

# NE\_GERICHTE CACIV.2019.116 vom 9. April 2020

NE Tribunal cantonal, 2020-04-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2019.116](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2019.116)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2019.116 du 9 avril 2020

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2019.116 del 9 aprile 2020

## Erwägungen

### E. 1

\_\_\_\_\_ est décédé le 16 juin 2011, à l'âge de 91 ans, laissant pour héritiers sa veuve, Y

### E. 2

\_\_\_\_\_, née en 1960, ainsi que trois fils nés d'un premier mariage, soit Y

#### E. 2.1

Le défaut au sens de cette disposition 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. Il faut à cet égard comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et l'état de la chose qui devait être livrée ; le défaut doit déjà exister au moment du transfert des risques (défaut primaire) ou au moins trouver son origine dans un défaut qui existait déjà au moment du transfert des risques (défaut secondaire). La question de savoir si l'acheteur aurait ou non conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut dépend de l'ensemble des circonstances, du contenu (souvent implicite) de l'accord et des règles de la bonne foi, et non des seules attentes subjectives de l'acheteur ; si la chose a plusieurs défauts, c'est la somme de ces défauts qui est déterminante ( Tercier/Bieri/Carron , Les contrats spéciaux, 5 e éd., nos 659 ss ; Venturi/Zen-Ruffinen in CR CO I, n. 17 ad art. 197 et les réf. citées).

#### E. 2.2

L'article 200 CO précise que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1), ni des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). Dans ces cas, dont il appartient au vendeur de prouver que l'hypothèse est réalisée, il n'y a pas à proprement parler de défaut. L'article 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il s'agit d'un cas d'application de l'article 3 al. 2 CC ; la règle vise un cas où l'ignorance de l'acheteur n'est pas digne de protection (arrêt du TF du 20.05.2014 [4A\_619/2013] cons. 4.1 et les réf. citées). Pour éviter de se voir opposer l'exclusion de la garantie, l'acheteur doit procéder à un examen de la chose avant ou lors de la conclusion du contrat, en faisant preuve de « l'attention habituelle » ( Tercier/Bieri/Carron , op. cit., n. 698 ; Venturi/Zen-Ruffinen , op. cit., n. 6 ad art. 200). Ce devoir n'impose en particulier pas à l'acheteur de recourir à un expert ( ATF 131 III 145 cons. 6.3). Par exemple, l'acheteur d'un appartement en construction n'a pas à vérifier que la surface du logement corresponde à celle prévue par le contrat (arrêt du TF du 14.02.2008 [4A\_417/2007] ). Lorsque le contrat contient une clause exclusive de garantie, on peut toutefois attendre de l'acheteur, qui accepte de ne plus pouvoir se prévaloir de certains défauts, qu'il examine plus attentivement la chose avant la conclusion du contrat. Le devoir

de vérifier la chose va dès lors au-delà de « l'attention habituelle » dont l'acheteur doit, en général, faire preuve ; il n'en va différemment que lorsque la vérification plus attentive de la chose n'est pas (ou n'est que difficilement) possible ou ne peut raisonnablement être exigée de l'acheteur, ou lorsque le vendeur dissuade l'acheteur d'y procéder ( Venturi/Zen-Ruffinen , op. cit., n. 3 ad art. 199).

### **E. 2.3**

Selon l'article 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 » au sens de cette disposition couvre tous les comportements pouvant être qualifiés de dolosifs au sens de l'article 28 CO ; le dol éventuel suffit, en ce sens que la tromperie intentionnelle est déjà réalisée lorsque le vendeur qui connaît le défaut envisage et accepte la possibilité que l'acheteur ne le découvre pas ; le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur. La dissimulation frauduleuse est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi ; savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret ; le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait – ou devrait savoir – que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet, ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci ; le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés ; est décisive la question de savoir si le vendeur, dans les circonstances concrètes, est autorisé à supposer que l'acheteur découvrira le défaut ( ATF 131 III 145 , cons. 8.1, JdT 2007 I, p. 261 ; arrêt du TF du 20.05.2014 [4A\_619/2013] cons. 4.1 et les réf. citées). L'invalidité de la clause d'exclusion suppose que le vendeur connaisse l'existence des défauts, car la dissimulation est un comportement intentionnel (arrêt du TF du 04.07.2011 [4A\_196/2011] cons. 3, qui cite l'ATF 66 II 132 cons. 6 p. 139 et l' ATF 131 III 145 cons. 8.1 p. 151). L'on parle ici d'une connaissance effective du défaut par le vendeur, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (arrêt du TF du 20.08.2009 [4A\_226/2009] cons. 3.2.3, qui cite notamment l'ATF 81 II 138 cons. 3). La nullité a une portée limitée : elle est d'abord limitée à la garantie pour les seuls défauts dissimulés, la clause limitative ou exclusive demeure valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés ; la nullité n'est ensuite que partielle, en ce sens qu'elle n'affecte que la clause en question, à l'exclusion des autres clauses du contrat ou du contrat lui-même, et cela indépendamment des conditions de l'article 20 al. 2 CO ( Venturi/Zen-Ruffinen , op. cit., n. 4 ad art. 199).

### **E. 2.4**

La jurisprudence admet également qu'une clause d'exclusion de garantie ne s'attache pas à des défauts totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération ; en d'autres termes, un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, s'il est tout à fait en dehors de ce avec quoi un acheteur devait raisonnablement compter ( ATF 130 III 686 cons. 4.3.1, JdT 2005 I 247 ; 126 III 59 cons. 4a et 5a ; 107 II 161 cons. 6c ; arrêt du TF du 02.12.2010 [4A\_551/2010] cons. 2.6). 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 ; par exemple, 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 sensiblement le but économique du contrat ( ATF 130 III 686 cons. 4.3.1, JdT 2005 I 247).

3. Dans un premier grief (appel, ch. IV/B), l'appelante reproche à la première juge d'avoir opéré une distinction entre le stockage des produits chimiques, d'une part (v. supra Faits, let. P/1), et la pollution de l'immeuble et ses conséquences, d'autre part (v. supra Faits, let. P/2) ; de l'avis de l'appelante, cette distinction ne faisait « aucun sens » (appel, p. 13), à mesure que l'éventuel lien de causalité entre l'un et l'autre n'était pas pertinent ; que, même pris isolément, la présence de chacun d'eux entraînait la classification de l'immeuble en tant que site contaminé, au sens de l'Ordonnance fédérale du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites, RS 814.680), parce que « tant la pollution que la présence des produits chimiques ont nécessité des mesures d'intervention ».

### **E. 3**

\_\_\_\_\_, Y

#### **E. 3.1**

Le raisonnement de l'appelante repose sur un allégué prémisse, à savoir que par la mention figurant au chiffre 8 de la page 4 de l'acte de vente (dont la teneur est reproduite ci-dessus [Faits, let. B]), les parties auraient « expressément convenu que l'une des qualités (convenues ou, à tout le moins, promise par le vendeur) est [...] qu'il s'agit d'un "site pollué pour lequel on ne s'attend à aucune atteinte nuisible ou incommode" ». Déterminer quelle était l'intention des parties au moment d'adopter la clause d'un contrat est une question de fait et non de droit. Or l'appelante n'a pas allégué le fait en question en temps utile lors de la procédure de première instance, si bien que l'allégué est tardif – et partant irrecevable – au stade de l'appel, faute pour les conditions de l'article 317 al. 1 CPC d'être réalisées. Par surabondance, il ressort des explications données par B. \_\_\_\_\_ que ce notaire avait pris seul l'initiative de la consultation du CANEPO et que cette mention correspondait à une pratique notariale existant depuis 2008 ou 2009, puis devenue obligatoire en 2014 ou 2015. Une telle exigence vise manifestement à informer d'office l'acquéreur d'un immeuble du contenu du CANEPO. Dans ces conditions, on ne saurait déduire de la mention dans l'acte de vente de l'inscription au CANEPO que le vendeur entendait garantir à l'acquéreuse qu'aucune atteinte nuisible ou incommode était attendue. Au contraire, rien ne permet de penser que cette mention serait le résultat d'une discussion entre les parties, ni même que les parties auraient discuté de cette mention. De plus, feu Y 1 \_\_\_\_\_ ne disposait manifestement pas des connaissances techniques pour donner à l'appelante la garantie que celle-ci prétend avoir reçue. Même supposé introduit en procédure en temps utile, l'allégué selon lequel les parties auraient eu l'intention d'intégrer dans le contrat de vente des notions de droit administratif, de manière à ce qu'elles « deviennent l'expression de la manifestation de volonté des parties » ne pourrait donc pas être retenu, à mesure qu'il n'est clairement pas établi.

