

GE_GERICHTE ACJC/1686/2025 vom 25. November 2025

GE Cour de justice, 2025-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1686_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1686/2025 du 25 novembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1686/2025 del 25 novembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté dans les délai et forme prévus par la loi (art. 130, 131, 142 ss et 311 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 236 et 308 al. 1 let. a CPC), dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.2

La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr., la procédure ordinaire est applicable (art. 219 ss CPC). La cause est soumise aux maximes des débats (art. 55 al. 1 CPC) et de disposition (art. 58 al. 1 CPC).

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). La Cour dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

E. 2

L'appelante ayant reproché au Tribunal d'avoir procédé à une constatation incomplète et inexacte des faits sur un point, l'état de fait retenu ci-dessus a été modifié et complété dans la mesure utile.

E. 3

L'appelante se prévaut de la nullité de la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente immobilière, dans la mesure où l'intimé lui aurait frauduleusement dissimulé l'absence de chauffage individuel dans le logement litigieux lors du processus de vente de l'immeuble.

- 10/14 -

C/20557/2021

E. 3.1.1

Le régime de la garantie pour les défauts de la chose vendue a son siège aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO; ATF 131 III 145 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_392/2023 du 24 avril 2024 consid. 5.1.1). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose vendue est dépourvue d'une qualité promise

par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 135 III 345 consid. 3.2; 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2024 du 16 janvier 2025 consid. 4.1; 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.1). Dans le contrat de vente, les parties peuvent toutefois convenir de supprimer ou de restreindre la garantie pour les défauts (arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2024 du 16 janvier 2025 consid. 5.1; 4A_47/2024 du 21 novembre 2024 consid. 4.1; 4A_392/2023 du 24 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 6.1; 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2). Cependant, toute clause du contrat de vente qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).

E. 3.1.2

La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2; sur l'ensemble de la question : arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). Encore faut-il qu'existe un devoir d'informer, lequel peut découler de la loi, d'un contrat ou du principe de la bonne foi (ATF 116 II 431 consid. 3a). Les pourparlers contractuels fondent un rapport de confiance en vertu duquel les parties doivent se signaler dans une certaine mesure les éléments propres à influencer sur la décision du partenaire contractuel (ATF 106 II 346 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1). Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret (ATF 132 II 161 consid. 4.1); un tel devoir est en principe reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut connu de lui pourrait empêcher ou entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1; 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). Le vendeur est toutefois dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut admettre de bonne foi que l'acheteur réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 consid. 3a); à cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 102 II 81 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1; 4C_16/2005 du 13 juillet 2005 consid. 1.5). L'information doit être suffisamment étendue pour que l'acheteur puisse se faire une idée du défaut. Si le

- 11/14 -

C/20557/2021 vendeur donne spontanément des informations, celles-ci doivent être complètes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_47/2024 du 21 novembre 2024 consid. 4.1; 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). La dissimulation doit jouer un rôle déterminant dans la conclusion du contrat; le rapport de causalité est rompu si l'acheteur aurait de toute façon conclu aux mêmes conditions sans la tromperie (ATF 129 III 320 consid. 6.3). Savoir dans quelles circonstances se sont déroulés les pourparlers, respectivement la conclusion du contrat, et s'il y a eu une quelconque manœuvre frauduleuse de la part d'une partie relève des constatations de fait (arrêts du Tribunal fédéral 4A_47/2024 du 21 novembre 2024 consid. 4.1; 4A_217/2009 du 3 novembre 2009 consid.

2.4). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_47/2024 du 21 novembre 2024 consid.

4.1). Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut toutefois attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine (plus) attentivement la chose avant la conclusion du contrat (le devoir de vérifier la chose va dès lors au-delà de « l'attention habituelle » dont l'acheteur doit, en général, faire preuve; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand, CO I, 2021, n. 3 ad art. 199 CO).

E. 3.1.3

Aux termes de l'art. 28 al. 1 CO, la partie induite à contracter par le dol de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle. Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe, dans l'erreur, à accomplir un acte juridique; le dol éventuel suffit (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1).

La tromperie peut résulter de l'affirmation de faits faux ou de la dissimulation de faits vrais; l'auteur du dol cause alors l'erreur dans laquelle l'autre partie se trouve (dol par commission). L'auteur peut également s'abstenir de détromper la victime déjà dans l'erreur, en gardant le silence sur un fait qu'il avait l'obligation de révéler d'après la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi (dol par omission; arrêts du Tribunal fédéral 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4; 4A_62/2017 du 22 novembre 2017 consid. 2.1 et les références). La tromperie doit être en rapport de causalité naturelle et adéquate avec la conclusion du contrat : sans cette tromperie, la dupe n'aurait pas conclu le contrat, ou l'aurait fait à des conditions plus favorables (ATF 136 III 528 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral

- 12/14 -

C/20557/2021 4A_437/2020 du 29 décembre 2020 consid. 4.1; 4A_286/2018 du 5 décembre 2018 consid. 3.1).

Il incombe à celui qui invoque un dol d'apporter la preuve qu'il y a eu tromperie et que celle-ci l'a déterminé à contracter (ATF 129 III 320; arrêt du Tribunal fédéral 4A_285/2017 du 3 avril 2018 consid. 6.1).

