

GE_GERICHTE ACJC/935/2012 vom 22. Juni 2012

GE Cour de justice, 2012-06-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_935_2012

FR: GE_GERICHTE ACJC/935/2012 du 22 juin 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/935/2012 del 22 giugno 2012

Erwägungen

E. 1.1

L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 308 al. 1 lit. a, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Comme les conclusions de première instance portent sur une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. en capital, la Cour connaît de la présente cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), tant en fait qu'en droit (HOHL, Procédure civile, tome II, no 2314 et 2416, RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349ss).

E. 1.2

Les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance malgré toute la diligence requise (art. 317 al. 1 lit. a et b CPC;

- 12/17 -

C/1665/2010 CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, p. 133 no 49; RETORNAZ, op. cit. p. 401, no 163). En l'espèce, devant la Cour, l'appelant a allégué des faits nouveaux et a produit des pièces nouvelles dont les intimés contestent la recevabilité. Or, rien ne l'empêchait de fournir ces éléments au premier juge conformément à la diligence requise. Devant la Cour, ces faits et pièces sont, dès lors, irrecevables.

E. 2

Il est constant que les parties ont conclu, en la forme prescrite par la loi, des contrats de vente immobilière au sens de l'art. 216 al. 1 CO. Il convient de déterminer si, lors de la conclusion de ces contrats, les terrains vendus étaient affectés d'un défaut et, le cas échéant, quelles en sont les conséquences sur le plan juridique. 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, 4ème éd. 2009, n. 1084 et les références). 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). Le défaut doit être antérieur au transfert des risques (TERCIER, op. cit., n. 603). En outre, 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). Constitue un défaut 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. Le défaut peut être matériel, s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité. Le défaut peut également être de nature économique en ce sens que la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (TERCIER, op. cit., n. 636 ss et les arrêts cités). Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains fait que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145, consid. 8.1 = SJ 2005 I 321; 117 II 218, consid. 6a; 116 II 431, consid.

- 13/17 -

C/1665/2010 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur 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 = SJ 2005 I 321). La dissimulation doit être intentionnelle; le dol éventuel suffit. L'intention suppose conscience et volonté (PEDRAZZINI, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n. 520/521 p. 101). La question de savoir s'il y a eu ou non intention de dissimuler le défaut ressortit à l'établissement des faits (SJ 2011 I 17). 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). Dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix soit de faire réaliser la vente en exerçant l'action rédhibitoire soit de réclamer par l'action en réduction du prix une indemnité pour la moins-value (art. 205 al. 1 CO).

La réduction de prix doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut (ATF 111 II 162 consid. 3a). Quant à l'application de cette règle, lorsqu'une différence entre le prix et la valeur objective de la chose n'est pas prouvée, le Tribunal fédéral admet qu'on peut se fonder sur la présomption que le prix correspond à la valeur de la chose (ATF 111 II 162 consid. 3b). La différence entre la valeur objective de la chose sans défaut et sa valeur avec défaut ne coïncide pas nécessairement avec le coût de la réparation, mais elle lui correspondra le plus souvent, soit chaque fois que, pour fixer la valeur dépréciée, l'on déduit exactement de la valeur non dépréciée le coût de la remise en état. Aussi, en l'absence de toute indication contraire, le juge pourra-t-il également se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état, chacune des parties intéressées ayant la faculté d'établir qu'elle serait moindre - la réparation coûtant davantage que la dépréciation - ou plus importante - la réparation laissant subsister un facteur de dépréciation (idem, consid. 3c).

E. 3

En l'espèce, l'équipement des terrains litigieux n'est pas mentionné dans les contrats de vente immobilière passés entre les parties et celles-ci ne soutiennent pas que cette question a été abordée dans le cadre de la conclusion de ces contrats. Avant de signer les contrats de vente précités, les intimés ont reçu un projet du descriptif de construction et du contrat d'entreprise générale, ainsi que de l'acte constitutif de propriété par étages et de son

règlement (respectivement l'acte constitutif de propriété par étages et son règlement). En revanche, ils n'ont pas eu connaissance de l'acte de constitution de servitudes. Selon le contrat d'entreprise,

