

JU_GERICHTE CC 2013 11 vom 4. April 2013

JU Tribunal cantonal, 2013-04-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_CC_2013_11

FR: JU_GERICHTE CC 2013 11 du 4 avril 2013

IT: JU_GERICHTE CC 2013 11 del 4 aprile 2013

Regeste

contrat de vente immobilière, clause exclusive de garantie | action en paiement

Erwägungen

E. 1

A.,

E. 2

B.,

E. 3

C.4 L'appelante a visité la maison à trois reprises, une première fois en présence de l'agent immobilier uniquement, la seconde fois en présence de l'intimé et la dernière fois lors de la remise des clefs (dossier TPI p. 86 et 89). C.5 La remise des clefs a eu lieu le 20 mai 2010. L'appelante a fait quelques rafraichissements, puis a emménagé dans la maison le 15 juin 2010. Elle a remarqué quelques temps plus tard qu'une planelle bougeait et s'est adressée à E. afin de trouver du carrelage similaire pour remplacer les planelles défectueuses, en vain (dossier TPI p. 86 et 95). L'appelante a ensuite fait appel à G. de l'entreprise "G. carrelages" pour estimer le coût d'une réparation. Ce dernier a constaté des défauts et établi un devis du 14 septembre 2010 portant sur toute la surface du sol du salon, de la cuisine et du corridor pour un montant de CHF 8'069.89 (PJ 13 intimés). L'appelante a, sur cette base, invité l'agent immobilier et l'intimé par pli du 17 septembre 2010 à remédier au défaut (PJ 4 et 5 appelante). Face au refus de l'intimé d'entrer en matière, l'appelante a sollicité l'avis d'un deuxième artisan, H., de H. Carrelages SA (dossier TPI p. 87). Selon ce dernier, le carrelage du sol est totalement décollé en raison d'un manque évident d'encollage. Le peigne utilisé n'était pas adéquat et l'exécution des travaux de carrelage non conforme aux normes SIA 248. Ce défaut n'était pas visible à l'œil nu ; il faut être un spécialiste et pratiquement se mettre à genoux pour comprendre ce qui se passe. Il a pour sa part contrôlé le sol en tapant les catelles avec une petite cuillère et a constaté que cela sonnait creux. Le problème n'était pas aisément reconnaissable, ni pour l'appelante, ni pour les intimés. Il estime le montant des travaux nécessaires à CHF 16'475.70 (PJ 8 appelante et dossier TPI p. 92 s.). C.6 Entendu par la juge civile, l'intimé n° 2, ancien beau-père de l'intimé, indique qu'il dormait souvent chez sa fille et n'a jamais constaté ou entendu parler d'un problème de carrelage (dossier TPI p. 91). I. a également été entendu (dossier TPI p. 96). Il était chargé de superviser les travaux de l'immeuble litigieux en 1991. Les travaux ont été effectués dans le respect des normes SIA. Il n'a pas personnellement posé le carrelage, mais il n'a pas constaté de défaut. Lorsqu'il a par la suite réalisé des travaux de réparation d'une cheminée, il n'a également pas remarqué une éventuelle défectuosité du carrelage. C.7 Une expertise judiciaire a été confiée à J., expert reconnu selon l'association suisse du carrelage (ASC ;

dossier TPI p. 146ss). Selon son rapport du 2 juillet 2012, le carrelage de l'habitation présente des décollements et des fissures rendant l'usage de l'immeuble sensiblement plus difficile (risque de coupures, de chute et nettoyage moins aisé). Ce défaut était existant avant la prise de possession de l'immeuble et est survenu dans les deux à cinq ans après la réalisation des travaux en 1991. Il provient d'un très mauvais encollage et du non respect d'un espace de dilatation avec les murs, du jointoiment rigide aux piliers métalliques, sous les plinthes et cadres de portes-fenêtres. Le décollement ne pouvait être reconnaissable par un profane. Il est

