

NE_GERICHTE CC.2001.89 vom 18. Mai 2004

NE Tribunal cantonal, 2004-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CC.2001.89

FR: NE_GERICHTE CC.2001.89 du 18 mai 2004

IT: NE_GERICHTE CC.2001.89 del 18 maggio 2004

Volltext

Arrêt du Tribunal Fédéral

Arrêt du 30.11.2004

Réf. 4P.154/2004

Réf. : CC.2001.89-CC2/dhp

A. Le 27 avril 1998, les demandeurs ont acquis des défendeurs les biens-fonds formant les parcelles x et y du cadastre de Neuchâtel, au prix de 1'050'000 francs. Le premier immeuble précité comporte une habitation, sise rue des Poudrières 1.

A l'occasion d'une discussion avec les représentants des services industriels de la ville de Neuchâtel, en décembre 2000 (D.35), le demandeur a appris que son immeuble avait fait l'objet de deux visites de ce service, les 18 juillet et 11 décembre 1997. En possession du rapport d'inspection du 21 juillet 1997 et du rapport du contrôle périodique du 12 janvier 1998, les époux S. en ont déduit que les installations électriques ne répondaient pas aux normes de sécurité et, le 23 janvier 2001, ils ont invoqué ce défaut, par l'entremise de leur mandataire (D.4/12). Les défendeurs ont protesté de leur bonne foi et nié tout défaut, la vétusté des installations étant liée à celle, évidente, de l'immeuble à leurs yeux (D.4/13).

B. Le 23 août 2001, les époux S. ont ouvert action contre les Hoirs D., en paiement de 57'200 francs plus intérêts à 5 % dès le 27 avril 1998. En substance, ils allèguent s'être intéressés à l'immeuble en novembre 1997 et l'avoir visité avec le défendeur B. D. le 22 novembre 1997; avoir reçu de ce dernier l'assurance que les installations électriques avaient été contrôlées et que tout était en ordre, alors qu'en réalité les travaux confiés par les défendeurs à l'entreprise E. SA, en octobre 1997, ne remédiaient qu'aux défauts les plus urgents signalés par les services industriels en juillet 1997 et que le solde des travaux devait être "réalisé ultérieurement, soit après la vente ou à l'occasion de transformations", comme indiqué dans le rapport du 12 janvier 1998.

Les demandeurs soulignent que le dernier document précité est parvenu aux défendeurs en pleine négociation de vente, puisque ces derniers avaient annoncé leur intention de vendre, au prix de 1'200'000 francs, le 24 décembre 1997 et qu'ils ont remis les clés de la maison aux demandeurs (aux fins de visite) en janvier 1998. Les demandeurs considèrent que les vendeurs leur ont tu sciemment la nécessité prochaine de travaux électriques (fait 31 de la demande), alors qu'ils leur ont parlé, en revanche, de l'obligation d'assainir l'installation de chauffage et leur ont remis un rapport à ce sujet. De l'avis des demandeurs, cette dissimulation les a empêchés de négocier le prix de vente à un niveau inférieur, alors que les travaux d'adaptation aux normes coûteront 52'200 francs, selon un devis en leur possession. Ils demandent donc paiement de ce montant, accru d'une marge de sécurité de 10 %.

C. Les défendeurs soulignent que l'état vétuste de l'immeuble et des installations électriques était évident pour les acquéreurs. Ils affirment avoir scrupuleusement respecté les exigences formulées par les services industriels le 21 juillet 1997, dont le rapport ne visait nullement alors des travaux nécessaires en cas de vente de l'immeuble, laquelle n'était d'ailleurs pas décidée. L'adjonction de travaux à exécuter "après la vente", dans le rapport du 12 janvier 1998, était inexplicable et leur a échappé, de sorte qu'ils s'en sont tenus au contenu essentiel de ce rapport, figurant en gras, soit l'absence de toute remarque suscitée par le contrôle. Les défendeurs précisent par ailleurs que lors de la visite effectuée au début avril 1998, B. D. a laissé entendre que des travaux électriques seraient nécessaires en cas de transformations, à quoi le demandeur a répondu qu'il n'envisageait pas de grosses transformations, même à moyen terme, faute de disponibilités financières. Faisant valoir, à titre subsidiaire, que l'avis des défauts était clairement tardif, les défendeurs concluent au rejet de la demande.