### **E. 3.2**

En faisant valoir que le stockage des produits chimiques, d'une part, et la pollution de l'immeuble et ses conséquences, d'autre part, devaient être appréhendés comme une unité, en ce sens que « l'emploi et le stockage de produits chimiques et la pollution de l'immeuble ont entraîné la contamination de ce dernier », l'appelante contredit la conclusion de la première juge selon laquelle « il n'a pas été établi que ces deux éléments aient forcément été dépendants l'un de l'autre, étant donné que rien au dossier ne permet de prouver que c'est le stockage de produits chimiques dans l'immeuble et pas l'activité de galvanoplastie elle-même qui a engendré la pollution ». Premièrement, le point de vue de l'appelante n'est guère compréhensible, en ce sens qu'on ne saisit pas quelle distinction elle opère entre la pollution de l'immeuble et la contamination de celui-ci. Deuxièmement, à l'appui de son point de vue, l'appelante n'oppose – hormis l'allégué tardif et en tout état de cause mal fondé examiné ci-avant (cons. 2.1) – aucun argument au raisonnement de la première juge, si bien que le grief n'a pas à être examiné plus avant, vu l'exigence de motivation posée à l'article 311 al. 1 CPC. Troisièmement et à supposer que l'appelante entendait faire valoir que la pollution de l'immeuble avait été causée tant par l'activité de galvanoplastie que par le stockage dans l'immeuble de produits chimiques, force est de constater en premier lieu que cet allégué relatif aux causes de la pollution n'a pas été présenté en temps utile, si bien qu'il est tardif et, en second lieu, qu'on ne voit pas – et que l'appelante n'indique pas – quels éléments du dossier prouveraient ce fait. Enfin, on précisera par surabondance qu'à suivre un tel raisonnement, il faudrait alors conclure que l'appelante connaissait ou aurait dû connaître la pollution de l'immeuble au jour de la vente, puisque son représentant A. \_\_\_\_\_, d'une part, avait pu constater la présence de plusieurs tonnes de produits chimiques lors de la visite des lieux effectuée le 2 décembre 2010 et, d'autre part, savait que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait exercé dans l'immeuble une activité de galvanoplastie pendant des décennies. À toutes fins utiles, on précisera que le raisonnement de la première juge sur ces questions est tout à fait convaincant et que la Cour de céans s'y rallie. 4. Dans son deuxième grief, l'appelante conteste avoir eu, au moment de la vente, une « connaissance effective (positive) des 40 % des produits chimiques ». À l'appui de ce grief, elle se réfère aux témoignages de J. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, dont il ressortirait « qu'il n'était pas possible, en visitant les lieux, de constater la présence des produits chimiques ». Selon l'appelante, la première juge aurait dû retenir, en faits, « que l'appelante n'avait pas la connaissance effective (positive) du défaut dans son ensemble ».

### **E. 4**

\_\_\_\_\_ et Y

#### **E. 4.1**

Ce grief est irrecevable, car insuffisamment motivé, au sens de l'article 311 al. 1 CPC. En effet, l'appelante n'oppose aucune objection au raisonnement de la première juge selon lequel A. \_\_\_\_\_ avait – en compagnie de B. \_\_\_\_\_ – visité « une partie importante des locaux, avant même la signature de la promesse de vente, dont notamment l'atelier de galvanoplastie et le sous-sol » ; selon l'inventaire dressé par C. \_\_\_\_\_, « il devait indéniablement se trouver dans les locaux visités, une très grande quantité de produits chimiques, tels que notamment : 1'650 kg de produits dans l'atelier de galvanoplastie, 275 kg dans le corridor central du rez-de-chaussée, 1'500 kg dans celui du sous-sol et 6'339 kg (emballage inclus) dans le local de produits chimiques du sous-sol » ; il allait « sans dire que la présence d'une pareille quantité de produits pouvait difficilement leur échapper,

contrairement à ce que A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ont déclaré ». Par surabondance, on ajoutera ce qui suit.

#### **E. 4.2**

Entendu comme témoin dans le cadre de la procédure, A. \_\_\_\_\_, qui avait visité les locaux pour le compte de l'appelante avant la signature de la promesse de vente, a déclaré avoir vu à cette occasion « deux énormes cuves en métal », vides dans ses souvenirs, ainsi que « quelques solvants qui se trouvaient à côté de la chaudière, soit une dizaine de bouteilles en plastique et en métal ». Il est manifeste que cette description faite par A. \_\_\_\_\_ consacre une sous-évaluation crasse des produits ayant été vus par le prénommé lors de sa visite. Cette sous-évaluation s'explique du fait que A. \_\_\_\_\_ n'a pas tiré les conséquences qui s'imposaient du fait du constat de ces produits. En effet, à la vue d'une grande quantité de produits chimiques entreposés dans des locaux, n'importe quel acheteur diligent se serait, avant d'envisager l'achat de l'immeuble, renseigné auprès d'un expert en produits chimiques sur la nature de ces produits, la conformité de leur stockage, le coût de leur évacuation et les risques d'une éventuelle pollution provoquée par ce stockage. L'absence non seulement de professionnalisme, mais aussi de diligence élémentaire dont A. \_\_\_\_\_ a fait preuve ressortent aussi du fait qu'il n'avait même pas conscience de la surface totale des locaux – à mesure qu'il ne s'est pas rendu compte que l'accès à une cave avait été dissimulé – et surtout qu'il n'avait pas demandé à visiter les locaux prétendument loués à des tiers, alors qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, A. \_\_\_\_\_ ne pouvait que savoir que les locataires avaient l'obligation d'autoriser le bailleur – soit Y 1 \_\_\_\_\_ – à inspecter la chose dans la mesure où cet examen était nécessaire à la vente de l'immeuble (art. 257 h al. 2 CO). Or il ressort tant du témoignage de C. \_\_\_\_\_ que de son inventaire que plusieurs tonnes de produits chimiques étaient entreposés dans les locaux auxquels A. \_\_\_\_\_ avait eu accès, si bien que ce dernier ne pouvait qu'en avoir une connaissance effective. Sur le détail de ces produits (qualité et quantité), il est manifeste que l'inventaire est plus fiable que le témoignage de C. \_\_\_\_\_. Par ailleurs, le fait que A. \_\_\_\_\_ déclare avoir fait appel à deux architectes « intervenus comme experts » lors de la visite pour déterminer le coût de l'évacuation des locaux démontre que A. \_\_\_\_\_ savait avant la visite ou avait constaté lors de sa visite que les locaux étaient fortement encombrés, et non pas qu'ils abritaient simplement deux cuves vides et dix bouteilles. Le fait aussi que tant X. \_\_\_\_\_ SA (all. 85) que A. \_\_\_\_\_ aient indiqué qu'une provision avait été prévue « pour évacuer les locaux » illustre que le désencombrement desdits locaux n'était pas une formalité, comme le serait l'évacuation de deux cuves vides et de dix bouteilles. Finalement, le fait que X. \_\_\_\_\_ SA ait, vers septembre 2011, mandaté un expert, en la personne de C. \_\_\_\_\_, « pour procéder à un examen et à un inventaire des produits qui se trouvaient dans l'immeuble (aa) [ , s]on mandat consista[n]t à déterminer la quantité comme la qualité des produits chimiques » qui s'y trouvaient – étant précisé que X. \_\_\_\_\_ SA ne lui avait donné aucune précision quant à l'emplacement de ces produits dans l'immeuble – illustre qu'à ce moment-là, X. \_\_\_\_\_ SA avait une connaissance effective (ou positive) non pas de la présence dans les locaux de deux cuves vides et dix bouteilles, comme l'a admis A. \_\_\_\_\_, mais bien d'une quantité de produits justifiant l'intervention d'un expert, d'une part, et l'élaboration d'un inventaire, d'autre part. 5. Dans le troisième chapitre de son appel, consacré au dol du vendeur, l'appelante fait valoir que feu Y 1 \_\_\_\_\_ « était pleinement conscient du fait, d'une part, que ces produits chimiques étaient déposés dans son immeuble et, d'autre part, du fait qu'ils étaient dangereux, risquaient de polluer

