

VD_FINDINFO 27/2012/PBH vom 9. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_27_2012_PBH

FR: VD_FINDINFO 27/2012/PBH du 9 février 2012

IT: VD_FINDINFO 27/2012/PBH del 9 febbraio 2012

Regeste

GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, VENTE, ACTION EN RÉDUCTION, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, AVIS DES DÉFAUTS | 184 CO, 197 CO, 200 CO, 201 CO, 205 CO, 216 CO, 219 CO, 221 CO, 97 CO

Erwägungen

E. 1

CO, la validité du contrat de vente immobilière est soumise à l'observation de la forme authentique (Foëx, Commentaire romand, n. 5 ad art. 216 CO). En l'espèce, les demandeurs ont acquis séparément un appartement de la défenderesse par la signature d'actes authentiques et cette dernière leur a transféré la propriété de ces biens. Les parties ont donc conclu des contrats de vente immobilière, ce qu'elles ne contestent d'ailleurs pas. b) Le litige se situe dans le cadre d'une vente immobilière. En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles de la garantie pour les défauts d'une vente immobilière sont en principe les mêmes que celles qui régissent la vente mobilière, sinon que l'action se prescrit normalement non par un an, mais par cinq ans dès le transfert de la propriété (art. 219 al. 3 CO) (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., n. 1084, p. 162 et n. 1098, p. 164). En vertu de l'art. 197 al. 1 CO, 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. L'action exercée par les demandeurs est une action minutoire pour défaut de la chose vendue au sens de l'art. 205 al. 1 CO, selon lequel, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur peut maintenir le contrat tout en réclamant notamment une indemnité pour la moins-value (Venturi, Commentaire romand, n. 14 ad art. 205 CO). Pour qu'une telle action puisse être admise, trois conditions de base doivent être respectées, à savoir l'existence d'un défaut (art. 197 al. 1 CO), que l'acheteur l'ait ignoré (art. 200 CO) et qu'il ait respecté ses incombances, à défaut de quoi il sera réputé avoir accepté le défaut (all. 201 CO) (Tercier/Favre, op. cit., n. 719, p. 106 et n. 773, p. 114). Parallèlement aux actions découlant de la garantie pour les défauts, l'acheteur peut réclamer au vendeur fautif des dommages-intérêts (art. 97 ss CO) pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par la garantie pour les défauts. Il s'agit d'un concours alternatif. Dans ce cas également, l'acheteur doit remplir les devoirs de vérification et d'avis des défauts prévus à l'art. 201 CO et respecter les délais de prescription prévus aux art. 210 CO, respectivement 219 al. 3 CO (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a, rés. in JT 2002 I 215). En l'espèce, les demandeurs exercent également cette action. IV. a) Il convient en premier lieu d'examiner s'il existe un défaut. La défenderesse considère que la mise à l'enquête de la digue au mois de juillet 2003, la procédure d'opposition concernant cette digue, puis la construction de la digue elle-même sont postérieures à trois des actes

