

GE_GERICHTE ACJC/435/2010 vom 16. April 2010

GE Cour de justice, 2010-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_435_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/435/2010 du 16 avril 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/435/2010 del 16 aprile 2010

Erwägungen

E. 1

L'appel a été formé dans le délai utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 296, art. 29 al. 1, art. 30 al. 1 lit. c, art. 300 LPC).

Compte tenu de la valeur litigieuse, le pouvoir d'examen de la Cour est complet.

E. 2

L'appelant fonde ses prétentions sur la garantie pour les défauts, en invoquant, d'une part, avoir été induit en erreur par l'intimé au sujet de la surface des locaux commerciaux loués par V_____, élément décisif dans son choix de conclure la vente, et d'autre part, se référant au principe de la confiance, avoir omis d'informer ce dernier du fait que V_____ bénéficiait d'une clause de résiliation anticipée de son contrat de bail.

E. 2.1

En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière (art. 197 ss CO), sous réserve de deux particularités énoncées par l'art. 219 CO (TERCIER/G.FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, no 1084 p. 162). Les alinéas 1 et 2 de ce dernier article règlent un cas particulier de la garantie : celui dans lequel la surface de l'immeuble vendu est inférieure à celle indiquée dans le contrat de vente. Le défaut de contenance de la parcelle affecte la surface de l'immeuble vendu. Des différences dans le volume du bâtiment ou dans la quotité de la part de copropriété vendue, par exemple, tombent sous le coup des art. 197 et suivants CO et non de l'art. 219 CO (FOËX, Commentaire Romand CO I, n. 4 et 5 ad. art. 219).

En l'espèce, le défaut allégué par l'appelant ne concerne pas la surface de l'immeuble, mais la surface commerciale attribuée anciennement aux locaux alors

- 13/21 -

C/15312/2006 occupés par V_____ dans un bâtiment sis sur la parcelle achetée. Par conséquent, seule la garantie fondée sur les art. 197 et suivants CO est envisageable.

E. 2.2

Selon l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut (1°) que la chose présente un défaut, (2°) que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et (3°) que celui-ci ne l'ait pas accepté. Il faut en outre que la cause de ce défaut soit antérieure au transfert des risques. La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur. Il n'est en revanche

pas nécessaire que le vendeur ait commis une faute, ni même, selon l'art. 197 al. 2 CO, qu'il ait eu connaissance du défaut (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 719 et 710 p. 106).

Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 723 p. 106; VENTURI, Commentaire Romand CO I, n. 1 ad. art. 197).

Le vendeur répond d'abord des qualités promises (art. 197 al. 1 CO), soit des assurances qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose (VENTURI, op. cit., n. 11 ad. art. 197). L'assurance est une manifestation de volonté. Elle est un élément de l'accord qui, comme tout autre élément contractuel, s'interprète selon le principe de la confiance. Son sens sera celui que l'acheteur pouvait de bonne foi raisonnablement lui donner (ATF 109 II 24 = JdT 1983 I 258; ATF II 267 = JdT 1979 I 95). "Toute indication ayant pour objet une propriété déterminée, affirmée de façon précise et concrète" engagera le vendeur (arrêt du TF 4C.267/2004 du 23.11.2004; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 746 p. 110). Toute divergence entre l'état de la chose livrée et ces assurances constitue un défaut (exemple : volume réel d'un immeuble inférieur au volume indiqué dans le contrat). Selon le Tribunal fédéral, le vendeur ne répond des assurances données que si elles ont été décisives pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (VENTURI, op. cit., n. 11 et 12 ad. art. 197).

Sont des qualités attendues celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que l'absence de qualités attendues diminue soit la valeur objective de la chose, et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente), soit l'utilité prévue (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 756 et 757 p. 112; VENTURI, op. cit., n. 16 ad. art. 197). La responsabilité du vendeur est moins stricte que pour les qualités promises, puisqu'il faut que le vice ait une certaine gravité, entraînant (au moins) une diminution notable de la valeur ou de

- 14/21 -

C/15312/2006 l'utilité de la chose. C'est le cas lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (VENTURI, op. cit., n. 16 ad. art. 197; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 757 p. 112; SJ 1990 288).