l'immeuble et devaient être éliminés, d'autre part » (p. 20 ; ég. p. 23 évoquant les « risques de contamination » représentés par ces produits) ; qu'il avait « dissimulé cet entreposage à tel point que même des spécialistes ayant visité l'immeuble n'y ont rien vu de suspect », « recouvert et dissimulé certains contenants » ou « empêché le représentant de l'acheteuse d'accéder à certaines parties du bâtiment, fortement polluées et/ou qui renfermaient des produits chimiques » ; que feu Y 1 \_\_\_\_\_ « avait les compétences nécessaires pour évaluer et connaître la toxicité des 9 tonnes de produits chimiques stockés dans l'immeuble litigieux » ; qu'il avait aussi « les compétences et les capacités suffisantes pour être conscient des dangers et des risques de pollution que le stockage de ces produits, respectivement leur manipulation, pouvait engendrer » ; qu'il était « resté dans l'immeuble aussi longtemps afin précisément de surveiller ses produits, de les éliminer sans éveiller les soupçons des autorités », vu la date d'acquisition de l'immeuble litigieux, la durée de l'exercice de l'activité de galvanoplastie en ce lieu, le fait que feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'était « en aucun cas titulaire d'une autorisation pour acheter ni manipuler le genre de produits chimiques toxiques qu'il a utilisés pendant plusieurs années », le fait qu'il avait volontairement caché certains produits et empêché l'accès à certains autres, le fait qu'il avait percé des canalisations publiques pour y déverser des produits et s'en débarrasser. Ces éléments ne sont pas propres à convaincre la Cour que, dans les faits, feu Y 1 \_\_\_\_\_ connaissait l'état de la pollution de l'immeuble ou se doutait de cet état.

#### **E. 5**

\_\_\_\_\_. La demanderesse concluait à l'annulation avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> février 2011 de la vente conclue entre elle-même et feu Y 1 \_\_\_\_\_ ; à ce que les défendeurs soient condamnés à lui payer « le montant d'au moins » 1'272'021.30 francs, plus intérêts à 5 % sur 750'000 francs dès le 1<sup>er</sup> février 2011 et intérêts à 5 % sur 522'021.30 francs dès le 25 novembre 2014 ; à ce que les défendeurs soient condamnés à lui payer l'intérêt bancaire d'au moins 1.17 % sur le crédit de 1'520'000 francs qui lui avait été accordé le 28 janvier 2011, jusqu'à l'entrée en force du jugement au fond ; avec suite de frais et dépens. À l'appui de sa démarche, elle alléguait notamment qu'une visite des lieux s'était déroulée le jour de la conclusion de l'acte de vente – soit le 1<sup>er</sup> février 2011 – ; que « l'appartement de Feu Y 1 \_\_\_\_\_, un autre appartement, l'atelier de galvanoplastie et les caves de l'immeuble [avaient] pu être visités » ; qu'en revanche, les garages et les chambres hautes de l'immeuble n'avaient pas pu être visités, « faute d'avoir la clé d'accès » ; que cet « état des lieux » s'était fait en présence du notaire B. \_\_\_\_\_ ; qu'à cette occasion, X. \_\_\_\_\_ SA avait « fait preuve d'une attention appropriée » ; qu'en aucun cas, elle n'avait pu se douter ni se rendre compte de la présence de produits dangereux dans l'immeuble lors de cette visite (all. 4) ; que ses représentants avaient eu « la mauvaise surprise de découvrir petit à petit » une importante quantité de produits chimiques dans l'immeuble, spécialement dans ses caves, à l'automne 2011, alors qu'elle avait entrepris une étude en vue de sa transformation et de sa rénovation (all. 7) ; avoir alors immédiatement consulté un spécialiste de ce type de produits, en la personne de C. \_\_\_\_\_ qui, d'entente avec les services sanitaires de Z. \_\_\_\_\_, avait dirigé les premiers travaux d'analyse, d'évacuation et d'assainissement de l'immeuble ; avoir également annoncé le défaut aux défendeurs par courrier du 21 novembre 2011, confirmé par courrier du 20 avril 2012 (all. 8) ; que feu Y 1 \_\_\_\_\_ ne disposait pas des autorisations nécessaires pour acheter et manipuler de tels produits (all. 10) ; que l'expertise menée par G. \_\_\_\_\_ SA avait révélé une pollution des étages de l'immeuble et la présence d'amiante (all. 11) ; qu'elle-même avait été contrainte d'évacuer l'immeuble et de faire appel à une entreprise spécialisée pour prendre en charge

