

BGer 4C.307/2000 vom 22. Februar 2001

Bundesgericht, 2001-02-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.307_2000

FR: TF 4C.307/2000 du 22 février 2001

IT: TF 4C.307/2000 del 22 febbraio 2001

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

a) Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et dirigé contre un jugement final rendu 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 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 et 34 al. 1 let. b OJ) dans les formes requises (art. 55 OJ). b) 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) ou la violation du droit cantonal (ATF 126 III 161 consid. 2b, 189 consid. 2a, 370 consid. 5; 125 III 305 consid. 2e). Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement 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 y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 119 II 353 consid. 5c/aa). Dans la mesure où un recourant 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'y a pas lieu d'en tenir compte. 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). L'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ne peut être remise en cause (ATF 126 III 189 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a). Si le Tribunal fédéral ne saurait aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent prendre de conclusions nouvelles (art. 55 al. 1 let. b in fine OJ), il n'est lié ni par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par ceux de la décision cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 126 III 59 consid. 2a; 123 III 246 consid. 2).

E. 2

Le recourant prétend que la cour cantonale a violé l' art. 8 CC en ne lui permettant pas d'apporter la preuve que des travaux, qu'il était prêt à assumer et qui ne coûtaient que 1450 fr., auraient suffi pour remédier aux défauts allégués. Pour toutes les prétentions relevant du droit privé fédéral (cf. ATF 123 III 35 consid. 2d), l' art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve (ATF 122 III 219 consid. 3c) - en l'absence de disposition spéciale contraire - et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b; 125 III 78 consid. 3b). Cette disposition ne règle cependant pas comment et sur quelles bases le juge peut forger sa conviction (ATF 122 III

219 consid. 3c; 119 III 60 consid. 2c; 118 II 142 consid. 3a). En l'espèce, le défendeur n'a pas été empêché de prouver que la réparation du dommage pouvait être exécutée à moindres frais. Il a eu tout loisir, durant l'instance cantonale, de formuler les réquisitions de preuves qu'il jugeait utiles. Du reste, la Cour civile a retenu que l'expert judiciaire a décrit deux méthodes pour éliminer les nuisances provenant des colonnes de chute, une "solution test" arrêtée à 1450 fr., et une seconde générant un coût de 44 377 fr.²⁵. Les juges cantonaux ont acquis la conviction que seul ce dernier coût des travaux devait entrer en ligne de compte pour calculer la moins-value de l'appartement des demandeurs. Dès lors que ces magistrats sont parvenus à une conviction sur la base de l'appréciation des preuves, singulièrement de l'expertise et de son complément, il n'y a plus place pour une violation de l' art. 8 CC (ATF 122 III 219 consid. 3c p. 223-224; 119 II 114 consid. 4c).

E. 3

Le recourant soutient que les intimés ont manifestement abusé de leur droit, au sens de l' art. 2 al. 2 CC , en persistant à réclamer une moins-value de 40 000 fr. après avoir refusé l'accès à leur appartement, dans lequel des travaux légers bien moins chers auraient pu être exécutés. Or, sur la base de l'état de fait déterminant (art. 63 al. 2 OJ), on ne voit pas que les demandeurs aient commis un abus de droit. En particulier, il n'est pas établi qu'ils aient refusé que l'on accède à leur appartement dans le dessin d'exiger une indemnité pour moins-value. La cour cantonale a au contraire relevé, en rappelant le détail des négociations intervenues entre les parties après le dépôt du rapport d'expertise, que les demandeurs ont accepté que la première étape des travaux préconisés par l'expert Alt soit exécutée et que ce n'est qu'après avoir attendu en vain ces travaux durant plus de deux ans qu'ils ont requis la cour cantonale de prononcer son jugement. Il n'y a là aucun élément qui permette d'admettre l'existence d'un abus de droit. Ainsi, le fait de demander qu'un jugement soit prononcé sur les conclusions tendant à la réduction du prix ne peut être considéré en soi comme abusif. Et c'était bien évidemment à la cour cantonale de dire s'il y avait un défaut et, le cas échéant, si l'indemnité était égale au coût des travaux légers ou à celui des travaux plus approfondis. Dans la mesure où il est recevable, le moyen est privé de tout fondement.