D. L'instruction a notamment comporté une expertise de l'entreprise D. SA, déposée le 12 juin 2002. Les experts retiennent que l'installation à courant faible, ancienne, peut néanmoins être considérée comme "en ordre", alors que celle à courant fort ne répond plus aux normes, sur un certain nombre des points visés dans le rapport SI du 21 juillet 1997 (un certain nombre d'entre eux ont été corrigés, en plus de ceux énumérés dans le rapport du 12 janvier 1998); que les défauts techniques constatés ne créent pas de danger concret, sauf détérioration rapide de l'installation qui demeure possible, de sorte qu'une "remise en état de l'installation dans son ensemble est à prévoir à moyen terme" (Q.5 des demandeurs) et coûterait 19'323 francs (calculations B, selon réponses ad Q.7 et 8 des demandeurs), pour des installations apparentes.

C O N S I D E R A N T

1. La nature de la cause et la valeur litigieuse fondent la compétence de l'une des Cours civiles du Tribunal cantonal. Les parties ont par ailleurs qualité pour agir et défendre, vu leur participation, du moins formelle, à l'acte de vente litigieux.

2. Les demandeurs se prévalent d'un défaut de l'immeuble vendu. Selon l'article 197 CO, le vendeur répond face à 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".

Le défaut matériel vise les propriétés physiques de la chose vendue, notamment sa résistance ou ses performances (Tercier, Les contrats spéciaux, 3^eéd., N.652, p.99). En l'espèce, les demandeurs n'ont pas allégué que l'installation électrique de l'immeuble ne fonctionnerait pas, serait sujette à des pannes fréquentes ou ne permettrait pas une alimentation énergétique ordinaire, pour s'en tenir à ces exemples. L'installation était certes vétuste (elle remonterait aux années 1940, selon les experts, Q.3 des défendeurs), mais cela n'était une surprise pour personne (voir notamment la déposition du témoin R., D.33, ainsi que les photographies déposées par les défendeurs (D.6/4)). Si l'on s'en tient à la différence entre l'objet convenu et la réalité alléguée par les demandeurs, il n'est donc pas question d'un défaut matériel.

C'est bien plutôt un défaut juridique de l'immeuble ■ soit sa non-conformité aux prescriptions administratives (Tercier, idem, N.656 p.100) ■ dont se plaignent les demandeurs. Ils affirment (p.7 de leurs conclusions en cause) que "l'acquéreur d'un immeuble s'attend en effet à ce que les installations électriques soient conformes", ce qui doit à tout le moins être nuancé: l'acquéreur n'a certes pas à compter, dans le cours normal

des choses, avec la nécessité d'importants travaux immédiats, sauf avertissement spécifique du vendeur ou de tiers; à l'inverse, l'acquéreur d'un immeuble ancien ne peut pas compter échapper durablement à tous travaux d'adaptation, dans un domaine où l'évolution technique se manifeste de façon régulière.

En l'occurrence, les experts déclarent certes que l'installation à courant fort ne répond plus aux normes actuelles, mais cela n'impliquait pas sans autre la nécessité de travaux immédiats, le rapport du 21 juillet 1997 distinguant des travaux à exécuter "au plus vite" et d'autres à exécuter "à l'occasion des prochains travaux de rénovation", tout en mentionnant une périodicité de vingt ans (PL déf.1); son signataire, le témoin G. (D.34), chef du service de l'électricité, précisait que le prochain contrôle serait intervenu "une vingtaine d'années plus tard, pour autant que les travaux exigés aient été effectués"; son subordonné, le témoin T. (D.35), ne pouvait pas dire exactement quand le prochain contrôle périodique serait intervenu mais envisageait un ordre de grandeur de vingt ans, à considérer ses réflexions; il n'affirmait pas que, dans la pratique du service, la vente d'un immeuble était toujours assimilée à des transformations mais répondait que dans le 80 % des ventes, des transformations interviennent.

