

GE_GERICHTE ACJC/807/2018 vom 19. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_807_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/807/2018 du 19 juin 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/807/2018 del 19 giugno 2018

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les causes dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est supérieure à 10'000 fr. comme en l'espèce (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Formé en temps utile et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Elle applique en outre la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

E. 2

Il est établi que les appelants et l'intimée ont conclu un contrat de vente le 17 février 2015 portant sur les parcelles n° 1 _____ et n° 2 _____ (art. 184 al. 1 CO). 2.1.1 A teneur du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie pour les défauts dans le domaine immobilier sont en principe les mêmes que dans le domaine mobilier (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2016, n. 989 et les références citées). 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 (art. 197 al. 1 CO). Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2). Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies : il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Le défaut doit être antérieur au transfert des

- 11/18 -

C/14554/2015 risques. La preuve de ces conditions incombe à l'acheteur (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 656). Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO) ni de ceux dont celui-ci aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, à moins qu'il ne lui ait affirmé qu'ils n'existaient pas (art. 200 al. 2 CO). 2.1.2 Les règles sur la garantie sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (TERCIER/FAVRE, op. cit., n. 813). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 83 II 401 consid. 2; cf. également ATF 107 II 161 consid. 6a). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance

(VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, n. 38 ad. Intro art. 197-210). Il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une clause exclusive de garantie ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 126 III 59 consid. 4a; ATF 107 II 161 = JdT 1981 I 582 consid. 6c et les références citées). Pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat. Il faut établir dans le cadre d'un seul examen d'ensemble si l'acheteur devait compter avec des défauts d'une nature déterminée dans la mesure existante. Même si un acheteur qui acquiert une maison pour y habiter doit en principe compter avec des défauts d'une nature déterminée, cela ne signifie pas qu'il doive les envisager dans une ampleur telle que la maison soit dans une large mesure inutilisable pour l'usage d'habitation qui était prévu. Le point de savoir si un défaut d'un immeuble compromet sensiblement le but du contrat ne peut en principe pas être résolu sans prendre en considération le rapport entre le prix de vente pour l'objet présumé sans défaut et apte à l'utilisation prévue et les frais d'une éventuelle élimination des défauts pour rendre l'objet apte à l'usage prévu. Il faut cependant réserver le cas où un acheteur fixe un prix de vente bas, eu égard à la clause d'exclusion de la garantie et à l'âge de l'immeuble. Dans ces conditions, même des frais d'élimination des défauts relativement élevés par rapport au prix de vente ne peuvent guère compromettre

- 12/18 -

C/14554/2015 sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686, JdT 2005 I 247 consid. 4.3.1).

E. 2.2

En l'espèce, lors de la vente des immeubles, les parties ont exclu toute garantie de la venderesse pour des défauts éventuels. Cette dernière s'est néanmoins engagée à réparer à ses frais tous les dégâts que pourraient subir les immeubles avant le transfert des risques, soit la remise des clés aux appelants. Les dommages dus à l'usure normale étaient toutefois réservés. Il est établi que la maison et la dépendance bâties sur les parcelles des appelants ont présenté des défauts consistant en une conduite d'eau extérieure perforée, la canalisation d'évacuation des eaux pluviales de la maison obstruée, la non-conformité des canalisations aux normes de séparation des eaux, la canalisation de la cuisine brisée et la pompe de levage qui dysfonctionne. S'agissant du store, les appelants soutiennent que son absence lors de l'entrée en jouissance des immeubles ne serait pas constitutive d'un défaut de la chose vendue, mais d'une mauvaise exécution du contrat de vente. Or, il ressort des déclarations de H_____, crédibles et non précisément contestées, que l'enlèvement du store par l'intimée se justifiait dès lors qu'il n'était plus en l'état de fonctionner et qu'il présentait un danger. Dans la mesure où l'installation a dû être évacuée en raison d'une défectuosité, les prétentions élevées par les appelants à son sujet relèvent également de la garantie des défauts. Elles sont donc aussi soumises aux dispositions applicables à l'exclusion d'une telle garantie. Tous ces défauts sont essentiellement dus à la vétusté des installations, de sorte qu'ils sont antérieurs au transfert des risques. Partant, il y a lieu d'examiner si la clause d'exclusion de garantie leur est applicable.