authentiques ou en tout cas contemporaines du quatrième acte authentique. Dans ces circonstances, la cause du défaut serait postérieure au transfert des risques. Elle soutient au demeurant qu'un risque d'inondation potentiel tous les cinquante ans à l'endroit concerné par la construction ne constitue pas un défaut. b) Le défaut 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 (TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 c. 4.3; ATF 114 II 239 c. 5, JT 1989 I 162; Tercier/Favre, op. cit., n. 723, p. 106). Ces auteurs préconisent de comparer entre deux états : l'état de la chose qui a été livrée en se fondant sur les faits et l'état de la chose qui devait être livrée en se fondant cette fois sur le contenu de l'accord entre les parties. En cas de divergence entre ces deux états, on retient qu'il y a un défaut (Tercier/Favre, op. cit., nn. 724 ss, p. 107). Le vice peut affecter une qualité matérielle, juridique ou économique de la chose vendue (Venturi, op. cit., nn. 4 à 6 ad art. 197 CO). Le défaut matériel affecte les propriétés physiques de la chose et recouvre les défauts au sens technique, de même que des vices touchant à l'authenticité ou d'autres éléments intrinsèques de la chose (Tercier/Favre, op. cit., n. 738, p. 108; Venturi, op. cit., n. 4 ad art. 197 CO). Pour ce qui est des immeubles, on peut notamment citer la différence par rapport au volume promis (TF du 3 mars 1981, publié in SJ 1981 p. 518, DC 1982 16/11) ou un accès insuffisant à un appartement (RSJ 1979 131). Il y a un défaut de qualité juridique lorsque la chose ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (ATF 98 II 191 c. 4, JT 1973 I 370; Tercier/Favre, op. cit., n. 743, p. 109; Venturi, op. cit., n. 5 ad art. 197 CO et les références citées). C'est le cas de choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 c. 3b, JT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (RVJ 1994 277, DC 1995 94/245; ATF 98 II 15 c. 3, JT 1972 I 547). Le vendeur est tenu des qualités attendues. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose. C'est le cas si l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (RSJ 1990 288; Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO; Tercier/Favre, op. cit., nn. 756 ss). Le point décisif est de savoir si l'immeuble présentait des défauts, cas échéant cachés, au moment du transfert des profits et des risques (ATF 130 III 686 c. 4.3.2, JT 2005 I 247). Le défaut doit en effet exister antérieurement au transfert des risques. Lorsqu'un terme a été fixé conventionnellement pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et risques de la chose sont présumés ne passer à l'acquéreur que dès l'échéance de ce terme (art. 220 CO) (Tercier/Favre, op. cit., n. 689, p. 101; Venturi, op. cit., n. 9 ad art. 197 CO). c) ca) En l'espèce, les demandeurs reprochent, si l'on comprend bien, à la défenderesse de ne pas les avoir informés du fait que leur immeuble se situait dans une zone soumise à des risques d'inondation. Il résulte de l'expertise que les appartements des demandeurs ont été construits dans une zone de dangers élevés; à la suite de la construction de la digue, la zone présente moins de dangers, mais est maintenue en zone de dangers faibles. Lors de la mise à l'enquête du projet de construction de la Résidence K. _____, les cartes de dangers naturels n'étaient pas encore établies. L'expert relève toutefois l'inondation de l'année 1999, ainsi que le fait que, dans sa synthèse du 5 décembre 2001 accompagnant le permis de construire, la CAMAC a indiqué que la SESA soulevait le risque de dégâts pouvant être causés par le cour d'eau. Compte tenu de ces éléments, le fait que les crues ne surviennent que tous les cinquante ans n'est pas pertinent, d'autant moins dans le cas d'une vente immobilière. Il est établi que les quatre actes de vente