Dans le régime juridique en vigueur à l'époque (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension du 6 septembre 1989, RO 1989 II 1834, et Ordonnance sur le courant fort du 30 mars 1994, RS 734.2), le transfert de propriété ne constituait pas un terme de contrôle des installations, celui-ci intervenant dans l'année suivant leur mise en service puis à des intervalles réguliers (art.31 OIBT), la période étant de vingt ans pour les bâtiments ordinaires (art.34 al.1 litt.d OIBT). La notion d'établissement d'installations électriques s'étend aux transformations complètes et aux modifications importantes (art.1 de l'Ordonnance sur le courant fort; voir également les articles 5 et 8 OIBT), de sorte que si l'autorité administrative associe, par expérience, acquisition immobilière et travaux de transformations, elle sera éventuellement plus portée à effectuer un contrôle par sondage (art.31 al.2 OIBT) en pareille situation. Toutefois, il ne s'agit pas là d'une donnée juridique objective, susceptible de fonder une qualité attendue de la chose vendue, au sens de l'article 197 CO.

De même, l'absence prévisible d'un contrôle d'installation ne peut pas constituer une qualité juridique promise par le vendeur, puisqu'elle ne dépend pas de lui, dans le système décrit plus haut. Certes, l'affirmation qu'un contrôle périodique était intervenu récemment pouvait légitimement donner à penser qu'il serait peu probable dans un proche avenir. Toutefois, l'affirmation relatée au fait 3 de la demande, à savoir que les installations électriques "avaient été contrôlées", n'était pas fausse. Quant à savoir si le défendeur B. D. a déclaré "que tout était en ordre", sans autre précision, les parties divergent dans leurs allégués, les défendeurs affirmant, dès le courrier de leur mandataire du 20 mars 2001 (PL dem.15), que le renseignement donné à ce sujet était plus nuancé (le nécessaire avait été fait pour que l'immeuble soit habitable, mais d'autres travaux seraient imposés en cas de transformations). Même si une qualité peut être promise sous un autre forme que celle prévue par le contrat (Tercier, op.cit., N.662), les preuves administrées ne permettent aucune conclusion catégorique sur ce point, dont la preuve incombait aux demandeurs. Il est d'ailleurs peu probable que le défendeur B. D. se soit limité à une affirmation aussi tranchée que celle alléguée par les demandeurs, tant l'état apparent de l'immeuble imposait de prudence à cet égard.

L'existence d'un défaut juridique de l'immeuble n'est donc pas démontrée.

3. "Dans le cadre de pourparlers contractuels", expose le Tribunal fédéral, "il existe un rapport de confiance qui oblige les parties à se renseigner l'une l'autre de bonne foi, dans une certaine mesure, sur les faits qui sont de nature à influencer la décision de l'autre partie de conclure le contrat ou de le conclure à certaines conditions (ATF 106 II 346 cons.4a p.351; 105 II 75 cons.2a p.80). L'étendue du droit d'information des parties ne peut être déterminée de façon générale, mais dépend des circonstances du cas particulier, notamment de la nature du contrat, de la manière dont les pourparlers se sont déroulés, de même que des intentions et des connaissances des participants (ATF 116 II 431 cons.3a p.434; ATF 105 II 75 cons.2a p.80). Ainsi, entre les futures parties au contrat, les règles de la bonne foi commandent la conduite des pourparlers, dont l'ouverture crée déjà une relation juridique entre les interlocuteurs et leur impose des devoirs réciproques. Au nombre de ceux-ci figurent l'obligation de négocier sérieusement, conformément à ses véritables intentions, et celle de fournir des renseignements à l'autre partie, propres à influencer sa décision de conclure, le cas échéant des conditions déterminées (ATF 121 III 350 cons.6c p.354; 105 II 75 cons.2a p.80). La violation des règles de la bonne foi à ce stade constitue une culpa in contrahendo et entraîne la responsabilité précontractuelle de son auteur" (ATF du 30 octobre 2002, en la cause 4C.202/2002). La victime d'une tromperie au stade précontractuel ne perd pas son droit à indemnité fondé sur la culpa in contrahendo, du fait de la ratification du contrat (art.31 al.3 CO; SJ 1998 p.116).