L'utilité de la chose prévue par les parties est donc essentielle pour que l'on puisse conclure à l'existence d'un défaut. Si les parties n'ont pas prévu explicitement l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci doit avoir les propriétés que l'on peut normalement attendre d'une chose de cette catégorie et de son prix; elle doit être propre à l'usage auquel elle est normalement destinée. Le vendeur n'est donc pas tenu à garantie si les qualités absentes n'empêchent pas l'usage "normal" de la chose. Si les parties ont prévu l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant. Selon les cas, ces propriétés pourront être supérieures ou inférieures aux qualités normales pour une chose de la catégorie considérée (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 758, 759 et 761 p. 112). A noter que la seule intention de l'acheteur n'est pas décisive, à moins que le vendeur n'en ait eu connaissance; dans ce dernier cas, on est en droit d'attendre du vendeur qu'il comprenne la volonté de l'acheteur comme un élément du contrat et qu'il informe au besoin l'acheteur de ce que la chose n'est pas apte à l'usage souhaité (VENTURI, op. cit., n. 18 ad.

art. 197).

Selon l'art. 200 CO, il faut que l'acheteur qui prétend à la garantie ait ignoré les défauts au moment de la conclusion du contrat. C'est au vendeur de prouver que l'acheteur les connaissait; s'il y parvient, il n'y a pas de défaut puisque, quoique défectueuse en apparence, la chose correspond bien à ce que l'acheteur pouvait attendre en vertu du contrat. Un problème surgit à propos de "la connaissance présumée", lorsque l'acheteur aurait dû s'apercevoir des défauts en examinant la chose avec attention, compte tenu de ses connaissances et de ses moyens d'investigation. Pour cette situation, l'art. 200 al. 2 CO reprend la règle de la bonne foi prévue à l'art. 3 al. 2 CC : le vendeur ne répond en principe pas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en examinant la chose avec une attention suffisante (TERCIER/G.FAVRE, op. cit., n. 766 p. 113). Pour apprécier si l'ignorance de l'acheteur est légitime, il faut tenir compte de toutes les circonstances, en particulier des connaissances des deux parties et des moyens d'investigation de l'acheteur (SJ 1981 569).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelant invoque avoir été induit en erreur par l'intimé sur la surface occupée par V_____. Il fait valoir qu'il s'agissait d'un élément primordial dans sa décision de procéder à l'achat de ce bien immobilier, ce "défaut" affectant considérablement l'utilité du bien, les locaux ne pouvant être reloués à un grand distributeur alimentaire.

En premier lieu, il convient de constater qu'il n'a pas été démontré que les responsables de la vente aient assuré à l'appelant que la surface occupée par

- 15/21 -

C/15312/2006 V_____ était de 400 m². A ce sujet, la seule information ressortant des enquêtes est que, lors de la visite des locaux, l'appelant a mentionné qu'une surface de 400 m² lui semblait être la taille minimum requise par les commerces de cette catégorie et que le technicien présent n'avait pas commenté cette affirmation. Par ailleurs, les courriers de l'intimé indiquant, manifestement par erreur, que la surface litigieuse était de 400 m², sont postérieurs à la conclusion de la vente, raison pour laquelle l'appelant ne saurait affirmer avoir été induit en erreur, avant de prendre la décision d'acheter ce bien, par le contenu de ces courriers.

Ainsi, seule l'éventualité d'un défaut résultant de qualités attendues est envisageable. Il faut donc se demander, non seulement, si l'appelant pouvait s'attendre de bonne foi à ce que la surface litigieuse soit de 400 m², mais encore, s'il pouvait se rendre compte que ce n'était pas le cas en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances.