E. 2.3

Les appelants soutiennent tout d'abord que tel ne serait pas le cas, dans la mesure où ils ne pouvaient pas raisonnablement s'attendre à l'existence desdits défauts, qui étaient majeurs. Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, au vu de la vétusté des constructions concernées, qui datent de 1966, les appelants devaient s'attendre à ce que ces dernières présentent des défauts au niveau des canalisations et des installations, telles que la pompe à levage ou le store de la terrasse. Tant l'architecte mandaté par les appelants que l'employée de la régie, en charge de la vente des parcelles, ont notamment confirmé que des travaux étaient nécessaires au niveau des sanitaires, y compris des conduites d'eau et des canalisations. L'architecte a en outre précisé que souvent les maisons datant des années 1960 à 1970 n'avaient pas de séparatif des eaux. La mise en conformité des canalisations n'apparaît ainsi, elle non plus, pas inattendue.

- 13/18 -

C/14554/2015 Par ailleurs, selon l'architecte, le prix du terrain seul s'élevait à 1'400'000 fr. et il se justifiait d'appliquer un taux de vétusté important, de 50%, pour calculer la valeur de maison. Aux termes des négociations, les appelants ont obtenu une réduction non négligeable du prix initial de 90'000 fr., ce dernier ayant été ramené de 1'770'000 fr. à 1'680'000 fr. Au vu des indications reçues de leur architecte, ils ont donc estimé qu'une valeur de 280'000 fr. était appropriée pour les constructions présentes sur le terrain (1'680'000 fr. – 1'400'000 fr.). Ce montant apparaît bas pour l'achat d'une villa de 155 m² et une bâtisse de plus de 35 m². Il y a ainsi lieu d'admettre que le prix de final de 1'680'000 fr. a été fixé en tenant compte de la clause d'exclusion de garantie et de l'âge des immeubles, de sorte que des frais d'élimination des défauts, d'un total allégué de 47'774 fr. 15 (41'484 fr. 25 + 6'289 fr. 90), qui correspond au demeurant à seuls 2,84% du prix de vente de 1'680'000 fr., ne compromettent pas sensiblement le but économique du contrat. Par conséquent, les défauts précités n'étaient pas en dehors des éventualités qu'un acheteur devait considérer, selon les règles de la bonne foi en affaires, comme tombant sous le coup de la clause d'exclusion de garantie.

E. 2.4

Les appelants se prévalent également de la nullité de la clause d'exclusion de garantie pour les défauts invoqués, puisque ceux-ci leur auraient été dolosivement cachés.

E. 2.4.1

En cas de dol du vendeur, le législateur a mis en place un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie. En effet, le vendeur qui a induit l'acheteur intentionnellement en erreur ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 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 (art. 199 CO). 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 induit 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_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve l'acheteur (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 3 ad. art. 199). 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 (cf.

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

- 14/18 -

C/14554/2015 sur la décision du partenaire contractuel (ATF 106 II 346 consid. 4a). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). 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 (cf. ATF 129 III 320 consid. 6.3). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (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_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). La clause limitative ou exclusive demeure valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 4 ad. art. 199). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1).

E. 2.4.2

En l'espèce, il n'est pas établi que l'intimée aurait donné une quelconque garantie expresse s'agissant des défauts constatés. Il se justifie ainsi de vérifier si elle avait connaissance de ces derniers et, cas échéant, s'il lui incombait de les signaler aux appelants.