et évacuer les produits dangereux, ce qui avait généré un coût de 25'753.35 francs, plus 10'946.25 francs afférents à l'encadrement et la sécurisation de lieux par le SIS (all. 12 s.) ; avoir, en sus de ces montants, dû payer des dizaines de factures, pour un montant total de 427'722.40 francs (all. 14), des frais de justice pour un total de 27'150 francs et des frais d'avocat avant procès de 30'449.30 francs (all. 15) ; que la fermeture complète des accès à l'immeuble lui avait coûté 8'100 francs (all. 25) ; se réserver le droit d'augmenter ses prétentions d'au moins 180'000 francs en rapport avec d'éventuels futurs frais d'assainissement de l'immeuble (all. 16) ; avoir, en sus d'un apport de fonds propres de 200'000 francs, obtenu le 28 janvier 2011 un crédit d'un montant total de 1'520'000 francs (crédit hypothécaire de 800'000 francs et crédit de construction de 720'000 francs) avec un taux d'intérêt de 1.17 % ; que le crédit de construction avait finalement été utilisé pour payer les frais consécutifs à l'assainissement de l'immeuble suite à la découverte des produits toxiques (all. 18) ; que tous les locataires des appartements avaient décidé de résilier leurs baux d'habitation et de garage, après avoir été informés par la gérance de l'évacuation des produits toxiques ; que certains locataires avaient demandé des indemnités de départ pour un montant total de 15'000 francs ; que les appartements ont été totalement vacants dès avril 2013 (all. 19) ; qu'il ressortait des dernières investigations menées dans l'immeuble que les étages et la charpente étaient pollués à des taux dépassant considérablement les seuils admissibles, si bien que les travaux d'assainissement impliqueraient une démolition, une dépollution et une reconstruction des planchers, des crépis et de la charpente ; que le coût de tels travaux était estimé à 2'944'080 francs (all. 23 s.). En droit, X. \_\_\_\_\_ SA faisait valoir que les défendeurs répondaient des dommages qu'elle-même avait subis, en leur qualité d'héritiers de l'auteur de la pollution de l'immeuble et des canalisations, soit feu Y 1 \_\_\_\_\_ ; que ce dernier s'était « rendu fautif en cachant l'existence des produits toxiques dans les caves de l'immeubles et a[vait] violé son devoir d'informer la demanderesse » ; avoir annoncé le défaut par courrier du 21 novembre 2011 ; que « le degré hautement élevé de la dangerosité de la situation [s'était toutefois] révélé au compte-goutte », à mesure que l'organisation de l'évacuation des produits toxiques, les investigations, l'inventaire et les analyses des produits s'étaient étendus sur plusieurs mois ; que les frais d'assainissement dépassaient largement le prix de vente de l'immeuble, si bien qu'elle-même était contrainte d'agir en justice afin de faire annuler le contrat au moyen de l'action réhabilitative de l'article 205 al. 3 CO ; que la présence des produits toxiques pouvait être qualifiée de défaut frauduleusement dissimulé affectant la validité de l'acte de vente, qu'il s'en suivait que la clause d'exclusion de garantie stipulée le 1<sup>er</sup> février 2011 était nulle ; que le défaut était d'une telle importance qu'il n'était pas raisonnable d'exiger d'elle qu'elle conserve l'immeuble ; que le vendeur était tenu d'indemniser l'acheteur pour le dommage résultant directement de la livraison de la marchandise défectueuse, ainsi que pour tout autre dommage, sauf à prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. Sous l'angle des dispositions de droit administratif, en particulier des articles 2 et 59 LPE, X. \_\_\_\_\_ SA faisait enfin valoir qu'elle-même devait être qualifiée de « pollueur par situation » ; que feu Y 1 \_\_\_\_\_ était toutefois seul responsable de cette pollution, dans le cadre de l'exercice de son activité de galvanoplastie, et qu'il devait être qualifié de « pollueur par comportement » ; que ses héritiers répondaient de ce préjudice. I. Le 15 avril 2015, les défendeurs ont déposé un mémoire de réponse, ainsi qu'une requête d'appel en cause dirigée contre B. \_\_\_\_\_, d'une part, et contre A. \_\_\_\_\_, d'autre part. a) Au terme de leur réponse, ils concluaient à titre préjudiciel à ce que la demande soit déclarée irrecevable et principalement à son rejet, en tout état de cause

sous suite de frais et dépens. La conclusion préjudicielle était motivée par le fait que l'immeuble avait été visité tant par A. \_\_\_\_\_ et son architecte que par la demanderesse ; qu'au moment de signer respectivement la promesse de vente et la vente, ceux-ci connaissaient parfaitement l'état des lieux, notamment la présence de produits toxiques, l'exercice d'une activité de galvanoplastie et la présence d'un système d'aération spécifique ; que les courriers des 21 novembre 2011 et 20 avril 2012 ne valent pas avis de défauts ; que, subsidiairement, ces avis auraient été tardifs. Les défendeurs alléguaient et faisaient en outre valoir que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait acquis l'immeuble sis rue (aa) des époux H 1 \_\_\_\_\_ et H 2 \_\_\_\_\_ en 1959 (all. 28) ; que l'immeuble comprenait alors un ancien atelier de fabrication de boîtes en or (activité de H 1 \_\_\_\_\_), un appartement familial, 4 appartements loués, des caves et une buanderie (all. 29) ; que Y 1 \_\_\_\_\_ avait gardé l'immeuble dans son aspect originel, soit : des entrepôts, les caves des locataires et la buanderie au sous-sol ; un atelier de galvanoplastie au rez ; le logement familial de Y 1 \_\_\_\_\_ et le bureau de l'atelier au 1<sup>er</sup> étage ; deux appartements loués au 2<sup>e</sup> étage et deux appartements loués au 3<sup>e</sup> étage (all. 31) ; que Y 1 \_\_\_\_\_ avait confié la gérance de son immeuble à la gérance E. \_\_\_\_\_ SA à Z. \_\_\_\_\_, puis à la gérance F. \_\_\_\_\_ dès 2005 environ (all. 34) ; que ces gérances « connaissaient parfaitement l'état de l'immeuble et étaient au courant de la présence de l'atelier de galvanoplastie » (all. 35) ; qu'après avoir décidé de vendre son immeuble, Y 1 \_\_\_\_\_ s'était approché de la gérance immobilière F. \_\_\_\_\_ (all. 36 s.) ; que le prix de vente de 750'000 francs avait été fixé compte tenu des importants travaux qui étaient « nécessaires pour le réaménagement et l'assainissement de l'atelier, ainsi que pour la mise en conformité de l'électricité » (all. 38), soit un prix « nettement inférieur à la valeur vénale, afin de contrebalancer la clause d'exclusion de garantie insérée dans le contrat » (all. 39) ; que la valeur vénale, sans défauts importants, pouvait avoisiner le montant de l'assurance ECAP, fixé en 2002 à 2'634'086 francs pour l'immeuble et à 135'580 francs pour les garages (all. 40) ; avoir résilié le mandat donné à la gérance F. \_\_\_\_\_ suite à des différends familiaux entre lui-même et ses enfants, puis confié alors « la défense de ses intérêts privés, ainsi que le mandat de vente de son immeuble, aux mêmes conditions », au notaire B. \_\_\_\_\_ (all. 43) ; que ce dernier « était au courant de la situation de l'immeuble et des défauts qui l'entachaient » (all. 44) ; que A. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_ – qui avait signé l'acte de vente du 1<sup>er</sup> février 2011 au nom de X. \_\_\_\_\_ SA – se connaissaient, traitaient ensemble sur le plan professionnel et étaient des professionnels de l'immobilier (all. 51) ; que A. \_\_\_\_\_ avait pu visiter l'immeuble avec un architecte avant de signer la promesse de vente du 2 décembre 2010 (all. 52) ; que, suite à cette visite, ni A. \_\_\_\_\_, ni l'architecte n'avaient entrepris de démarche pour s'assurer de la qualité de l'immeuble et du site (all. 59) ; que X. \_\_\_\_\_ SA avait visité l'immeuble le 1<sup>er</sup> février 2011 (all. 53) ; que l'état de l'immeuble était « parfaitement connu » tant de A. \_\_\_\_\_ que de X. \_\_\_\_\_ SA ; que « [t]ant la visite soi-disant partielle de l'immeuble que les mises en garde avisées de feu Y1 \_\_\_\_\_ aux signataires des actes notariés et à Me B. \_\_\_\_\_ relatives aux importants travaux d'assainissement, n'[avaient] pas empêché la demanderesse de signer l'acte de vente et de s'acquitter d'un montant supplémentaire de CHF 250'000.00 en faveur de A. \_\_\_\_\_ pour la mise en œuvre de la clause de substitution » (all. 55) ; que « toute personne visitant l'atelier de galvanoplastie et sans connaissance aucune de la chimie devait raisonnablement se poser la question de la conformité des lieux, vu l'activité déployée en ces lieux, la présence de produits toxiques et l'état général de l'atelier, dont le lavabo » (all. 57) ; que les caves de l'immeuble, dans lesquelles les produits toxiques étaient entreposés,

