GE_GERICHTE ACJC/795/2018 vom 23. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_795_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/795/2018 du 23 août 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/795/2018 del 23 agosto 2017

Erwägungen

E. 1

Interjetés dans le délai et la forme prescrits par la loi, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), l'appel est recevables (art. 311 al. 1 CPC).

E. 2

L'appelante, se référant aux règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue, soutient que les affirmations de l'intimée selon lesquelles toute l'installation électrique avait été refaite étaient fausses et mensongères et avaient pour but et étaient de nature à la dissuader d'effectuer une vérification du système électrique avant la signature de l'acte d'achat. Le Tribunal aurait donc dû considérer qu'elle pouvait réclamer à l'intimée le remboursement de la moins- value découlant des défauts cachés du système électrique.

E. 2.1

La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO).

E. 2.1.1

Selon l'art. 197 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 (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret (arrêt du Tribunal fédéral 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1).

E. 2.1.2

Aux termes de l'art. 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. 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 (cf. ATF 132 II 161 consid. 4.1 p. 166; sur l'ensemble de la question: arrêt 4A_70/2011 du 12 avril 2011

consid. 4.1 publié in RNRF 93/2012 p. 300). L'obligation d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par le vendeur, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (ATF 81 II 138 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_301/2010 précité consid. 3.2; arrêt C.294/1986 du 10 décembre 1986 consid. 2b, in SJ 1987 177). L'intention suppose conscience et volonté (PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, nos 520/521 p. 101). Le vendeur agit par dol en particulier lorsqu'il omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

E. 2.2

En l'espèce, il doit être considéré que l'installation électrique de l'appartement acheté par l'appelante avait fait l'objet de travaux, comme indiqué dans l'annonce

 de vente, mais que ceux-ci présentaient des défauts au sens de l'art. 197 CO. En effet, il ressort du rapport du 31 août 2015 établi par J_____, dont aucun élément ne permet de douter de l'exactitude, que l'installation électrique n'est pas conforme aux normes et présente des défauts, notamment au sujet du tableau électrique, de la salle de bain, de la chambre parents, de la cuisine et de l'appartement en général. Le contrat de vente de l'appartement prévoyait cependant que l'appelante prenait possession de ce dernier en l'état et sans garanties, celle-ci l'ayant visité et ayant procédé aux vérifications usuelles et renonçant d'ores et déjà à toutes réclamations pour d'éventuels défauts. Il convient cependant de déterminer si cette exclusion de la garantie est nulle in casu en vertu de l'art. 199 CO. L'intimée avait confié les travaux sur l'installation électrique de son appartement à un dénommé D_____ au sujet duquel elle n'a pas été en mesure de fournir davantage de précision et dont les qualifications ne sont pas connues. Aucun élément ne permet cependant de retenir que l'intimée savait ou devait savoir qu'il n'était pas suffisamment compétent pour réaliser des travaux sur l'installation électrique de son appartement ou ne disposait pas des autorisations nécessaires. Le simple fait qu'il habitait à _____ [France] ne suffisait pas pour que l'intimée doive penser qu'il ne connaissait pas les normes applicables en Suisse, le fait de recourir, à Genève, aux services d'une personne domiciliée en France voisine pour effectuer des travaux dans le domaine de la construction n'étant pas exceptionnel. On ne discerne d'ailleurs pas quel intérêt aurait eu l'intimée à confier des travaux à une personne dont elle ne ferait même que simplement douter des compétences. Certes, le prix payé était faible si on le compare au montant qui a été nécessaire pour corriger les défauts de l'installation. L'intimée avait cependant vraisemblablement fait appel au dénommé D_____ pour précisément bénéficier de prix attractifs, faute de quoi elle aurait mandaté une entreprise dument établie dans le canton de Genève. Il ne peut par ailleurs pas être retenu que l'intimée, qui n'a pas de connaissance particulière en matière d'installation électrique, savait ou devait envisager, au vu des tâches réalisées – dont l'ampleur exacte n'est pas connue –, que le prix payé ne permettait pas d'effectuer un travail

de qualité, conforme aux normes. En tout état de cause, l'intimée pouvait se fier au rapport du 28 février 2011 qui atteste que les installations électriques de l'appartement ont été contrôlées selon l'ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT), ainsi que selon les normes en vigueur, et qu'elles étaient conformes aux règles techniques reconnues. L'appelante a relevé que ce rapport ne portait pas de signature. Elle n'a en revanche pas soutenu qu'il s'agirait d'un faux confectionné par l'intimée et que le contrôle de l'installation attestant de sa conformité aux normes n'aurait pas été effectué par le dénommé "E_____", de l'entreprise F_____. La seule absence, à la forme, de signature sur le rapport ne permet cependant pas, à elle seule, de

 considérer que l'intimée devait envisager que son contenu n'était pas fiable et que l'installation électrique de son appartement n'était pas conforme aux normes. Un électricien est en outre intervenu dans l'appartement de l'intimée en 2014 pour effectuer des réparations. Il n'a pas signalé à cette occasion que l'installation électrique, dans les pièces dans lesquelles il est intervenu, présenterait des défauts et nécessiterait une intervention de grande ampleur, allant au-delà de la simple réparation de la panne pour laquelle son intervention avait été requise. Pour ce motif également, l'intimée n'avait donc pas de motif de se douter que l'installation électrique était défectueuse. Ainsi, au vu de ce qui précède, il ne peut être retenu que l'intimée savait que l'installation électrique de l'appartement qu'elle vendait était entachée de défauts, ou devait même simplement penser que tel pouvait être le cas, et, ainsi, qu'elle a frauduleusement dissimulés à l'appelante lesdits défauts en ne les lui signalant pas. La clause d'exclusion de la garantie figurant dans l'acte de vente n'est dès lors pas nulle. L'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement attaqué sera confirmé.

E. 3

L'appelante, qui succombe, sera condamnée aux frais judiciaires (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 2'040 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera par ailleurs condamnée à verser à l'intimée la somme de 2'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC). * * * * * *

 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/10526/2017 rendu le 23 août 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/19357/2015-

E. 8

Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toute autre conclusion. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires à 2'040 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ à verser 2'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Anne-Lise JAQUIER, greffière.

Le président : Laurent RIEBEN

La greffière : Anne-Lise JAQUIER

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.

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