E. 2.4.3

Selon les déclarations de H_____, la conduite d'eau extérieure était condamnée depuis de nombreuses années, car le tuyau "sautait" en raison du gel. La venderesse avait ainsi connaissance de ce que cette conduite était perforée. Elle n'avait en revanche aucun devoir d'information à cet égard, puisque la défectuosité de cette installation était visible. En effet, la vanne était condamnée et des taches d'humidité étaient présentes sur le mur, ce que l'appelant avait d'ailleurs lui-même constaté lors de ses visites. Les prétentions des appelants à ce sujet doivent donc être écartées.

- 15/18 -

C/14554/2015

E. 2.4.4

Il ressort des enquêtes que le store de la terrasse et la pompe de lavage étaient très vétustes. Le store a d'ailleurs cessé de fonctionner peu de temps après la signature du contrat de vente et la pompe de lavage a dysfonctionné, en raison d'un problème d'isolation, peu de temps

après la prise de jouissance de la maison par les appelants. L'intimée ne pouvait ignorer l'état du store au moment de la vente. Néanmoins, ce dernier était facilement reconnaissable. Il eût en effet suffi aux appelants de tester le fonctionnement de cette installation, au moment de la conclusion du contrat de vente, pour se rendre compte de sa défaillance. Par ailleurs, la valeur de cette installation était manifestement négligeable, l'architecte ne l'ayant même pas prise en considération dans l'estimation du prix du bien immobilier. Les appelants auraient ainsi pu se rendre compte de l'état défectueux et quasi inopérant du store en y prêtant l'attention nécessaire. Le fait que le store soit devenu totalement inutilisable avant le transfert des risques, soit l'entrée en jouissance des appelants, ne saurait par ailleurs créer une obligation de réparer de l'intimée, les parties ayant expressément exclu la réparation des dommages dus à l'usure normale (art. 10 du contrat de vente). S'agissant de la pompe de levage, rien au dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait connu, avant la conclusion du contrat, une inondation dans la cave en raison de son interruption. Même si l'on admettait qu'elle n'ignorait pas que cette pompe dysfonctionnait par moments, ce défaut était également facilement perceptible pour les appelants, qui étaient assistés d'un architecte, lequel a visité à plusieurs reprises la maison, accompagné au demeurant d'entreprises pour évaluer le coût des travaux à prévoir. L'intimée pouvait en effet admettre de bonne foi que les appelants et ses mandataires auraient réalisé l'ancienneté de l'installation, le coffret de commande de celle-ci étant notamment obsolète, et donc le risque important de devoir la changer de manière imminente. Les conclusions en paiement des appelants liées au remplacement du store et de la pompe de levage doivent donc également être rejetées, comme l'a retenu le Tribunal.

E. 2.4.5

En ce qui concerne la canalisation obstruée d'évacuation des eaux de pluie de la maison, l'écoulement d'eau sur une partie de la terrasse et la constatation par l'intimée de grosses flaques qui se résorbaient par la suite, ne suffisent pas pour admettre que l'intimée avait connaissance de l'ampleur du défaut, ni même de son existence. En tout état de cause, les appelants, qui s'apprêtaient à acquérir une maison vieille de 49 ans, pouvaient s'attendre à un tel défaut, ce d'autant plus que leur architecte les avaient rendu attentifs, dans l'estimation qu'il leur avait fournie, au fait que les canalisations devaient nécessairement faire l'objet de travaux. Le même raisonnement est applicable à la canalisation de la cuisine brisée, étant précisé qu'aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée avait connaissance de cette défektivité. Il n'est notamment pas établi, contrairement à

- 16/18 -

C/14554/2015 ce que soutiennent les appelants, que l'intimée avait nécessairement remarqué qu'une arrivée d'eau s'écoulait depuis le jardin dans la fosse à levage des eaux usées ou que la pompe de levage se mettait en marche même lorsqu'il ne pleuvait pas ou en l'absence d'apport d'eau dans ladite fosse. Il ressort à cet égard du témoignage de l'employé de O_____ que le bruit de la pompe n'était pas inévitablement perceptible par les usagers de la maison. Au demeurant, l'intimée n'aurait pas été en mesure de déduire de ce dernier phénomène qu'une canalisation était brisée et qu'elle provoquait l'écoulement d'eaux usées dans le drainage. Ces constatations n'ont d'ailleurs été possibles qu'à la suite d'investigations sur l'écoulement des eaux de pluie, d'une fouille et de l'intervention du DETA. Les prétentions en lien avec la réparation de ces canalisations et leur remise en conformité sont par conséquent infondées.

