

# **BGer 4C.313/2001 vom 19. April 2002**

Bundesgericht, 2002-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.313\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.313_2001)

FR: TF 4C.313/2001 du 19 avril 2002

IT: TF 4C.313/2001 del 19 aprile 2002

## **Regeste**

Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel ( art. 43 al. 1 OJ ) ou pour violation du droit cantonal ( ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a, 370 consid. 5). Lorsqu'il statue sur un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire 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 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 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où une 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 pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent ( ATF 127 III 547 consid. 2c; 126 III 185 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a). b) Sous le couvert du grief de violation du droit à la preuve, les demandeurs font grief à la cour cantonale, dans un moyen qu'ils qualifient de subsidiaire, d'avoir ignoré les conclusions de l'expert judiciaire quant à l'existence et à l'ampleur des défauts affectant la chose vendue. Ce faisant, ils s'en prennent de manière irrecevable à l'appréciation des preuves. Ils conviennent du reste eux-mêmes que le dépôt d'un recours de droit public aurait pu se justifier pour formuler semblable critique, mais ajoutent qu'ils s'en sont abstenus pour une question financière. En revanche, les demandeurs ont raison lorsqu'ils affirment que la Cour civile a commis une inadvertance manifeste en écrivant, au bas de la page 12 de son jugement, qu'"aucun descriptif de la construction n'a été produit". Il ressort effectivement des indications fournies par eux qu'ils ont versé au dossier, sous pièce 9 de leur bordereau, un document intitulé "descriptif de la construction", établi en juillet 1989. Cependant, comme on le démontrera plus loin, cette inadvertance n'a pas d'incidence sur l'issue du présent litige (cf. consid. 3 ci-dessous).

### **E. 2**

Les demandeurs invoquent principalement une violation de l' art. 197 CO , relatif à la garantie en raison des défauts de la chose vendue, qui s'applique par analogie aux ventes d'immeubles ( art. 201 CO ). Ils soulignent, à cet égard, qu'il n'a jamais été question pour

eux de conclure un contrat d'entreprise avec le défendeur et contestent que leur droit de se prévaloir de la garantie des défauts dépende nécessairement de l'existence d'un tel contrat. A leur avis, rien ne les empêchait d'invoquer directement la garantie légale du vendeur à l'appui de leurs prétentions du chef des défauts affectant la chose vendue. N'y faisait en tout cas pas obstacle la prétendue absence d'un descriptif de la construction, la constatation faite sur ce point par les premiers juges résultant d'une inadvertance manifeste (cf. consid. 1b ci-dessus). Cette argumentation n'apparaît pas dénuée de tout fondement, *prima facie*. Il n'est cependant pas nécessaire de pousser plus avant l'examen de ses mérites, dès lors que la solution retenue par la cour cantonale doit de toute façon être maintenue pour un autre motif (cf. consid. 3 ci-dessous).

### **E. 3**

Dans sa réponse au recours, le défendeur soutient, comme il l'avait déjà fait dans son "mémoire de droit" adressé à la Cour civile, qu'il n'est pas établi que les demandeurs aient donné l'avis des défauts en temps utile. a) L'acheteur doit vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et aviser sans délai le vendeur s'il découvre des défauts dont celui-ci est garant ( art. 201 al. 1 CO ). S'il ne le fait pas, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles ( art. 201 al. 2 CO ). Selon l' art. 201 al. 3 CO , de tels défauts cachés doivent être signalés immédiatement, sous peine de voir la chose tenue pour acceptée, même avec ces défauts. L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit être motivé en fait. A tout le moins, il indiquera exactement les défauts et exprimera l'idée que l'acheteur ne tient pas la chose vendue pour conforme au contrat et invoque la garantie du vendeur; l'acheteur ne saurait se borner à poser des considérations générales ( ATF 107 II 172 consid. 1a; Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 428, p. 55; Engel, Contrats de droit suisse, p. 35). L' art. 201 CO , d'après lequel l'acheteur doit aviser le vendeur sans délai, est d'application stricte ( ATF 107 II 172 consid. 1a et les nombreuses références citées). En vertu de la règle générale de l' art. 8 CC , il incombe à l'acheteur, qui se prévaut des art. 197 ss CO , de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile; il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés ( ATF 118 II 142 consid. 3a; 107 II 172 consid. 1a in fine). b) En l'occurrence, les demandeurs n'ont pas prouvé qu'ils auraient donné l'avis des défauts à temps. Le contrat de vente fixait l'entrée en jouissance au 1er juin 1994. Quant au transfert de propriété, il a été inscrit au registre foncier le 10 juin 1994. Il n'est pas établi que les demandeurs aient pris possession de leur logement à une date ultérieure. Or, la première manifestation de leur part, dont fait état le jugement cantonal, est une lettre recommandée du 20 septembre 1994, laquelle a été suivie de l'envoi, en date du 30 janvier 1996, d'une liste détaillée des prétendus défauts affectant la chose vendue. A cet égard, les demandeurs se contentent d'alléguer, en se référant à ces deux lettres, que, s'agissant du délai, il résulte de l'état de fait comme des pièces que l'avis des défauts a été donné en temps utile. Il va sans dire que cette simple affirmation péremptoire ne saurait remplacer la preuve exigée d'eux. Il leur appartenait, bien plutôt, d'exposer les raisons susceptibles de justifier une attente aussi longue - plus de trois mois - avant la notification de l'avis des défauts. Ne l'ayant pas fait, ils sont déchus de leur droit à la garantie des défauts. Cela étant, le jugement attaqué sera confirmé par substitution de motifs.

### **E. 4**

Les demandeurs, qui succombent, devront assumer solidairement la charge des frais et dépens afférents à la procédure fédérale ( art. 156 al. 1 et 7 OJ , art. 159 al. 1 et 5 OJ ).

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