Sur cette question, l'appelant ne disposait, au moment de procéder à l'achat de l'immeuble en cause, que de la plaquette de vente qui lui avait été remise lors de la visite. Ce document mentionnait que le rez-de-chaussée était occupé par trois commerces, dont V_____, et que la surface au sol était de 499 m² au total. L'acte de vente faisait également mention d'une surface au sol identique. L'appelant n'a requis aucune autre information et n'a posé aucune question quant à la surface occupée par V_____ ni mentionné qu'il s'agissait d'un élément décisif pour lui. Il a même admis n'avoir pas porté attention à la surface au sol mentionnée sur cette plaquette. Par ailleurs, les plans, sur lesquels l'appelant fonde son argumentation, ne lui ont été remis qu'après la conclusion de la vente. Il est dès lors étonnant de constater que l'appelant, professionnel de la branche, n'ait pas vérifié que la surface des locaux

litigieux, élément décisif pour lui, correspondait à son souhait, voire au minimum requis, selon lui, pour ce type de commerce. En ne demandant même pas les plans de l'immeuble, avant la conclusion du contrat, l'appelant a indéniablement fait preuve de négligence, ce d'autant plus qu'il a admis que la surface en cause était difficilement estimable au vu de son aménagement. En outre, il apparaissait peu vraisemblable, au vu de la surface au sol totale de 499 m² pour trois commerces, que V_____ occupe à elle seule une surface de 400 m². En conséquence, l'appelant aurait dû se rendre compte que sa conviction était erronée s'il avait fait preuve d'une attention suffisante sur cette question. La responsabilité des intimés n'est dès lors pas engagée et le grief de l'appelant n'est pas fondé.

Le raisonnement du premier juge doit être confirmé sur ce point.

E. 2.4

En ce qui concerne l'omission d'informer l'appelant de la possibilité pour V_____ de résilier son bail de manière anticipée, la question de savoir si l'appelant était en mesure de se rendre compte de l'existence de cette clause, en faisant preuve de l'attention exigée par les circonstances, est plus délicate.

- 16/21 -

C/15312/2006

Il ressort de l'instruction de la cause les éléments pertinents suivants : cette clause était contenue dans un courrier datant de 2002 et figurant dans le dossier particulier de V_____ ; elle ne ressortait donc pas du contrat de bail conclu initialement; l'état locatif, au 31 mai 2004, mentionnait que l'échéance du bail de V_____ était au 31 décembre 2007, aucune réserve n'y figurait; les chiffres mentionnés sous les colonnes "res" et "ren" évoquaient soixante renouvellements tous les six mois, soit que le bail courait depuis déjà 30 ans ($60 \times 6 = 360$ mois / 12) et qu'il était renouvelé tous les six mois; seul cet élément aurait dès lors pu laisser suspecter à l'appelant que le bail pouvait être dénoncé moyennant un préavis de six mois; de l'aveu du responsable de cette vente, l'intimé, lui-même, n'avait pas connaissance de cette clause, raison pour laquelle l'acte de vente ne la mentionnait pas à son article 4, qui pourtant faisait état des particularités résultant des locations afférentes à l'immeuble vendu; les témoignages ont encore établi que le système mis en place au sein du X_____, afin de mettre en exergue toutes les informations nécessaires à l'acheteur, avait été défaillant, puisque cette clause n'avait pas été identifiée et mentionnée dans l'acte de vente. Par ailleurs, il est indéniable qu'entre professionnels, un rapport de confiance est prédominant, de sorte que l'appelant pouvait de bonne foi présumer que son attention serait attirée sur une clause de résiliation anticipée, qui plus est découlant d'un avenant qui n'avait pas été annexé au contrat auquel il se référait.

Force est ainsi de constater que l'intimé devait attirer l'attention de l'appelant sur la possibilité offerte à V_____ par courrier et non par avenant annexé au contrat. On ne saurait reprocher à l'appelant de ne pas s'être rendu compte que le chiffre 6 mentionné sous la colonne "res" de l'état locatif pouvait signifier que V_____ pouvait résilier le bail, à son échéance annuelle, avec un préavis de six mois et d'avoir omis de vérifier l'ensemble des documents se trouvant dans le dossier de ce commerce pour s'assurer de la conformité des informations contenues dans l'acte de vente. L'appelant pouvait légitimement présumer, à la lecture de l'article 4, qu'aucune clause particulière ne lui avait échappé ou ne lui avait été cachée. Même en admettant une éventuelle faute concomitante de l'appelant, celle-ci ne libérerait pas l'intimé, lequel reste tenu à garantie dans la mesure où l'appelant pouvait

compter de bonne foi, lors de la signature de l'acte de vente, sur l'assurance que V_____ resterait locataire jusqu'au 31 décembre 2007.