E. 3.2

En l'espèce, est litigieuse la question de savoir si l'intimé a frauduleusement dissimulé l'absence de chauffage individuel dans l'un des logements de l'immeuble. Les différents témoignages ainsi que l'interrogatoire des parties ne permettent pas d'établir que l'intimé aurait expressément informé l'appelante de l'absence d'un tel système avant la conclusion du contrat de vente. Cela étant, comme retenu à juste titre par le Tribunal, l'intimé n'avait pas un devoir d'information particulier à cet égard. D'une part, l'appelante, au vu de l'importance de son portefeuille immobilier, doit être considérée comme une professionnelle aguerrie du domaine immobilier, capable d'apprécier l'état d'un bien et d'identifier les éléments nécessaires à son usage. Elle s'est en outre entourée de divers spécialistes (notamment I_____, architecte) mandatés pour analyser l'état de l'immeuble avant de décider de l'acquérir. D'autre part, le défaut invoqué était facilement décelable, en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances, au vu du type de système de chauffage dont l'immeuble était majoritairement équipé (poêle à gaz situé dans le hall d'entrée des appartements). Compte tenu de l'ensemble des circonstances, l'intimé pouvait ainsi valablement partir de l'idée, selon les règles de la bonne foi, que le défaut affectant

l'appartement litigieux était à l'évidence connu de l'appelante, qui avait fait expertiser l'immeuble. Il n'est en outre pas établi que l'intimé ou l'un de ses représentants auraient tenu des propos propres à induire l'appelante en erreur. Il ne résulte en particulier pas des enquêtes que l'un ou l'autre des précités aurait affirmé que l'ensemble des logements disposaient d'un système de chauffage identique, à l'exception de l'appartement situé en attique qui était équipé d'un système individuel de chauffage au sol. Au contraire, H_____, représentant l'appelante, a évoqué un appartement qui était chauffé par un système électrique et le témoin I_____ a déclaré qu'il était possible que quelqu'un ait mentionné que l'un des logements ne disposait pas d'un chauffage individuel, concédant que c'était peut-être par malchance que l'absence de chauffage n'avait pas été remarquée. Quoi qu'il en soit, bien que les allégués de l'appelante aient varié au cours de la procédure, il ressort désormais de ses propres explications en appel qu'elle avait effectivement connaissance du défaut litigieux. Bien que ses développements soient quelque peu confus, elle semble en effet admettre avoir constaté l'absence de chauffage (visible) dans l'appartement lors des visites, mais prétend que dans

- 13/14 -

C/20557/2021 la mesure où des travaux venaient d'y être effectués, elle ne pouvait pas envisager qu'aucun système de chauffage ne serait installé par la suite, avant la conclusion du contrat de vente. Cette argumentation de l'appelante ne convainc pas. L'appartement était vacant et plusieurs témoins ont affirmé de manière concordante que les travaux de rénovation étaient terminés. L'absence de système de chauffage visible aurait d'autant plus dû attirer l'attention de l'appelante que celle-ci admet avoir été expressément informée du fait que l'appartement situé en attique était le seul qui disposait d'un chauffage au sol. Il appartenait dès lors à l'appelante, qui s'apprêtait à acquérir un bien immobilier pour une somme de 12 millions de francs, en signant un contrat comportant une clause d'exclusion de garantie, de s'assurer expressément auprès du vendeur qu'un système de chauffage était bien installé, ou le serait, le cas échéant, avant de renoncer contractuellement à la garantie. Pour le surplus, l'argumentation selon laquelle elle n'aurait pas contracté ou conclu à d'autres conditions en raison de ce défaut n'est pas crédible. Il résulte des déclarations du témoin I_____ que l'appelante avait de toute manière l'intention d'installer un chauffage central dans l'immeuble après son acquisition. Par conséquent, l'absence d'un système de chauffage fixe dans un appartement sur dix-sept ne peut pas être considéré comme un frein déterminant dans sa décision d'acquérir l'immeuble. Au demeurant, le coût de l'installation du système de chauffage dans l'appartement litigieux a été de l'ordre d'un peu plus de 30'000 fr., ce qui semble marginal au regard du prix d'achat global de l'édifice. Enfin, quand bien même l'immeuble a été sur le marché plusieurs mois avant de trouver un acquéreur, rien n'indique que l'intimé aurait adopté une attitude particulière à l'égard de l'appelante en vue de concrétiser la vente. Celle-ci a d'ailleurs déclaré ne pas procéder à l'achat de l'immeuble dans la précipitation et avoir respecté toutes ses procédures internes. L'appelante n'étant pas parvenue à démontrer que l'intimé aurait adopté un comportement dolosif ou frauduleux, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 2'700 fr. (art. 5, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance versée par la précitée, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 aCPC). Eu égard à la valeur litigieuse et à l'activité déployée par le conseil de l'intimé, l'appelante sera en outre

condamnée à lui verser des dépens d'appel de 3'000 fr. art. 105 al. 2, 111 al. 2 aCPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 14/14 -

C/20557/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre civile :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 janvier 2024 par A_____ AG contre le jugement JTPI/14645/2023 rendu le 11 décembre 2023 par le Tribunal de première instance dans la cause C/20557/2021. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'700 fr., les met à la charge de A_____ AG et les compense avec l'avance effectuée par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ AG à verser 3'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière. La présidente : Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière : Sandra CARRIER

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.

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