mentionnent le fait qu'une bande de terrain d'une largeur d'environ neuf mètres en bordure de la T._____ devrait être cédée par les propriétaires à l'Etat de Vaud, en vue de la construction d'une digue. Au vu de ces éléments, on retient que les appartements des demandeurs sont construits dans une zone à risques devenue zone à risques faibles à la suite de la construction de la digue. En revanche, l'inondation en elle-même ne saurait constituer un défaut. cb) S'agissant de la construction de la digue devant les appartements des demandeurs D._____ et J._____, on retient que les demandeurs ont été informés lors de la signature des actes de vente de la construction d'une digue en bordure de la T._____. Selon le plan du 15 juillet 2002, la hauteur de la digue est d'un mètre par rapport au terrain naturel, tandis que sur le plan du 11 juin 2003, la hauteur est portée à 1,20 mètre. L'expert constate que la digue effectivement réalisée est de 1,70 mètre devant l'appartement du demandeur J._____, tandis qu'il est de 1,80 mètre devant l'appartement du demandeur D._____. Compte tenu de l'existence de cette digue, les demandeurs ne bénéficient plus que d'une vue réduite depuis leurs appartements respectifs, le pré avoisinant ainsi que le fond la vallée étant désormais cachés par la digue. Les demandeurs ont toutefois été informés du fait qu'une digue allait être construite prochainement; en outre, celle-ci ayant été réalisée une fois les demandeurs entrés en possession de leurs appartements, il leur appartenait de s'assurer que la digue comportait la hauteur prévue. On ne saurait en effet imputer à la défenderesse les 50, respectivement 60 centimètres de hauteur de digue non prévus. Au demeurant, comme le relève à juste titre l'expert, les demandeurs n'étaient pas à l'abri de la plantation d'une haie en bordure de leur propriété d'une hauteur maximale de deux mètres. On retient en définitive, que les demandeurs D._____ et J._____ n'ont pas établi que la modification de la vue depuis leurs appartements constituerait un défaut. cc) Pour ce qui est de la place de parc n° 7, l'expert confirme qu'elle ne respecte pas les normes en la matière. En ce qui concerne les dimensions minimales d'une case, celle des demandeurs A.W._____ et B.W._____ serait, dans le meilleur des cas, trop étroite de 698 centimètres (2,858 mètres ./ 2,16 mètres) et, dans le pire, de 1,026 mètre (3,186 mètres ./ 2,16 mètres). Se fondant sur ces constatations convaincantes, la cour retient que les demandeurs pouvaient s'attendre à ce que la place de parc qui leur était vendue respecte les dimensions minimales admises; la place de parc n° 7 est par conséquent affectée d'un défaut. d) Au vu des éléments qui précèdent, les appartements des demandeurs sont affectés d'un défaut en ce sens qu'ils se trouvent dans une zone à risques de crue; de surcroît, la place de parc n° 7 ne correspond pas aux normes en la matière. Les demandeurs ont ainsi établi l'absence d'une qualité à laquelle ils pouvaient s'attendre selon les règles de la bonne foi, laquelle diminue la valeur de leurs appartements, respectivement l'utilité prévue de la place de parc. En revanche, l'édification de la digue le long des appartements des demandeurs D._____ et J._____ ne constitue pas un défaut. Les conclusions de ces demandeurs en relation avec la perte de valeur de leur appartement en raison de la présence de la digue doivent par conséquent être rejetées. V. a) La défenderesse soutient que les demandeurs connaissaient la problématique de la digue et, par conséquent, le risque potentiel d'inondation. aa) Il est nécessaire que l'acheteur ait ignoré le défaut au moment de la conclusion du contrat (Tercier/Favre, op. cit., n. 763, p. 112; Venturi, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO). Le vendeur ne répond en effet pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO). Pour juger de la connaissance qu'avait ou qu'aurait dû avoir l'acheteur des défauts, on se placera au moment de la conclusion du contrat, soit de l'instrumentation de l'acte authentique s'agissant d'un immeuble (ATF 117 II 259 c. 1, JT 1992 I 559), et non pas

celui du transfert de propriété (CCiv 20 avril 2010/62 c. I.a; ATF 131 III 145 c. 6, JT 2007 I 261; ATF 117 II 259 c. 1, JT 1992 I 559; Giger, Berner Kommentar, n. 6 ad art. 200 CO). On présume la connaissance du défaut lorsque l'acheteur aurait dû s'apercevoir des défauts en examinant la chose avec une attention suffisante, compte tenu de ses connaissances et de ses moyens d'investigation (SJ 1981 p. 569; ATF 95 II 119 c. 5, JT 1970 I 238; ATF 66 II 132 c. 5, JT 1940 I 554). La connaissance du défaut peut résulter d'une information du vendeur ou d'une vérification de l'objet par l'acheteur avant la conclusion du contrat ou au moment de celle-ci. Cette vérification doit être distinguée de celle prévue à l'art. 201 CO qui a lieu à la livraison ou immédiatement après (Tercier/Favre, op. cit., n. 764, p. 113). Cependant, si le vendeur a donné à l'acheteur l'assurance qu'un défaut donné n'existait pas (ou qu'une qualité promise était présente), il sera tenu à garantie, même si l'acheteur aurait pu déceler le vice en vérifiant la chose. L'acheteur est alors déchargé de vérifier la chose (art. 200 al. 2 CO) (TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 c. 3d; ATF 95 II 119 c. 4, JT 1970 I 238; ATF 85 II 192, JT 1959 I 605; Tercier/Favre, op. cit., nn. 763 ss, pp. 112 s.). Il en va de même en cas de dol du vendeur (ATF 85 II 192, JT 1959 I 605; 66 II 132 c. 6, JT 1940 I 554). Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi, op. cit., n. 2 ad art. 200 CO; Tercier/Favre, op. cit., n. 763, p. 112). ab) En l'espèce, conformément à la jurisprudence susmentionnée, la connaissance de la digue est examinée au jour de la conclusion des actes de vente et non du transfert de propriété. La mise à l'enquête complémentaire en relation avec la construction d'une digue a été ouverte au cours des mois de juillet et août 2003. Trois des actes de vente ont été signés au cours de l'hiver 2003, tandis que le quatrième l'a été au mois d'octobre 2003. Les demandeurs ne pouvaient donc connaître son existence au moment de la signature de leurs actes de vente respectifs qu'en ayant connaissance de l'ouverture de la mise à l'enquête. Il n'est pas établi qu'ils aient été informés de cette procédure. Il est en outre établi qu'en 2002-2003, les inondations de l'année 1999 étaient connues des habitants de la commune, mais pas toujours des vacanciers. On ne peut dès lors pas imputer aux demandeurs la connaissance des risques d'inondation dans la région; le fait que les demandeurs A.W._____ et B.W._____ se rendaient souvent dans la région avant l'acquisition de leur appartement n'est pas suffisant pour établir une telle connaissance. Il est établi que la défenderesse n'a pas informé les demandeurs des risques de crues de la rivière, ni de l'existence d'une enquête publique concernant sa sécurisation. Il est en revanche prouvé que les quatre actes de vente comportent la mention du fait qu'une bande de terrain d'une largeur d'environ neuf mètres en bordure de la rivière devrait être cédée par les propriétaires à l'Etat de Vaud, en vue de la construction d'une digue. Au moment de la conclusion du contrat, les demandeurs avaient donc connaissance du fait que la construction d'une digue était projetée en bordure de leur terrain. Dans ces circonstances, on doit retenir que, même en l'absence d'une information plus précise de la défenderesse, les demandeurs auraient dû se renseigner sur la fonction de cette digue; ils auraient alors pu connaître l'existence du risque d'inondation. Cela n'aurait pas nécessité des moyens d'investigation poussés. Par conséquent, on doit admettre que les demandeurs auraient dû connaître le défaut. Les demandeurs A.W._____ et B.W._____ ont acquis leur appartement, ainsi que la place de parc n° 7 au mois d'octobre 2003. Il est précisé dans l'acte de vente que la place de parc n'était pas utilisable au jour de la vente. Dans ces circonstances, le jour de la vente, les demandeurs étaient dans l'impossibilité de vérifier les possibilités d'accès pour un véhicule à leur place de parc. La défenderesse échoue ainsi à prouver que les demandeurs connaissaient ou auraient dû connaître l'étroitesse de la place de parc, ainsi que les difficultés de parcage y relatives. En