E. 4

Le recourant reproche à l'autorité cantonale d'avoir violé l' art. 201 al. 1 CO en retenant que les acheteurs avaient vérifié l'état de la chose aussitôt qu'ils le pouvaient. A son sentiment, il n'était pas possible de faire cette constatation, car les demandeurs avaient admis qu'on entendait de forts bruits d'eau à longueur de journée mais ils n'en avaient cependant avisé le vendeur qu'un mois et demi plus tard. Par là, le recourant remet en cause l'état de fait retenu - comme on l'a vu sans arbitraire - par la cour cantonale. Se fondant sur le rapport de l'expert judiciaire Alt, le jugement attaqué admet que le défaut en question ne pouvait être identifié comme tel qu'après un à deux mois. Il s'agit là d'une constatation de fait, qui ne saurait être critiquée en instance de réforme. Le grief est donc irrecevable. Au demeurant la question de la vérification et de l'avis en temps utile selon l' art. 201 CO n'avait été examinée qu'à titre subsidiaire par la cour cantonale, laquelle avait principalement retenu le dol à la charge du vendeur, ce qui, vu l' art. 203 CO , rendait parfaitement superflu le contrôle des incombances prévues par l' art. 201 CO .

E. 5

Le recourant remet également en cause l'existence du dol que lui reprochent les juges cantonaux. Selon lui, il n'a pas intentionnellement caché le problème de l'isolation phonique

aux demandeurs, car, d'une part, cette question, objectivement et subjectivement, ne revêtait pas d'importance, et, d'autre part, il ne serait pas établi que les demandeurs n'auraient pas conclu le contrat ou l'auraient conclu à d'autres conditions s'ils avaient connu le défaut. A nouveau, le recourant fonde son moyen sur des faits différents de ceux admis sans arbitraire par la cour cantonale. A cet égard, on peut rappeler notamment que non seulement le défendeur connaissait l'existence du défaut mais qu'il le jugeait suffisamment important pour demander, lorsqu'il était encore propriétaire de l'appartement en question, qu'une expertise - dont il a d'ailleurs caché l'existence aux acheteurs - soit effectuée. La cour cantonale a également admis que le vendeur a induit les acheteurs en erreur lorsqu'ils se sont inquiétés de la présence d'une ouverture pratiquée sur le côté de l'une des gaines techniques. Quant à la circonstance que les intimés faisaient d'une bonne isolation phonique une condition de leur achat, elle a aussi été admise sans arbitraire par la cour cantonale. La critique est irrecevable dans toute son étendue.

E. 6

Le recourant reproche ensuite à l'autorité cantonale d'avoir violé le droit fédéral en ne lui reconnaissant pas un droit de réparer la chose alors que, selon lui, celle-ci était facilement réparable, que la réparation avait été offerte sans délai et qu'elle n'entraînait pas d'inconvénients pour les acheteurs. Or, quoi qu'en pense le recourant, la loi n'accorde pas au vendeur un droit à réparer la chose, de même qu'elle ne donne pas à l'acheteur le droit à obtenir une telle réparation (ATF 95 II 119 consid. 6). Giger (Commentaire bernois, n. 42, 43 et 61 ad art. 205 CO), cité par Tercier (les contrats spéciaux, 2e éd., n. 454 p. 58), est cependant d'avis que l'acheteur, en vertu des règles de la bonne foi, ne doit pas pouvoir exiger une réduction de prix si le défaut est facilement réparable, si le vendeur offre de réparer la chose sans délai et si cette réparation n'entraîne aucun inconvénient pour l'acheteur. Du moment que la cour cantonale a constaté en fait, de façon à lier le Tribunal fédéral, que ces conditions n'étaient pas réalisées en l'espèce, le défendeur ne saurait rien tirer des opinions doctrinales susmentionnées.