E. 4

impossible de connaître l'état de collage sans se mettre à genoux et sonder le revêtement en tapotant les carreaux avec un petit objet en métal par exemple. Meublé ou partiellement meublé, même vide, parfois, il est difficile de voir si un revêtement de sol a un ou des décollements s'il ne présente pas une ou des déformations de planéité ou d'aspect par le manque de ciment-joint entre carreaux par exemple. Un acheteur n'a pas à compter avec un carrelage qui se décolle sur une grande partie de sa surface. En principe, une des qualités premières d'un revêtement de sol en céramiques, mis à part la facilité d'entretien, c'est sa durabilité. Le coût d'élimination du défaut est estimé à CHF 13'155.80. D. Par jugement du 15 novembre 2012, la juge civile a rejeté l'action de l'appelante et mis les frais judiciaires, ainsi que les dépens des intimés, à sa charge. Elle a considéré que l'immeuble était affecté d'un défaut et que l'avis des défauts adressé à l'intimé par l'appelante l'avait été à temps. L'intimé et feu son ex-épouse n'ont pas caché intentionnellement ce défaut à l'appelante. L'immeuble ayant été vendu en deçà de la valeur du marché (CHF 45'000.- de moins que la valeur vénale) et le coût de la réparation du carrelage représentant environ 3.8 % du prix d'achat, la juge civile retient que le défaut non aisément reconnaissable au moment de la vente immobilière n'est pas propre à compromettre même sensiblement le but économique du contrat, ce même si l'appelante n'avait pas à compter avec sa survenance. Ainsi, le défaut tombe sous le coup de la clause d'exclusion de garantie et l'appelante ne peut plus faire valoir ce dommage à ce stade. E. L'appelante a recouru contre ledit jugement le 21 janvier 2013, concluant à la condamnation des intimés à lui payer la somme de CHF 13'155.80 avec intérêts à 5 % dès le 15 juin 2010, à lui rembourser les frais judiciaires de conciliation avancés par CHF 500.-, à payer la totalité des frais judiciaires et d'expertise judiciaire, ainsi que ses dépens de première et deuxième instance. En préambule, l'appelante conteste la valeur vénale de l'immeuble retenue par la juge civile telle que fixée par F. dans son rapport du 24 février 2010. Ce montant est surfait en comparaison de la valeur officielle en 2004 et des critères du Service des contributions, ainsi que de la valeur incendie. Cette expertise, produite par l'intimé, ne constitue qu'un allégué de partie et ne saurait lui être opposable. En réalité, l'appelante a versé un montant supérieur à la valeur vénale de l'immeuble. L'appelante conteste qu'un immeuble datant de 1991 puisse être assimilé à une construction ancienne au sens de la jurisprudence et qu'elle devait, de ce fait, tenir compte de tels travaux à exécuter. La juge civile a retenu à tort que l'intimé et son épouse ignoraient l'existence du défaut. Ayant habité durant 13 ans dans cet immeuble, ils ne pouvaient qu'en constater l'existence et lui en ont caché sciemment l'existence. En tous les cas, la clause d'exclusion de garantie n'est valable que pour les défauts de la maison dues à sa vétusté ou résultant d'un usage adéquat de la chose vendue. En l'espèce, l'appelante n'avait pas à compter avec un défaut de carrelage qui se décollait, de sorte que la clause ne lui est pas opposable.

E. 5

F. Dans leur réponse du 8 mars 2013, les intimés concluent au débouté de toutes les conclusions de l'appelante, partant, à la confirmation de la décision du 15 novembre 2012 de la juge civile, à la condamnation de l'appelante à la totalité des frais judiciaires de la procédure, ainsi qu'aux dépens des intimés. Ils considèrent que l'appelante a fait preuve de tardivité en invoquant le défaut le 17 septembre 2010 seulement, alors qu'elle en a eu connaissance peu de temps après avoir pris possession des lieux en mai 2010. Par ailleurs, l'estimation de F. est objective et a été retenue à juste titre par la juge civile. Ainsi, compte tenu de l'âge de l'immeuble, de son prix de vente, du coût de l'élimination du défaut, correspondant à 3,8 % du prix de vente, de la valeur vénale sensiblement supérieure au prix de vente, il y a lieu de considérer que l'appelante devait raisonnablement compter avec des travaux de ce genre et que la clause d'exclusion de garantie s'applique. En droit :

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