définitive, les demandeurs auraient dû connaître le risque d'inondation; ce risque ne peut donc bénéficier de la protection des dispositions sur la garantie des défauts et les conclusions des demandeurs en relation avec la moins-value engendrée par cette situation doivent être rejetée. Au contraire, il est établi qu'au moment de l'achat, les demandeurs A.W._____ ignoraient le défaut dont est affecté la place de parc n° 7. c) L'acheteur perd ses droits à la garantie s'il accepte la chose avec ses défauts. Cette acceptation est une manifestation de volonté par laquelle l'acheteur fait savoir au vendeur qu'il renonce à invoquer les droits à la garantie. Elle peut être expresse ou tacite (Tercier/Favre, op. cit., nn. 768 ss, pp. 113 s. et les références citées). Elle est notamment tacite lorsque le maître ne donne pas immédiatement l'avis des défauts qu'il constate (Tercier/Favre, op. cit., n. 769, p. 114). La question de l'avis des défauts est examinée ci-dessous (cf. infra c. VI). d) L'art. 197 al. 2 CO prévoit que le vendeur répond des défauts même s'il les ignorait. Il est dès lors sans pertinence de savoir si la défenderesse connaissait ou non les défauts invoqués. Au demeurant, il est établi qu'elle a été en possession d'un certain nombre de documents se référant à des travaux de sécurisation de la rivière concernée, de même elle est propriétaire d'autres biens immobiliers dans la commune depuis l'année 2007. Elle connaissait donc le risque d'inondation dans la région et, plus précisément, en relation avec l'immeuble litigieux. VI. Sur le principe, il existe bel et bien un défaut ignoré de l'acheteur. Il convient dès lors d'examiner si les demandeurs ont respecté leurs incombances, à défaut de quoi ils ne pourraient se prévaloir du défaut constaté. a) aa) Conformément à l'art. 201 CO, l'acheteur doit vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et aviser sans délai le vendeur s'il découvre des défauts dont celui-ci est garant (art. 201 al. 1 CO). S'il ne procède pas ainsi, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (art. 201 al.