avaient été visitées lors de l'état des lieux et que le nombre et l'état des fûts « devaient interpeller toute personne visitant les lieux avec l'attention requise » (all. 60) ; qu'une attention plus particulière pouvait être requise de la demanderesse, qui avait vécu une situation comparable auparavant (all. 62) ; qu'au vu de l'état de l'atelier et des avertissements donnés par Y 1 \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ SA ne pouvait pas se fier à la mention au CANEPO (v. supra B/b/8), laquelle n'exclut pas une pollution plus grave (all. 64) ; que X. \_\_\_\_\_ SA, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ avaient fait preuve d'une « négligence évidente » en renonçant à se renseigner auprès du SENE « sur les contraintes techniques liées à la pollution du site » (all. 66) ; qu'il était notoire que l'utilisation de produits toxiques était nécessaire dans la galvanoplastie et que la réglementation pour l'utilisation de tels produits avait évolué avec le temps (all. 67) ; qu'aucune autorisation n'était requise pour acheter des produits toxiques jusqu'en 1970 environ ; que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait obtenu l'autorisation nécessaire le 27 mars 1986 et qu'il avait suivi des cours sur les produits toxiques (all. 68). b) Par appel en cause du même jour, les défendeurs concluaient à ce qu'il soit dit que A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont parties à la procédure, en tant qu'appelés en cause et, par voie de conséquence, à ce que B. \_\_\_\_\_ soit condamné à verser à X. \_\_\_\_\_ SA, d'une part, « le montant d'au moins » 1'272'021.30 francs, avec les intérêts réclamés par celle-ci et, d'autre part, l'intérêt bancaire d'au moins 1.17 % sur le crédit de 1'520'000 francs qui avait été accordé à X. \_\_\_\_\_ SA dès le 28 janvier 2011, jusqu'à l'entrée en force du jugement au fond ; à ce que A. \_\_\_\_\_ soit condamné à verser 250'000 francs à X. \_\_\_\_\_ SA, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2011 ; sous suite de frais et dépens. Selon les défendeurs, B. \_\_\_\_\_ avait, en négligeant de porter la moindre mention ou réserve dans la promesse de vente et l'acte de vente, malgré les avertissements de Y 1 \_\_\_\_\_ concernant l'assainissement de son atelier, fait preuve d'une négligence grave qui leur avait porté préjudice. Quant à A. \_\_\_\_\_, il avait visité l'immeuble en compagnie d'un architecte, connaissait parfaitement l'état de l'atelier de galvanoplastie et de l'entrepôt, et avait recommandé en toute connaissance de cause l'achat de l'immeuble à I. \_\_\_\_\_, tout en fixant un prix très important pour la clause de substitution. J. a) Le 8 mai 2015, A. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande d'appel en cause, sous suite de frais et dépens. Il exposait avoir eu connaissance de l'existence de l'ancien atelier de galvanoplastie, mais que rien ne laissait penser que cet atelier avait généré une pollution telle que découverte par la suite ; que l'appartement de feu Y 1 \_\_\_\_\_, un autre appartement, l'atelier de galvanoplastie et les caves de l'immeuble avaient été visités le 1<sup>er</sup> février 2011, au contraire des garages qui étaient loués et des chambres hautes de l'immeuble, « faute d'avoir les clés d'accès » ; qu'en aucun cas il n'avait pu se douter ni se rendre compte de la présence de produits dangereux dans l'immeuble, ni que les murs, parquets et plafonds des appartements puissent contenir des polluants à haute dose ; qu'un montant de 20'000 francs « était prévu pour évacuer du matériel se trouvant dans l'ancien atelier notamment de vieux bidons vides » ; qu'il n'avait « jamais été question d'évacuer des produits dangereux » ; que ces produits « se trouvaient cachés sous l'escalier derrière une paroi en bois (découverts par C. \_\_\_\_\_), dans les caves et les garages auxquels nous n'avons pas accès car ceux-ci étaient loués » ; soutenir les conclusions prises par X. \_\_\_\_\_ SA. b) Le 11 mai 2015, B. \_\_\_\_\_ a écrit au tribunal civil que son activité s'était « strictement limitée à l'instrumentation d'une promesse de vente et d'une vente immobilière » ; qu'il était difficile, voire impossible, de déceler quelle responsabilité lui-même pourrait endosser dans cette affaire. c) Les défendeurs ont répliqué aux réponses de A. \_\_\_\_\_ et de B. \_\_\_\_\_ le 8 juin 2015, en

maintenant leurs conclusions. d) Le tribunal civil a rejeté l'appel en cause par décision du 18 août 2015. K. Le 26 octobre 2015, la demanderesse a déposé une réplique, confirmant les conclusions de la demande. En substance, elle a allégué que feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'avait jamais informé A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, ni les représentants de la demanderesse « qu'il entreposait de manière illicite plus de neuf tonnes de produits chimiques dangereux dans son immeuble » ; que s'il l'avait fait, la transaction n'aurait jamais pu être conclue, l'opération devenant financièrement insupportable au vu du coût de l'assainissement de l'immeuble (all. 77) ; qu'il était possible d'exercer une activité de galvanoplaste « sans pour autant déverser dans les canalisations communales, ou stocker de manière illicite, des quantités très importantes de produits dangereux » (all. 79) ; que Y 1 \_\_\_\_\_ avait exercé la profession de galvanoplaste sans autorisation durant 14 ans (de 1972 à 1986) ; qu'il s'était permis de « pratiquer des trous dans les canalisations communales pour pouvoir y déverser des produits toxiques » ; qu'il entreposait dans un même local des produits générant un risque encore accru en cas de mélange entre eux, « dans des conditions de stockage inadmissibles et au moyen de récipients vétustes, rouillés ou pourris » ; qu'il avait vendu l'immeuble affecté de défauts majeurs, dont il connaissait l'existence, mais dont il avait tué la réalité, tout cela sous régime d'une exclusion de garantie (all. 80) ; qu'il avait également trompé les autorités puisque ces dernières n'étaient pas au courant d'un tel entreposage (all. 82) ; qu'il n'avait jamais indiqué à ses cocontractants qu'un garage et une cave étaient pleins de produits chimiques, mais avait au contraire affirmé que le garage était loué et qu'il n'en avait pas la clé ; que l'accès à la cave « se situait sous un escalier et était masqué par différents objets de grande taille, de telle manière à ce que la porte soit invisible » (all. 83) ; que personne ne pouvait se douter que feu Y 1 \_\_\_\_\_, « contrairement à toutes ses obligations professionnelles, n'évacuait pas les déchets dangereux de son activité et qu'il les stockait à raison de plus de neuf tonnes dans un garage et une cave de l'immeuble » (all. 84) ; que, s'agissant des produits se trouvant dans l'atelier de galvanoplastie, dont les représentants de X. \_\_\_\_\_ SA connaissaient l'existence, il ne devait s'agir que de quantités limitées et de produits sans danger particulier, dès lors que Y 1 \_\_\_\_\_ avait cessé son activité professionnelle depuis près de 20 ans ; que la demanderesse avait constitué une provision « en vue de l'évacuation des produits en question » ; qu'en revanche, l'ampleur réelle du problème n'était pas décelable (all. 85) ; que c'était uniquement en septembre 2011, alors que C. \_\_\_\_\_ avait été mandaté en lien avec les produits se trouvant dans l'atelier de galvanoplastie, qu'un locataire s'était approché de lui pour lui parler du garage ; que ledit garage avait été ouvert et la fameuse cave découverte suite à l'intervention du SIS (all. 86) ; qu'il avait fallu l'intervention d'un spécialiste des produits chimiques et du SIS pour découvrir le « pot aux roses » (all. 87). L. Y 3 \_\_\_\_\_ est décédé le 1<sup>er</sup> novembre 2015, laissant pour seule héritière sa fille, Y

### **E. 5.1**

Est en effet déterminant à cet égard en premier lieu le fait que les experts en produits chimiques qui sont intervenus dans ce dossier n'ont pas immédiatement saisi l'existence ni l'ampleur de la pollution de l'immeuble. Dans son raisonnement, l'appelant ignore totalement cet élément, que la première juge avait pourtant pris en compte (cons. 5, p. 29).