E. 2.4.6

Enfin, s'agissant de la canalisation d'évacuation des eaux pluviales du toit de la dépendance, cette dernière était conforme aux prescriptions administratives de séparatifs des eaux claires et usées en 1998. Cela n'était toutefois plus le cas au moment de la vente du bien-fonds en 2015, la descente d'eau de la toiture se déversant alors dans la canalisation des eaux usées. La thèse de l'intimée, selon laquelle cette modification serait intervenue après l'entrée en jouissance des immeubles par les appelants, ne trouvent aucune assise dans le dossier, les appelants n'ayant eu aucun intérêt à effectuer lesdits travaux. Dans la mesure où l'intimée a été propriétaire de la maison depuis sa construction en 1966 jusqu'à sa vente en 2015, elle ne pouvait ignorer l'existence de travaux raccordant ladite conduite aux eaux usées, contrevenant à l'autorisation accordée par le département compétent en 1998. Néanmoins, l'architecte des appelants avait rendu attentifs ces derniers au fait que les canalisations devaient être remises aux normes, considérant notamment que les maisons datant des années 1960 n'avaient souvent pas de séparatif. Nonobstant la connaissance du défaut par l'intimée, cette dernière n'avait ainsi pas de devoir d'information à l'égard des appelants. Le grief des appelants à ce sujet doit par conséquent également être écarté.

E. 2.5

Au demeurant, ainsi qu'il l'a été relevé plus haut (cf. consid. 2.3), lors de la conclusion du contrat de vente, les appelants avaient connaissance de la nécessité de procéder à des travaux importants, notamment au niveau des conduites et des canalisations, leur architecte ayant appliqué, dans l'évaluation de la valeur de la maison, un taux de vétusté de 50%. L'intimée a à cet égard accepté de baisser le prix de vente de 90'000 fr. La part du prix de vente liée aux bâtiments a été arrêtée à 280'000 fr., ce qui tient manifestement compte des travaux de réfection et de mise aux normes à effectuer. Dans ces circonstances, même à admettre que l'intimée aurait dolosivement caché tous les défauts précités, d'un coût allégué de 47'774 fr. 15, cette dissimulation

- 17/18 -

C/14554/2015 n'aurait pas joué de rôle déterminant dans la conclusion du contrat. Les appelants auraient conclu aux mêmes conditions sans tromperie, dès lors qu'ils ont, lors de la vente, manifestement accepté l'idée de devoir procéder à des travaux de cette ampleur.

E. 2.6

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a écarté les conclusions en paiement des appelants à hauteur de 47'774 fr. 15. L'appel, infondé, sera donc rejeté et les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement entrepris confirmés.

E. 3

Les frais judiciaires d'appel, comprenant les frais de la décision rendue en matière de sûretés, seront arrêtés à 2'500 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC) et mis à la charge des appelants, pris solidairement, qui succombent (art. 95 al. 2 et 106 al. 1 CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 1'000 fr. fournie par celui-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). Les appelants seront également tenus de payer à l'intimée des dépens d'appel de 3'000 fr. (art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC). * * * * *

- 18/18 -

C/14554/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTPI/14051/2017 rendu le 2 novembre 2017 par le Tribunal de première instance dans la cause C/14554/2015-5. Au fond : Confirme les chiffres 2 à 4 du dispositif de ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais : Arrête les frais judiciaires d'appel à 2'500 fr, les met à la charge de A_____ et B_____, pris solidairement, et les compense partiellement avec l'avance fournie par eux, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à l'Etat de Genève la somme de 1'500 fr. Condamne A_____ et B_____, pris solidairement, à verser à C_____ la somme de 3'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Camille LESTEVEN

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.