

# **BGer 4C.82/2001 vom 4. September 2001**

Bundesgericht, 2001-09-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.82\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.82_2001)

FR: TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001

IT: TF 4C.82/2001 del 4 settembre 2001

## **Erwägungen**

### **E. 1**

a) Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral fonde son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des 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 et les arrêts cités).

Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait ( art. 55 al. 1 let . c OJ; ATF 126 II 59 consid. 2a p. 65; 120 II 280 consid. 6c), ni contre l'appréciation des preuves à laquelle s'est livrée l'autorité cantonale ( ATF 126 III 189 consid. 2a et les arrêts cités).

Les faits nouveaux, soit notamment ceux qui ne figurent pas dans la décision attaquée, sont irrecevables ( ATF 126 III 59 consid. 2a et les arrêts cités).

b) Sur plus d'un point, les défendeurs ont méconnu les règles sus-indiquées, comme on le soulignera à l'occasion de l'examen des griefs articulés par eux. Dans cette mesure, leur recours est irrecevable.

### **E. 2**

a) Dans un premier moyen, les défendeurs reprochent à la cour cantonale d'avoir examiné le cas à la lumière des dispositions régissant le contrat de vente, alors qu'elle aurait dû appliquer, selon eux, les règles du contrat d'entreprise.

b) En argumentant ainsi, les défendeurs formulent un grief qui n'a aucune incidence sur le dispositif du jugement attaqué et qui est en conséquence irrecevable, puisqu'ils ne peuvent faire valoir aucun intérêt à son examen (Poudret, COJ, n. 1.6.4 ad art. 43 OJ ).

De fait, la garantie pour défauts de l'ouvrage ( art. 367 ss CO ) trouve son pendant dans la garantie du vendeur à raison des défauts entachant la chose vendue ( art. 197 ss CO ; ATF 100 II 30 consid. 2 p. 32; Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Benoît Carron, n. 1349; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 444), si bien que, à l'exemple de l'acheteur, le maître de l'ouvrage a le devoir de vérifier celui-ci et d'aviser immédiatement l'entrepreneur des défauts qu'il constate (Tercier, Les contrats spéciaux, 2e éd., n. 3518). De même, comme les règles sur la garantie en matière de vente et de contrat d'entreprise sont de droit dispositif, les parties peuvent y déroger dans les deux cas (Tercier, op. cit. , n. 513 et 3486); il en est en particulier ainsi des incombances du maître de l'ouvrage (Tercier, op. cit. , n. 3520).

Peu importe dès lors, relativement au problème de l'avis des défauts, que les premiers juges aient qualifié de vente plutôt que de contrat mixte la convention liant les parties.

### E. 3

a) Les défendeurs contestent ensuite la validité de l'avis des défauts donné par la demanderesse.

A les en croire, cet avis aurait été formulé tardivement, soit postérieurement au délai d'une année dès la fourniture de la garantie bancaire intervenue au plus tard le 1er janvier 1995. En effet, la seule réclamation attestée par une pièce du dossier serait celle que la demanderesse avait élevée au cours de la séance tenue le 11 janvier 1996 en l'étude du notaire. La demanderesse, qui assumait le fardeau de l'allégation et de la preuve à cet égard, n'aurait rien établi quant à une réclamation antérieure. Admettre, dans ces circonstances, que l'avis des défauts a été donné en temps utile serait contraire à l'art. 8 CC.

Les défendeurs contestent également que l'avis des défauts respectât, quant à son contenu, les exigences posées par la jurisprudence en la matière (ATF 107 II 172 consid. 1a p. 175 et les références). Ils soulignent à ce propos que la demanderesse s'est contentée de signaler qu'elle entendait tousser et éternuer son voisin dans la villa contiguë.

S'agissant du destinataire de l'avis des défauts, les défendeurs relèvent, par ailleurs, que cet avis aurait dû leur être adressé personnellement et non pas pas l'intermédiaire du notaire, lequel n'était pas habilité à le recevoir pour leur compte.

Les défendeurs soutiennent, en outre, que le local litigieux ne figurait pas sur le descriptif annexé à l'acte de vente - circonstance qui aurait échappé par inadvertance aux premiers juges -; qu'il n'avait jamais été prévu que cette pièce puisse servir de chambre à coucher; partant, que le local en question ne pouvait pas être soumis aux mêmes exigences en matière d'isolation phonique que les autres locaux mentionnés dans ce descriptif.