En l'espèce, les défendeurs affirment n'avoir pas songé à remettre aux demandeurs les rapports des 21 juillet 1997 et 12 janvier 1998, du fait que les travaux exigés immédiatement avaient été accomplis et ne donnaient plus lieu à remarque. Cette explication n'est pas pleinement convaincante: vu l'apparence de vétusté de l'installation électrique et l'intérêt qu'avaient les vendeurs à rassurer les acquéreurs potentiels, on peut penser qu'ils n'eussent pas manqué de leur présenter la "quittance" des travaux exécutés (pour reprendre la terminologie du témoin T., D.35), si elle avait établi l'absence de tout problème à cet égard. Il y a lieu d'envisager, par conséquent, que les défendeurs se sont abstenus d'une telle communication parce qu'elle réservait les travaux à exécuter "à l'occasion des prochains travaux de rénovation" (dans la formulation du 21 juillet 1997), voire "après la vente ou à l'occasion de transformations" (dans la formulation du 12 janvier 1998), ce qui était évidemment moins favorable dans la perspective d'une négociation contractuelle.

Un tel manque de transparence engage-t-il pour autant la responsabilité juridique des vendeurs ? Comme rappelé plus haut, la démarcation entre habileté commerciale et tromperie par omission ne peut se juger que concrètement, en fonction d'assez nombreux critères. Yung soulignait déjà que "l'obligation de déclarer est plus stricte lorsque la partie dans l'ignorance n'a pas la possibilité de constater elle-même les faits importants qu'elle ignore ou de s'informer à leur sujet", en ajoutant qu'on "on est tenu de déclarer ce qui est exceptionnel, plutôt que ce qui paraît normal" (La vérité et le mensonge dans le droit privé, in: Etudes et articles, 1971, p.94; voir dans le même sens Gauch/Schluep/Tercier, *Partie générale du droit des obligations*, 2^eéd. I, N.614, et Gauch/Schluep/Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeine Teil*, 7^eéd., I N.862). La présente cause peut s'apprécier par comparaison avec une affaire jugée le 4 janvier 2000 par le Tribunal fédéral (4C.237/1999), dans laquelle un promoteur s'était vu imputer une culpa in contrahendo pour n'avoir pas averti les acquéreurs d'un terrain - en conjonction avec un contrat de construction à forfait du même jour ■ de la nécessité de raccorder leur future maison à un

nouveau collecteur d'eaux usées, alors même qu'il avait participé à de nombreuses discussions antérieures à ce sujet.

Dans cette dernière affaire, le défaut d'information portait sur une obligation précise et concrète, dont les acquéreurs et maîtres de l'ouvrage ne pouvaient se douter si leur partenaire contractuel ne les renseignait pas. En l'espèce, au contraire, l'information tue n'avait pas trait à une décision administrative au sens propre, mais seulement à l'éventualité d'un contrôle ultérieur, dont le demandeur, ingénieur de formation, pouvait assurément mesurer la probabilité de toute manière. A cet égard, il n'est ni allégué, ni établi que la fonction de conseiller communal de l'interlocuteur principal des demandeurs ait pu conférer à ses déclarations ■ ni, moins encore, à son silence ■ le caractère d'assurances de répit administratif pour les acquéreurs.

La comparaison des deux causes précitées est éloquente sur un autre point: dans l'affaire genevoise jugée par le Tribunal fédéral, les acquéreurs devaient faire face à des frais supplémentaires imprévisibles, vu la décision administrative non dévoilée; ici, l'aboutissement de la demande aurait à l'inverse pour effet de faire assumer aux vendeurs la remise à neuf d'un système électrique dont la nécessité s'imposait manifestement de toute manière, à terme. Les demandeurs obtiendraient ainsi une prestation supplémentaire face à celles bien connues des parties, lors de la fixation du prix de vente. Le principe de la confiance dans les négociations contractuelles ne saurait conduire à un tel résultat.

4.La demande sera donc rejetée, aux frais et dépens des demandeurs.

Par ces motifs,LA IIe COUR CIVILE

1.Rejette la demande.

2.Condamne les demandeurs aux frais de justice, qu'ils avancent par 4'623.35 francs.

3.Condamne les demandeurs à verser aux défendeurs une indemnité de dépens de 4'000 francs.

Neuchâtel, le 18 mai 2004

AU NOM DE LA IIe COUR CIVILE

Le greffier

L■un des juges

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