a) Il ressort en premier lieu d'une lettre du SENE à Y 1 \_\_\_\_\_ du 15 décembre 2005 que l'exercice d'une activité de galvanoplastie durant 33 années consécutives dans l'immeuble litigieux – laquelle impliquait forcément non seulement l'utilisation, mais aussi le stockage de produits chimiques – n'était pas de nature à faire soupçonner à l'autorité compétente une possible pollution de l'immeuble. Dans cette lettre, le Service en question écrivait en effet à

Y 1 \_\_\_\_\_ qu'au vu de l'activité historique sur sa parcelle, le site allait être inscrit comme site pollué au CANEPO, étant précisé qu'« en l'état des connaissances : on ne s'attend à aucune atteinte nuisible ou incommode pour l'environnement ; dès lors, aucune investigation du site ne sera demandée malgré l'inscription dans le cadastre » et qu'« en cas de réaménagement du site, il faudra veiller à considérer cet état de fait de la façon suivante : avant tous travaux impliquant des terrassements en particulier, il conviendra d'identifier les mesures à prendre, après un examen approprié du site par un spécialiste, et notamment veiller au respect des filières d'élimination des déchets générés ». Selon les connaissances du SENE en décembre 2005, l'analyse d'un spécialiste n'était ainsi préconisée qu'en cas de travaux de terrassement. Or X. \_\_\_\_\_ SA n'allègue pas avoir envisagé de tels travaux, ni a fortiori en avoir informé feu Y 1 \_\_\_\_\_. De plus, si le SENE évoquait des précautions à prendre en termes d'élimination des déchets, il ne mentionnait aucun risque de pollution. Au moment de recevoir cette lettre, Y 1 \_\_\_\_\_ était âgé de 85 ans et il avait cessé son activité professionnelle depuis 13 ans, si bien qu'on ne saurait lui imputer des connaissances que les experts du SENE n'avaient pas. Du moment qu'il avait cessé son activité professionnelle et compte tenu de son âge avancé, on ne saurait davantage partir du principe que feu Y 1 \_\_\_\_\_, depuis 1992, aurait continué de se tenir au courant de l'évolution des connaissances de la branche, notamment celles relatives à la pollution générée par l'activité de galvanoplastie ou le stockage de produits utilisés pour la galvanoplastie. b) C. \_\_\_\_\_ a pénétré dans l'immeuble pour mener à bien son mandat le 15 septembre 2011 et il a terminé son inventaire le 17 octobre 2011. Il ne ressort pas du dossier que cet expert ou les spécialistes de Z. \_\_\_\_\_, dont les Services avaient été alertés le 22 septembre 2011, auraient envisagé une probable ou même possible pollution ou contamination de tout ou partie de l'immeuble, à la vue de cet inventaire. Au contraire, Z. \_\_\_\_\_ s'est dans un premier temps contentée d'ordonner l'évacuation des produits. c) En janvier 2012, les experts de Z. \_\_\_\_\_ n'envisageaient des risques pour la santé qu'en cas de « réhabilitation » de l'ancien atelier de galvanoplastie (v. supra Faits, let. C/d). Ce n'est qu'en date du 2 août 2013 – soit près de deux ans après les premières investigations de C. \_\_\_\_\_ et après la mise en œuvre d'expertises techniques complexes (on en veut pour preuve, à titre d'exemple, les expertises de G. \_\_\_\_\_ SA du 28 mai 2013 et du 23 janvier 2019) – que la Commission de salubrité publique a interdit l'occupation de l'immeuble, après avoir constaté une pollution, laquelle affectait possiblement les étages supérieurs (v. supra Faits, let. E). d) Dans ces conditions, l'appelante ne saurait raisonnablement soutenir que feu Y 1 \_\_\_\_\_ connaissait l'état de la pollution de l'immeuble ou se doutait de cet état. Elle le peut d'autant moins qu'elle allègue que feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'était « en aucun cas titulaire d'une autorisation pour acheter ni manipuler le genre de produits chimiques toxiques qu'il a utilisés pendant plusieurs années », si bien qu'elle ne saurait sérieusement lui prêter des connaissances que même les titulaires de telles autorisations n'avaient pas. e) Contrairement à ce que semble prétendre l'appelante, le fait que les experts n'aient pas immédiatement découvert la pollution n'est pas dû au fait que feu Y 1 \_\_\_\_\_ aurait « dissimulé cet entreposage ». On rappellera au surplus que la dissimulation en question n'avait rien de subtil et encore moins d'astucieux, si bien qu'elle n'était pas de nature à échapper à un acheteur – a fortiori professionnel de l'immobilier – faisant preuve de la diligence minimale commandée par les circonstances, et qui consistait à visiter la totalité de l'immeuble dont l'acquisition était envisagée, y compris d'exiger d'avoir accès aux parties louées (cf. art. 257 h al. 2 CO). Le fait que l'appelante ait renoncé à cette démarche illustre son manque de sérieux. Il en va de

même du fait que son représentant n'a pas réagi après avoir constaté la présence de plusieurs tonnes de produits chimiques sur les lieux. Le fait que l'accès à une cave ait pu être dissimulé donne enfin une idée de l'état d'encombrement des lieux, que X. \_\_\_\_\_ SA a toléré.

### **E. 5.2**

La thèse de l'appelante selon laquelle feu Y 1 \_\_\_\_\_ aurait non seulement exposé sa santé, mais aussi celle de ses propres enfants à une pollution qui justifiait l'interdiction de l'occupation de l'immeuble, pour échapper à une poursuite pénale et/ou pour parvenir à vendre son immeuble au meilleur prix n'est enfin guère vraisemblable. Le fait que feu Y 1 \_\_\_\_\_ ait vécu dans l'immeuble litigieux entre 1959 et le jour de son décès le 16 juin 2011, et qu'il y ait installé sa famille durant de nombreuses années, démontre au contraire qu'il ne se doutait pas que l'immeuble puisse être pollué. Feu Y 1 \_\_\_\_\_ appartenait manifestement à une « vieille école » d'artisans qui ignoraient largement les risques de leur activité, comme l'illustre la déclaration suivante de C. \_\_\_\_\_ : « si le rapport mentionne des écoulements dans la cage d'escaliers en colimaçon reliant les deux étages de l'atelier, c'est certainement dû à la vidange des cuves ou au nettoyage de l'atelier. À une certaine époque, cela se faisait. J'appelle cela la tache noire de l'horlogerie ».

### **E. 5.3**

L'appelante considère comme « décisif pour retenir que le vendeur était non seulement pleinement conscient de l'ensemble de la contamination de l'immeuble [...], mais surtout du fait que cette contamination était dangereuse et qu'il fallait la dissimuler, voire s'en débarrasser » le fait que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait « creus[é] les fondations de l'immeuble pour parvenir aux canalisations publiques », puis « perc[é] celles-ci pour y déverser des produits toxiques présents dans son immeuble, afin de s'en débarrasser à l'insu de tous, y compris des autorités publiques ». X. \_\_\_\_\_ SA s'abstient toutefois d'exposer – et la Cour de céans ne voit pas – en quoi les pièces auxquelles elle se borne à renvoyer prouveraient les faits allégués, si bien que le grief est infondé pour ce premier motif. En tout état de cause, il est certain que feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'a pas déversé dans les canalisations publiques les plus de 9 tonnes de produits qui se trouvaient encore dans l'immeuble au jour de la vente de cet objet. Au surplus, et même à retenir, en fait, que feu Y 1 \_\_\_\_\_ aurait creusé les fondations de l'immeuble pour parvenir aux canalisations publiques, puis percé celles-ci pour y déverser des produits toxiques, on ne voit pas en quoi ces faits prouveraient qu'il était conscient de l'état de pollution de l'immeuble ; au contraire, de tels faits tendraient plutôt à prouver la méconnaissance de feu Y 1 \_\_\_\_\_ de la toxicité de ces produits et son appartenance à cette « vieille école » d'artisans déjà évoquée, qui ignoraient largement les risques de leur activité. 6. Vu l'ensemble de ce qui précède, les développements de l'appelante relatifs aux conséquences du dol du vendeur (ch. IV/E) et aux droits spécifiques à la garantie pour les défauts (ch. IV/F), qui reposent sur l'admission du bien-fondé des griefs précédents n'ont pas à être examinés. 7. Le grief intitulé « arbitraire » (ch. IV/G) est insuffisamment motivé, et partant irrecevable. L'exigence de motivation ancrée à l'article 311 al. 1 CPC implique en effet l'obligation pour l'appelant de reprendre la démarche du premier juge en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement ; de délimiter clairement les critiques relatives à la constatation des faits et celles concernant l'application du droit ; d'exposer avec précision en quoi, pour les premières, les faits retenus seraient en contradiction avec les preuves administrées et en quoi, pour les secondes, le raisonnement juridique du premier juge serait erroné. Dans ce