E. 7

Dans un dernier moyen, le recourant se plaint de la violation de l' art. 205 CO . D'après lui, la cour cantonale s'est trompée en admettant que la moins-value de l'immeuble vendu était égale à 40 000 fr. Elle n'aurait pu retenir ce dernier montant que si les travaux légers préconisés par les experts s'étaient révélés insuffisants. L'action minutoire instaurée par l' art. 205 al. 1 CO tend à réparer le préjudice économique de l'acheteur, par la réduction proportionnelle du prix, à l'effet de rétablir l'égalité des prestations. La péréquation peut se faire par réduction du prix ou restitution du trop-perçu (ATF 117 II 550 consid. 4b/aa). Le calcul de la moins-value s'effectue selon la méthode dite relative. Le prix est réduit d'un montant correspondant au rapport existant entre la valeur, appréciée objectivement, qu'aurait eue la chose sans les défauts et la valeur, estimée de manière objective, qui est effectivement celle de la chose. Cependant, on présume que la valeur sans défaut de la chose équivaut au prix convenu et que la dépréciation correspond au coût de la réparation (ATF 111 II 162 consid. 3c; cf. not. Engel, Contrats de droit suisse, 2ème éd. p. 45-46). En l'occurrence, les experts judiciaires ont relevé qu'une première phase de travaux, dont le coût n'excédait pas 3300 fr., pouvait être tentée, sans toutefois que puisse être garanti un résultat satisfaisant. En ce qui concerne l'écoulement des eaux usées, ces travaux légers auraient consisté dans la modification des pieds des colonnes de chute dans le vide sanitaire, soit le remplacement des coudes de 90° par deux coudes à 45°, aux fins de diminuer le bruit

d'impact de l'arrivée de l'eau d'écoulement au pied des colonnes. Les experts ont cependant admis que les défauts constatés, en particulier les bruits provenant de l'écoulement des eaux usées, étaient dus au choix des matériaux des colonnes de chute (tuyaux en PVC au lieu de fonte). L'expert Alt a préconisé le remplacement de ces colonnes en PVC non isolé par des tubes de fonte, d'Eternit ou de "Geberit-Isol" (isolation en plomb). Au vu des défauts constatés, l'expert Alt, suivi par l'expert Ducraux, a estimé le coût total des travaux permettant de les éliminer à 50 300 fr., compte tenu des désagréments, chiffrés à 5922 fr.65, que les travaux devaient entraîner pour les propriétaires. Pour fixer la moins-value, les experts en ont déduit l'augmentation de valeur que ces travaux devaient apporter au bâtiment en général et à l'appartement des demandeurs en particulier, pour parvenir au montant arrondi de 40 000 fr. La cour cantonale a pour l'essentiel suivi l'avis des experts. Elle a mentionné à juste titre que la méthode adoptée par les experts pour arrêter la moins-value s'écartait de celle que préconise la jurisprudence précitée. Cela est vrai en particulier en ce qui concerne la prise en compte des désagréments entraînés par les travaux, lesquels pourraient faire l'objet d'une action en dommages-intérêts. Mais peu importe, car le défendeur ne remet pas cet élément en cause dans le présent recours. Il semble qu'il conteste le montant retenu à titre de moins-value au prétexte qu'il ne serait pas juste d'ajouter le prix des travaux légers à celui des travaux plus complets. Il allègue que tant qu'il n'est pas établi que les travaux légers suggérés par les experts ne donnent pas satisfaction, le coût de la remise en état ne saurait comprendre celui des travaux lourds. Mais le prix des travaux légers n'a joué aucun rôle dans la réduction du prix de vente. Les premiers juges ont en effet retenu que la moins-value était égale en réalité à 44 300 fr., montant qu'ils ont réduit à 40 000 fr. pour tenir compte des conclusions des demandeurs qui n'excédaient pas cette somme. Même si l'on ne tenait pas compte du coût estimé des travaux légers, soit 3300 fr., le résultat n'aurait pas été différent. Mais il y a plus. L'acheteur a sans conteste le droit d'être indemnisé en raison de la totalité de la moins-value réelle, qui est présumée correspondre au coût de la remise en état et non à celui de simples travaux uniquement susceptibles de diminuer les symptômes gênants dus aux défauts. Le grief est dénué de fondement.

E. 8

Il suit de là que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et le jugement attaqué confirmé. Vu l'issue du recours, les frais et dépens doivent être mis à la charge du recourant qui succombe (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.