Enfin, toujours selon les défendeurs, la demanderesse aurait accepté l'ouvrage tel quel puisqu'elle a payé entièrement le solde réclamé par eux.

b) aa) Conformément aux règles de la vente mobilière, applicables par analogie aux ventes d'immeubles (art. 221 CO), 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 procède pas ainsi, 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).

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 exposer des considérations générales (ATF 107 II 172 consid. 1a; Tercier, op. cit., n. 428).

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). 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).

bb) En l'occurrence, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait violé ces principes et la tentative des défendeurs de démontrer le contraire revient pour l'essentiel à présenter la

situation de fait d'une autre manière que celle qui ressort du jugement attaqué, ce qui est inadmissible dans la procédure du recours en réforme.

Les juges précédents ont constaté que la demanderesse avait fait part très rapidement, dans les jours suivant la prise de possession, de l'existence d'un défaut d'isolation phonique au notaire et que ce dernier avait aussitôt transmis les doléances de l'acheteuse aux vendeurs. Les allégations contraires de ceux-ci sont irrecevables.

Quant au contenu de l'avis des défauts, on ne voit pas ce qui aurait pu être exigé de plus de la demanderesse, s'agissant d'un problème d'isolation phonique, que l'indication du type de bruit (éternuements) provenant de la pièce contiguë de son voisin. Le reste, c'est-à-dire le point de savoir si le bruit allégué dépassait la limite de décibels admissible, était affaire d'expertise.

Sur le vu de la correspondance échangée et des discussions relatives aux défauts et à l'établissement des décomptes définitifs, la cour cantonale a admis que le notaire était autorisé à recevoir l'avis des défauts en sa qualité de représentant des promoteurs. Il s'agit là d'une déduction tirée des preuves administrées, laquelle relève donc du domaine des faits et est soustraite, comme telle, à la connaissance de la juridiction fédérale de réforme. Par conséquent, les défendeurs contestent en vain que le notaire ait eu le pouvoir de recevoir l'avis des défauts pour leur compte. Quoi qu'il en soit, il est également établi que l'officier public leur a transmis sans délai les plaintes formulées par la demanderesse.

Il est exact, comme le soulignent avec raison les défendeurs, que le local litigieux ne figure pas sur le descriptif, daté du 16 février 1993, annexé à l'acte de vente.

La constatation inverse, faite à la page 3 du jugement attaqué, procède d'une inadvertance. Celle-ci n'a toutefois aucune incidence sur le sort du procès. Il ressort, en effet, du jugement cantonal, étayé sur ce point par les pièces du dossier, que le local en question, soit la chambre n° 4, résulte d'une modification du projet initial, approuvée le 13 décembre 1993 par la commune, et qu'il a été aménagé avant la signature de l'acte de vente. Dès lors, si les défendeurs entendaient réduire, pour ce local, les exigences en matière d'isolation phonique qu'ils s'étaient engagés à respecter dans ledit acte, il leur appartenait de modifier dans ce sens le descriptif susmentionné, faute de quoi l'acheteuse pouvait admettre de bonne foi que les indications touchant l'isolation phonique, fournies sans réserve dans ce document, valaient aussi pour la chambre n° 4.

La cour cantonale ayant constaté que l'avis des défauts avait été donné valablement en l'espèce, on ne discerne pas en quoi elle aurait pu violer l'art. 8 CC. Le grief correspondant tombe manifestement à faux.

Pour le surplus, soutenir, comme le font les défendeurs, que la demanderesse aurait accepté l'ouvrage avec ses défauts dès lors qu'elle avait payé le solde du prix de vente confine à la témérité, tant il est évident, sur la base des constatations de la cour cantonale, que l'intéressée n'a jamais manifesté pareille intention.

c) En tout état de cause, force est d'admettre que les défendeurs, qui ont accepté, lors de l'entrevue du 11 janvier 1996, de soumettre à expertise le problème d'isolation phonique soulevé par la demanderesse et d'assumer les frais d'expertise au cas où celle-ci tournerait à leur désavantage, ont manifesté de la sorte leur volonté d'entrer en matière. En invoquant ultérieurement la tardiveté de l'avis des défauts, ils ont adopté une attitude incompatible avec les règles de la bonne foi, que la cour cantonale a sanctionnée à bon droit.

Enfin, comme les défendeurs étaient responsables du retard dans l'établissement de cette expertise, ils ne sauraient opposer une telle circonstance à la demanderesse.

**E. 4**

Cela étant, le jugement déféré, qui n'est pas critiqué sur d'autres points, sera confirmé.

Les défendeurs, qui succombent, supporteront solidairement les frais et dépens de 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.