 du 25 février 2003

IT: TF 4C.281/2002 del 25 febbraio 2003

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

A l'appui de son recours, la défenderesse soutient que la clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte de vente du 28 juin 2000 a eu pour effet de supprimer les droits que l'acheteur pouvait déduire des art. 197 ss CO . Selon elle, cette stipulation, qui correspondait à la volonté des parties, n'était pas une pure clause de style, d'autant plus que la maison acquise par les intimés avait été construite en 1948. Il appartenait ainsi aux acheteurs de supporter les conséquences de cet état de choses et de tenir compte des éventualités susceptibles d'en résulter. La défenderesse conteste, en outre, avoir dissimulé frauduleusement des défauts. Pour elle, la réduction du prix de vente, opérée par la cour cantonale, ne repose, dès lors, sur aucun motif valable.

E. 1.2

Il est constant et non contesté que les parties ont conclu un contrat de vente immobilière au sens de l' art. 216 al. 1 CO , que celui-ci a été passé en la forme prescrite et qu'il renferme une clause d'exclusion de garantie.

E. 1.3

La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Dans la mesure où la volonté réelle et commune des parties n'a pu être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance. Comme elle doit exprimer clairement la volonté des contractants, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 consid. 5a et les arrêts cités). Par ailleurs, la jurisprudence récente a nuancé le principe selon lequel il y aurait lieu de recourir à des règles d'interprétation uniquement si les termes de l'accord passé entre les parties laissent planer un doute ou sont peu clairs. On ne peut ériger en principe qu'en présence d'un "texte clair", on doit exclure d'emblée le recours à d'autres moyens d'interprétation. Il ressort de l' art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 127 III 444 consid. 1b). Qu'une clause soit textuellement claire n'exclut donc pas une interprétation et il faut examiner s'il y a des raisons de penser que son sens littéral ne correspond pas à sa véritable signification (ATF 128 III 212 consid. 2b/bb). Enfin, une clause exclusive ou limitative de responsabilité ne peut être invoquée à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux

éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 126 III 59 consid. 4a).

E. 1.4

En l'espèce, la clause d'exclusion de garantie est claire: elle signifie que la maison vendue est acquise dans son état au moment de la vente et que les acheteurs acceptent cette situation. La stipulation d'une telle clause s'inscrit d'ailleurs dans la logique de la vente d'une maison construite en 1948, soit plus de cinquante ans avant la conclusion du contrat. Il en découle que, conformément aux règles de la bonne foi, la clause litigieuse devait être interprétée comme excluant toute garantie pour les défauts qui résultaient de l'âge de la construction censée avoir été correctement réalisée et qui procédaient d'une usure normale. En d'autres termes, la clause d'exclusion de garantie était valable uniquement pour les défauts de la maison dues à sa vétusté ou résultant d'un usage adéquat de la chose vendue, seules éventualités qu'un acheteur raisonnable devait prendre en considération. D'après les constatations de l'autorité cantonale, les défauts retenus proviennent de travaux de transformation entrepris avec l'accord de la défenderesse et exécutés au cours des années 1990. Or, ces travaux, qui sont relativement récents, n'ont pas été effectués dans les règles de l'art. Les transformations effectuées sont à l'origine d'un grave défaut d'étanchéité de la construction et elles ont été exécutées sans égard aux normes de protection en matière d'installation électrique et de la chaufferie. Sur le vu des faits retenus souverainement par les juges cantonaux (art. 63 al. 2 OJ), les malfaçons constatées constituaient bien des défauts matériels, en tant qu'elles affectaient les propriétés physiques d'éléments composant la chose vendue (cf. Tercier, Les contrats spéciaux, 3e édition, n. 652 et 653). Au demeurant, une vérification usuelle, faite par un profane, ne permettait pas de déceler ces malfaçons, le recours à un expert privé, puis à un expert judiciaire, s'étant révélé nécessaire pour les mettre au jour et en déterminer la cause. Ainsi, comme ces défauts n'avaient pas pour origine une usure normale de la maison ou sa vétusté, la cour cantonale a admis à bon escient qu'il n'y avait pas matière à exclusion de la garantie dans le cas particulier.

E. 1.5

Il découle des constatations de l'autorité cantonale que l'absence d'étanchéité et les défauts entachant la chaufferie constituaient des défauts cachés qui n'étaient pas d'emblée décelables pour les acheteurs. D'après les faits retenus par la Cour civile, la défenderesse avait pleinement conscience de la situation se rapportant à l'absence d'étanchéité, ce qu'elle avait caché intentionnellement aux acquéreurs. De même, relativement à la chaufferie, elle savait que ce local ne correspondait pas aux normes existant en matière de protection contre les incendies et que des travaux s'imposaient, ce qu'elle ne pouvait taire aux acheteurs. Ces constatations lient le Tribunal fédéral. En effet, déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève du domaine des faits, lequel échappe à la connaissance de la juridiction fédérale de réforme sauf exceptions n'entrant pas en ligne de compte dans la présente espèce (ATF 118 II 58 consid. 3a et les arrêts cités). Dans la mesure où la défenderesse s'en prend auxdites constatations, son recours est irrecevable. Par conséquent, l'autorité cantonale a admis à juste titre qu'il y avait eu dissimulation frauduleuse de l'absence d'étanchéité et des défauts entachant la chaufferie (cf., mutatis mutandis, au sujet des devoirs du vendeur d'une chose présentant un défaut d'étanchéité, l'arrêt du 10 décembre 1986, publié in SJ 1987 p. 177 ss, consid. 2b).

E. 2

Pour le surplus, le calcul de la réduction du prix n'est pas critiqué par la défenderesse. Dans ces conditions, le recours en réforme interjeté par cette dernière ne peut qu'être rejeté en tant qu'il est recevable. Son auteur, qui succombe, devra dès lors supporter les frais et dépens de la procédure fédérale (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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