- 14/17 -

C/1665/2010 l'entrepreneur devait construire sur leurs parcelles des villas qu'il devait leur livrer terminées. Il résulte, par ailleurs, des contrats d'entreprise conclus par les intimés, que l'ensemble des villas concernées faisait partie de la même opération immobilière. Or, tous ces éléments conduisent à retenir que, lors de l'achat de leurs parcelles, les intimés n'avaient pas à se préoccuper de questions liées à l'équipement, pouvant, de bonne foi, s'attendre à ce que ces terrains soient vendus équipés. Par conséquent, le fait que l'appelant n'avait pas payé le prix de l'équipement de leurs terrains, est un défaut réduisant la valeur des parcelles acquises. Les intimés ne pouvaient pas s'apercevoir de ce défaut, l'absence d'inscription au Registre foncier des servitudes liées aux équipements n'étant pas de nature à les renseigner à cet égard, car dans la Commune de _____ (VD), cette inscription s'effectue postérieurement à la réalisation des travaux (tém. U _____). Par ailleurs, il n'est pas déterminant que les servitudes aient été inscrites différemment de ce qui avait été envisagé dans l'acte de constitution de servitudes. Indépendamment des inscriptions effectuées, la commune précitée pouvait et a fait réaliser le travail d'équipement prévu par ce document (tém. S _____, U _____), pour lequel elle a payé sa part et a avancé la part correspondant à la participation acceptée par l'appelant (tém. U _____). A cela s'ajoute un défaut juridique - un conflit potentiel avec la Commune - affectant les terrains acquis par les intimés, résultant du refus de l'appelant de participer aux frais d'équipement y relatifs. La Commune de _____ (VD) a, du reste, considéré les intimés comme étant liés par les engagements de l'appelant à cet égard. Or, lors de la vente des terrains aux intimés, l'appelant a tu le fait qu'il avait signé, quelques mois auparavant, l'acte de constitution de servitudes - dont rien n'indiquait alors qu'il ne serait pas signé par la Commune de _____ (VD) - qui impliquait sa participation aux coûts d'équipement des terrains litigieux. Pourtant, le prix étant un élément essentiel du contrat de vente, l'appelant savait que le paiement de l'équipement des terrains était un élément important pour les intimés. Il aurait donc dû, selon les règles de la bonne foi, les informer de l'existence du document susmentionné qui était susceptible de donner lieu à une situation litigieuse. L'appelant a intentionnellement caché cet élément aux intimés, ce que révèle au surplus le fait qu'il ne les a pas contactés lorsqu'il a reçu une facture et un rappel de la Commune de _____ (VD) à ce titre. Compte tenu du dol retenu ci-dessus, la clause d'exclusion de garantie contenue dans les contrats litigieux est nulle (art. 199 CO). En outre, l'avis des défauts a eu lieu en temps utile (art. 201 et 203 CO). L'action des intimés en garantie pour les défauts de leurs terrains n'est pas prescrite (art. 210 al. 3 CO). Par ailleurs, l'appelant a convenu oralement au mois d'avril 2005 de payer la participation aux équipements des terrains selon la clé de répartition reprise dans l'acte de constitution de servitudes (tém. S _____). En outre, contrairement à ce

- 15/17 -

C/1665/2010 qu'il soutient, avant de vendre ses terrains aux intimés, l'appelant a accepté - en la signant - l'offre de la Commune de _____ (VD) de conclure l'acte de constitution de servitudes et l'a renvoyée au notaire. Ce faisant, il s'est engagé envers la Commune de _____ (VD) à payer une part définie du coût des équipements. Au surplus, même à supposer que l'appelant et/ou les intimés ne devaient pas payer les montants litigieux, il

résulte du développement qui précède que l'appelant devait informer les intimés de l'existence de l'acte de constitution de servitudes, au titre duquel une participation financière aux équipements de leurs terrains risquait de leur être réclamée par la Commune. Le prix de vente de ces terrains est présumé correspondre à leur valeur objective, étant donné qu'il ne résulte de la procédure aucun élément propre à renverser cette présomption. Par ailleurs, en l'absence de toute indication contraire, il faut se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état des terrains défectueux, soit, en l'espèce, aux montants payés par les intimés à la Commune. Par conséquent, l'appelant doit être condamné à payer aux intimés les montants litigieux. La mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer susmentionnés doit, en outre, être prononcée. Compte tenu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

L'appelant, qui succombe, sera condamné aux frais judiciaires d'appel, ceux-ci étant fixés à 3'600 fr. (art. 104 al. 1, 105 al. 1 et 2 et 106 al. 1 CPC; art. 13 et 17 RTFMC).

Ces frais sont compensés avec l'avance versée par l'appelant, acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC). L'appelant sera, en outre condamné aux dépens de sa partie adverse, arrêtés à 4'000 fr., débours et TVA compris (art. 95, 104 al. 1, 105 et 106 al. 1 CPC; art. 85 al. 1 et 90 RTFMC; art. 20 et 21 LaCC). * * * * *

- 16/17 -

C/1665/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre civile : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par X _____ contre le jugement JTPI/16383/2011 rendu le 17 novembre 2011 par le Tribunal de première instance dans la cause C/1665/2010-16. Déclare irrecevables les allégués nouveaux et les pièces nouvelles du 6 janvier 2012. Au fond : Confirme le jugement précité. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Sur les frais: Arrête les frais judiciaires d'appel à 3'600 fr. Les met à la charge de X _____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais déjà opérée, qui reste acquise à l'Etat de Genève. Condamne X _____ à verser aux intimés un montant global de 4'000 fr. à titre de dépens d'appel. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Pierre CURTIN, Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Barbara SPECKER, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Barbara SPECKER

- 17/17 -

C/1665/2010

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.