Le grief de l'appelant sur cette question est dès lors fondé.

E. 3

Il reste maintenant à déterminer le dommage découlant de la résiliation anticipée opérée par V_____ et à laquelle l'acheteur ne pouvait pas s'attendre lors de la conclusion de l'acte de vente.

E. 3.1

En cas de garantie, l'art. 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à exiger la réduction du prix payé au vendeur, d'après la moins-value du bien défectueux, et à se faire rembourser ce qu'il a payé en trop.

- 17/21 -

C/15312/2006

Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente comme dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et celle de la chose effectivement livrée (ATF 116 II 305 consid. 4a p. 313; 111 II 162 consid. 3a p. 163; 105 II 99 consid. 4a p. 101; VENTURI, op. cit., n. 20 ad art. 205 CO). Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'objet effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162 consid. 3b et 3c p. 163; 116 II 305 consid. 4a p. 313/314). L'application conjointe des deux présomptions, correspondant au cas le plus fréquent, aboutit simplement à une réduction égale à ce dernier coût (VENTURI, op. cit., n. 23 et 24 ad art. 205; HONSELL, Commentaire bâlois, n. 9 ad art. 205 CO). Enfin, par analogie avec la situation régie par l'art. 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement (arrêt du TF 4C.461/2004 du 15 mars 2005). Cette situation est réalisée, par exemple, en présence d'un défaut esthétique ou d'une moins-value future (GAUCH, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, n. 1667 p. 469; arrêt 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1).

E. 3.2

La moins-value subie par l'appelant résulte de la perte de la valeur locative des locaux loués par V_____. Dans la mesure où l'appelant pouvait compter, au moment de la signature de l'acte de vente, sur une valeur locative de 6'094 fr. par mois pendant trois ans, sa perte peut être estimée à 219'385 fr. (6'094 fr. x 36 mois).

L'intimé allègue que le refus de l'appelant de conclure un nouveau contrat de bail avec la société R_____ SA exclut de retenir le moindre dommage dans la mesure où celui-ci aurait pu être conclu dès mi-avril 2005 pour un loyer "légèrement supérieur à celui de V. _____".

A cet égard, il convient de relever qu'R_____ SA est revenue, en fin de négociations, sur la proposition initiale faite à l'appelant. En effet, la dernière proposition d'R_____ SA

ramenait le loyer proposé initialement (6'800 fr. + 150 fr. par place de parc) à 6'300 fr. par mois, charges et quatre places de parking comprises. Par ailleurs, certains travaux de rénovation devaient être pris en charge par l'appelant. Ainsi, cette offre [(6'300 fr. - (150 fr. x 4) = 5'700 fr.] ne correspondait pas au loyer mensuel versé par V_____ (6'094 fr. par mois, sans place de parc) et, de surcroît, l'appelant aurait dû effectuer des travaux à ses frais

- 18/21 -

C/15312/2006 et libérer des places de parking pour un loyer modique. Ainsi, on ne saurait reprocher à l'appelant de ne pas avoir accepté une offre qui lui était défavorable. Pour le surplus, aucune autre offre de reprise aux mêmes conditions que V_____ n'a été soumise à l'appelant et l'intimé n'allègue pas qu'une reprise avantageuse aurait pu être conclue avec la société S_____ SARL. Dans ces conditions, l'offre d'R_____ SA a légitimement été refusée par l'appelant et on ne saurait retenir qu'il n'a pas contribué à réduire le dommage.

Ainsi, la moins-value subie par l'appelant doit être arrêtée au montant de sa perte locative de 219'385 fr.