contexte, se contenter d'alléguer, à l'appui du grief d'arbitraire, que l'« on "tombe littéralement de sa chaise" à la lecture de l'arrêt tant la situation de fait constitue un exemple qui pourrait illustrer parfaitement la notion de dol du vendeur dans un cours de droit des contrats » n'est de loin pas suffisant. 8. Dans une « argumentation subsidiaire » (ch. IV/H), l'appelante fait valoir que « [l]es avis de défauts [...] sont sans aucun doute intervenus en temps utile, dès lors qu'il a fallu attendre le rapport de C. \_\_\_\_\_ pour connaître l'importance des mesures à prendre et que les avis sont antérieurs à ce rapport » ; qu'il n'était « pas possible de connaître exactement l'ampleur du problème » avant le dépôt du rapport d'expertise du 23 janvier 2019 ; avoir « correctement procédé à l'avis des défauts, au fur et à mesure qu'elle découvrait l'ampleur de la contamination ». 8.1 Sur ce point encore, la motivation de l'appel ne respecte pas aux exigences minimales de motivation posées à l'article 311 al. 1 CPC, en ce sens que l'appelante ne reprend pas la démarche de la première juge (v. supra Faits, let. P/2/f) en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement fort complet. Par surabondance, on ajoutera ce qui suit. 8.2. Au sujet du sens et de la portée de l'article 201 CO, on peut renvoyer au considérant 7a du jugement attaqué, qu'il est inutile de paraphraser. 8.3 a) En l'espèce, bien que C. \_\_\_\_\_ a terminé le 17 octobre 2011 l'inventaire pour lequel X. \_\_\_\_\_ SA l'avait mandaté, il ne ressort pas du dossier que celle-ci ait réagi en interpellant le vendeur immédiatement à réception de cet inventaire. Au contraire, elle a attendu le 21 novembre 2011 pour écrire – non pas au vendeur directement mais à la gérance F. \_\_\_\_\_ – qu'elle refusait « pour le moment » de payer le montant de 2'753.25 francs qui ressortait du « décompte final » établi par cette régie en rapport avec l'immeuble litigieux, bien qu'elle qualifiait de décompte de « parfaitement conforme », « en raison des frais importants qui seront engendrés par le débarras du matériel qui se trouve dans les locaux occupés par Y 1 \_\_\_\_\_ ». Non seulement cet « avis » est tardif, mais il ne respecte pas les exigences minimales de précision pour être qualifié d'avis des défauts valable, à mesure que bien qu'elle disposait de l'inventaire établi par C. \_\_\_\_\_, X. \_\_\_\_\_ SA se dispensait d'indiquer le détail des produits à débarrasser (quels produits ? en quelles quantités ? où et comment ces produits étaient-ils stockés ?), comment, à quel coût ces produits devaient être débarrassés et surtout voir dans cet état de fait un défaut dont elle entendait rendre la partie vendeuse responsable, plus encore au-delà du simple coût pour évacuer les produits. b) Fin janvier 2012, X. \_\_\_\_\_ SA a été informée par la Commission de salubrité de Z. \_\_\_\_\_ qu'une « grande partie des locaux qu'occupait l'atelier de galvanoplastie à l'étage [étaient] contaminés par l'évaporation des produits contenus dans les cuves » et qu'en cas de « réhabilitation » des locaux, « des précautions devront être prises pour que les futurs occupants ne soient pas atteints dans leur santé ». À réception de ce courrier et si elle entendait ne pas accepter ce défaut, X. \_\_\_\_\_ SA devait immédiatement informer le vendeur de la découverte de cette contamination et, dans la mesure du possible, de ses causes et de ses conséquences, ce qu'elle n'a toutefois pas fait puisque ce n'est qu'en date du 20 avril 2012 qu'elle a fait état de cette pollution aux héritiers de feu Y 1 \_\_\_\_\_. c) Début août 2013, la même Commission a notifié à X. \_\_\_\_\_ SA sa décision d'interdire l'occupation de l'immeuble litigieux, de même que son utilisation et son exploitation à d'autres fins que celles nécessitées par l'établissement d'une expertise, jusqu'à rétablissement de valeurs permettant l'occupation du bâtiment aux fins d'habitation ou de travail. Cette décision était notamment motivée par le fait que les mesures effectuées avaient établi que les valeurs limites de concentration des substances toxiques et les valeurs admissibles des agents physiques aux postes de travail établies par la SUVA étaient

probablement dépassées dans tout l'immeuble, y compris au 4<sup>e</sup> étage. Il ne ressort pas du dossier qu'à réception de cette décision, X. \_\_\_\_\_ SA aurait immédiatement informé les vendeurs de la décision prise par Z. \_\_\_\_\_ et de sa motivation. d) Dans ces conditions, la première juge ne pouvait que parvenir à la conclusion que X. \_\_\_\_\_ SA n'avait pas respecté l'obligation d'avis qui lui incombait en vertu de l'article 201 al. 3 CO, avec pour conséquence que l'immeuble devait être tenu pour accepté avec la pollution qui l'affectait.

9. Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être intégralement rejeté. 10. Les appelants joints reprochent à la première juge d'avoir retenu que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait, de manière frauduleuse, dissimulé à X. \_\_\_\_\_ SA le stockage de produits chimiques dans les chambres hautes, les garages et la cave dont l'entrée était obstruée par divers éléments (soit au total 11 % des produits découverts dans l'immeuble). À mesure que 89 % des produits « apparaissaient au grand jour », on peinait à comprendre les potentielles motivations qui auraient mené feu Y 1 \_\_\_\_\_ à volontairement et délibérément cacher « ce faible pourcentage » des produits ; que ces 11 % des produits ne présentaient pas de particularités significatives qui auraient permis d'expliquer le prétendu comportement frauduleux de feu Y 1 \_\_\_\_\_ ; que ce dernier n'avait « jamais caché le fait que son activité s'était arrêtée à l'orée des années 1990 et qu'à compter de cette date, les différentes pièces ayant servi à l'exploitation de son entreprise de galvanoplastie étaient restées en l'état » ; qu'il appartenait à X. \_\_\_\_\_ SA d'exiger de pouvoir accéder à toutes les parties de l'immeuble ; qu'au vu « du comportement peu sérieux » des personnes ayant visité les lieux pour le compte de X. \_\_\_\_\_ SA, « il peut être raisonnablement avancé que même si la porte [d'accès à une cave] avait été clairement visible et accessible, ces derniers n'auraient rien relevé de particulier, comme cela a été le cas s'agissant des autres parties visitées qui comportaient les 89 % des produits chimiques retrouvés » ; aucun élément du dossier ne permettait d'établir que feu Y 1 \_\_\_\_\_ avait en sa possession les clés de l'ensemble des locaux, si bien que le prénommé n'avait pas menti en disant qu'il ne disposait pas des clés des chambres hautes et des caves ; les chambres hautes et les caves étaient mis à la disposition exclusive des locataires. 10.1 Le vendeur est 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 cons. 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 cons. 2 ; arrêts du TF du 12.04.2011 [4A\_70/2011] cons. 4.1 ; du 13.07.2005 [4C.16/2005] cons. 1.5). 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 ( ATF 129 III 320 cons. 6.3 ; arrêt du TF du 12.04.2011 [4A\_70/2011] cons. 4.1). 10.2 En l'espèce, il a été dit plus haut que X. \_\_\_\_\_ SA s'était, à plusieurs égards, comportée de manière contraire à la diligence qui était commandée par les circonstances. Plusieurs tonnes de produits chimiques étaient présentes dans les locaux visités par A. \_\_\_\_\_ avant la signature de la promesse de vente. Le prénommé a déclaré avoir agi à cette occasion pour le compte de X. \_\_\_\_\_ SA. Il n'a toutefois pas tiré les conséquences qui s'imposaient du fait du constat de la présence de ces produits (se renseigner auprès d'un expert en produits chimiques sur la nature de ces produits, la conformité de leur stockage, le coût de leur évacuation et les risques d'une éventuelle pollution provoquée par ce stockage). C'est là un premier manquement de X. \_\_\_\_\_ SA à l'obligation de diligence que lui imposaient les circonstances, étant précisé qu'il ne ressort pas du dossier qu'un(e) représentant(e) de X. \_\_\_\_\_ SA aurait visité l'immeuble litigieux dans les heures, voire les jours ayant précédé la vente. Au moment de la visite de

A. \_\_\_\_\_, les locaux étaient dans un tel état d'encombrement que l'intéressé n'avait même pas réalisé que cette accumulation d'objets dissimulait une porte, derrière laquelle se trouvait encore de l'espace faisant partie de l'immeuble dont l'achat était envisagé. Accepter d'acheter des locaux présentant un tel degré d'encombrement constitue un deuxième manquement de X. \_\_\_\_\_ SA à l'obligation de diligence que lui imposaient les circonstances. Ce faisant, la société acquéreuse ne pouvait que s'accommoder du fait que des produits chimiques en grandes quantités se soient également trouvés dans les locaux qu'elle renonçait à visiter, en sus de ceux vus par son représentant. Il est établi que X. \_\_\_\_\_ SA n'a pas exigé de pouvoir visiter les locaux soi-disant loués, alors qu'en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, elle ne pouvait que savoir que les locataires avaient l'obligation d'autoriser le bailleur – soit Y 1 \_\_\_\_\_ à ce moment-là – à inspecter la chose dans la mesure où cet examen était nécessaire à la vente de l'immeuble (art. 257 h al. 2 CO). Il s'agit là du troisième manquement à l'obligation de diligence que lui imposaient les circonstances. Ce faisant, elle ne pouvait que s'accommoder du fait que des produits chimiques en grandes quantités se soient également trouvés dans les locaux qu'elle renonçait à visiter. Dans ces conditions, les comportements imputés à feu Y 1 \_\_\_\_\_ par la première juge (dissimuler la porte d'accès à une cave au moyen d'objets encombrants ; prétendre qu'il n'avait pas les clés de certains espaces qui étaient loués) ne revêtent pas une intensité suffisante pour pouvoir être qualifiés de trompeurs ou d'astucieux, vu les manquements crasses de X. \_\_\_\_\_ SA aux devoirs de diligence que lui imposaient les circonstances. Même à supposer que les comportements imputés à feu Y 1 \_\_\_\_\_ par la première juge puissent être qualifiés de dolosifs, au sens de l'article 199 CO, on ne pourrait pas retenir, toujours en raison des manquements crasses de X. \_\_\_\_\_ SA aux devoirs de diligence que lui imposaient les circonstances, que les actes de dissimulation en question auraient joué un rôle déterminant dans la conclusion du contrat. Au contraire, il faudrait constater la rupture du lien de causalité entre le comportement prétendument dolosif du vendeur et la conclusion du contrat, en ce sens que X. \_\_\_\_\_ SA aurait conclu aux mêmes conditions si feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'avait pas dissimulé la porte d'accès à une cave au moyen d'objets encombrants, ni prétendu qu'il n'avait pas les clés de certains espaces qui étaient loués (voir ATF 129 III 320 cons. 6.3). 10.3 Finalement, faute pour X. \_\_\_\_\_ SA d'avoir avisé le vendeur du défaut relatif au stockage des 11 % des produits qui se trouvaient dans les locaux qu'elle avait négligé de visiter (v. supra cons. 8 et sous-considérants), l'appelante n'a droit à aucune réduction du prix, ni se voir indemnisée du coût de remise en état de la chose en lien avec l'évacuation de 11 % des produits chimiques entreposés. L'appel joint doit par conséquent être admis.

## **E. 6**

\_\_\_\_\_, qui n'a pas répudié la succession et qui a donné mandat à l'avocat de feu son père pour représenter ses intérêts. M. a) Le 29 janvier 2016, les défendeurs ont déposé une duplique et confirmé les conclusions de leur réponse. En substance, ils ont ajouté que feu Y 1 \_\_\_\_\_ n'avait rien à cacher ; que la quantité de produits chimiques importait peu ; que leur présence était connue (all. 89) ; que l'évolution du métier de galvanoplaste et des connaissances et des exigences en la matière ne permettaient pas de retenir une quelconque responsabilité de feu Y 1 \_\_\_\_\_ dans le cadre de l'exercice de son activité ; qu'il convenait de prendre en compte le temps qui s'était écoulé depuis la fin de l'activité de feu Y 1 \_\_\_\_\_ et l'évolution des connaissances scientifiques, qui avait mené l'Etat à prendre des mesures et que le prénommé ignorait de bonne foi (all. 91) ; que l'acheteur doit vérifier la chose, même si elle est louée (all. 92) ; que rien n'empêchait la demanderesse de

procéder à une nouvelle visite pour accéder aux locaux inaccessibles ; que l'accès à tous les garages était possible. b) La demanderesse s'est déterminée sur les allégués de la duplique le 16 mars 2016. N. a) La juge civile a rendu son ordonnance sur les preuves le

#### **E. 11**

Les frais de la procédure d'appel doivent être mis intégralement à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA, qui sera en outre condamnée à verser à Y 2 \_\_\_\_\_, Y 6 \_\_\_\_\_, Y 4 \_\_\_\_\_ et Y 5 \_\_\_\_\_ une indemnité de dépens (art. 95 al. 1 cum 106 al. 1 CPC ; art. 13 al. 1 et 60 ss de la loi fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [ LTFrais , RSN 164.1]).

#### **E. 12**

Vu le sort de l'appel et de l'appel joint, les frais de première instance doivent être mis intégralement à la charge de X. \_\_\_\_\_ SA (art. 318 al. 3 et 106 al. 1 CPC). Y 2 \_\_\_\_\_, Y 6 \_\_\_\_\_, Y 4 \_\_\_\_\_ et Y 5 \_\_\_\_\_ ont en outre droit à une pleine indemnité de dépens pour la procédure de première instance. Devant la première juge, le mandataire des défendeurs avait déposé un mémoire d'honoraire tendant à l'octroi d'une indemnité de dépens de 22'846 francs. X. \_\_\_\_\_ SA n'a contesté ce montant ni en première instance ni en appel, si bien que c'est ce montant qui sera alloué.

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