E. 3.3

La créance en remboursement de la moins-value porte intérêts dès le jour où le prix de vente a été payé (ATF 116 II 305 consid. 7 p. 315). Il ne s'agit donc pas de l'intérêt moratoire à acquitter seulement en cas de demeure du débiteur selon les art. 102 et 104 al. 1 CO, mais d'un intérêt compensatoire régi par l'art. 73 CO, qui fixe le taux à 5% par an (arrêt du TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005).

Partant, la venderesse sera condamnée à verser à l'appelant la somme de 219'385 fr. avec intérêt à 5% dès le 14 mai 2004, date de la signature de l'acte de vente.

E. 4

Toutefois, la venderesse a conclu à ce que le X_____, appelé en cause, soit condamné à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation, en capital, intérêts et frais, dans la mesure où elle n'est intervenue qu'au moment de la signature de l'acte de vente, conformément au contrat de courtage qu'elle avait conclu avec celui-ci.

E. 4.1

A teneur de l'art. 412 al. 2 CO, les dispositions du mandat sont pour l'essentiel applicables au contrat de courtage. Ainsi, le courtier répond du dommage qu'il cause intentionnellement ou par négligence au mandant en application des règles générales sur l'inexécution du contrat (art. 398 et 97 CO; TERCIER/G.FAVRE, op. cit., no 5625 p. 851).

Le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO applicable par le renvoi de l'art. 398 al. 1 CO). Le degré de diligence requis dépend de critères objectifs : le mandataire est tenu d'agir comme le ferait toute personne diligente dans la même situation (WERRO, Commentaire romand, n. 14 ad art. 398 CO; HOFSTETTER, Le mandat et la gestion d'affaires, TDPS, vol. VII, tome II, 1, p. 113). La mesure de la diligence doit être déterminée selon les capacités, les connaissances techniques et les aptitudes du mandataire que le mandant connaît ou aurait dû connaître (ATF 127 III 357 consid. 1c).

- 19/21 -

C/15312/2006

La responsabilité du mandataire suppose l'existence d'un dommage causé en violation du contrat. Le dommage est communément défini comme une diminution involontaire du patrimoine. En matière de contrat, la doctrine affirme en règle générale que le créancier a droit à l'indemnisation de son intérêt positif, c'est-à-dire à l'intérêt qu'il avait à l'exécution correcte du contrat (WERRO, op. cit., n. 41 ad art. 398 CO).

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que la venderesse et l'intimé étaient liés par un contrat de courtage. Il appartenait à l'intimé de vendre le bien immobilier de sa mandante au mieux de ses intérêts.

Au vu des considérants précédents, le X_____ a causé, par négligence, une perte de gain à l'appelant en omettant d'attirer son attention sur la possibilité offerte à V_____ de résilier son bail de manière anticipée. La moins-value subie par ce dernier a été estimée à 219'385 fr., de sorte que le prix de vente doit être réduit de ce montant. L'intimé a, par conséquent, causé un dommage équivalent à la venderesse.

Il sera donc fait droit à la conclusion de la venderesse sur ce point et la réduction accordée à l'appelant devra être supportée par l'intimé, seul responsable de son manque de diligence. Ainsi, le X_____ sera condamné à relever et garantir Z_____ de la condamnation prononcée à son encontre en capital, frais et intérêts.

E. 5

L'appelant obtient partiellement gain de cause dans son appel.

Il convient par conséquent de revoir la répartition des dépens de première instance pour tenir compte de ce résultat.

Il sera fait masse de l'ensemble des frais (art. 181 al. 2 LPC) de première instance et d'appel et les parties, à l'exception de Z_____, seront condamnées à supporter la moitié desdits frais (art. 176, 177, 178, 184, 313 LPC).

Les parties assumeront leurs frais d'avocat, le X_____ étant toutefois condamné à prendre à sa charge une participation de 5'000 fr. aux honoraires d'avocat de Z_____ .

A cet effet, le prononcé de première instance sur les dépens sera annulé.

E. 6

La valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Le présent arrêt est susceptible d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral (art. 72 al. 1 LTF). * * * * *

- 20/21 -

C/15312/2006

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