E. 2

CO). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 3 CO). L'art. 201 CO est d'application stricte. En matière d'avis des défauts, s'agissant d'un contrat de vente, y compris immobilière, le Tribunal fédéral se réfère à la jurisprudence relative au contrat d'entreprise (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1; TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). L'obligation de vérification "aussitôt" que l'acheteur le peut est évidemment fonction de la nature de la chose et du genre de défaut. Le délai peut donc aller de quelques jours à plusieurs mois, par exemple lorsqu'il s'agit de contrôler l'isolation d'une construction nécessitant qu'une certaine température extérieure se produise (ATF 81 II 56 c. 3b, JT 1955 I 562; Tercier/Favre, op. cit., nn. 773 ss, p. 114 et n. 1087, p. 162). Ces incombances visent un but de protection du vendeur, l'omission de vérification ou d'avis des défauts en temps utile entraînant la péremption des droits issus de la garantie (SJ 1988 p. 284 c. 3a; Venturi, op. cit., n. 1 ad art. 201 CO). Contrairement au devoir de vérification antérieur à la vente, celui de l'art. 201 CO porte aussi bien sur les qualités promises que sur les qualités inhérentes à la destination de la chose (ATF 81 II 56 c. 2b, JT 1955 I 562). L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit être motivé en fait. A tout le moins, il indiquera exactement les défauts et exprimera l'idée que l'acheteur ne tient pas la chose vendue pour conforme au contrat et invoque la garantie du vendeur; l'acheteur ne saurait se borner à exposer des considérations générales (TF 4C.82/2001 du 4 septembre 2001 c. 3b/aa; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598 et les références citées). ab) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral,

il appartient à l'acheteur d'établir qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile. Toutefois, il est exigé du vendeur qu'il allègue que l'acheteur ne lui a pas signalé les défauts ou qu'il l'a fait hors délai. Il y a donc séparation du fardeau de l'allégation – qui appartient au vendeur – et du fardeau de la preuve – qui appartient à l'acheteur (ATF 118 II 142 c. 3a, JT 1993 I 300; TF du 20 juillet 1992, publié in SJ 1993 p. 262 c. 2a; ATF 107 II 172 c. 1a, JT 1981 I 598). La séparation inusuelle entre le fardeau de l'allégation et celui de la preuve est discutée en doctrine (Tercier/Favre, op. cit., nn. 4530 s.; Hohl, L'avis des défauts de l'ouvrage : fardeau de la preuve et fardeau de l'allégation, in RFJ 1994, pp. 235 ss; Schmidt, note in SJ 1993 pp. 267 ss à propos de l'arrêt SJ 1993 p. 262 précité, qui s'opposent à cette séparation; contra Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française de Carron (cité ci-après : Gauch/Carron), n. 2168, qui la défend). Depuis l'arrêt du 20 juillet 1992, le Tribunal fédéral a mentionné qu'en vertu de la règle générale de l'art. 8 CC, il incombait à l'acheteur se prévalant des art. 197 ss CO de prouver que l'avis des défauts avait été donné en temps utile (TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 3.1). On ne peut considérer sur cette base qu'il ait modifié sa jurisprudence, puisqu'il se référerait à sa jurisprudence antérieure (notamment ATF 118 II 142, JT 1993 I 30; ATF 107 II 172, JT 1981 I 598). En matière de contrat d'entreprise, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral paraît avoir résolu cette contradiction de la manière suivante : lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, l'entrepreneur peut alléguer que l'ouvrage a été accepté malgré ses défauts. Dans une telle situation, il incombe alors au maître de prouver qu'il a donné l'avis des défauts et qu'il l'a fait en temps utile (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 c. 4.2.3). ac) En l'espèce, la défenderesse, dans son mémoire de droit, se prévaut notamment de la tardiveté de l'avis des défauts en relation avec le risque d'inondation et l'étroitesse de la place de parc n° 7. Toutefois, elle n'a pas allégué cet élément lors de l'échange d'écritures; de même, elle n'a pas allégué que l'objet de la vente aurait été accepté malgré ses défauts. Force est de constater que la défenderesse n'a pas allégué à temps que les demandeurs auraient tardé à émettre l'avis des défauts, soit qu'ils auraient accepté l'ouvrage malgré ses défauts. Elle a invoqué cette circonstance pour la première fois dans son mémoire de droit du 25 octobre 2011 (cf. art. 317a CPC-VD), ce qui n'est pas suffisant. La tardiveté de l'avis des défauts, respectivement l'acceptation de l'ouvrage malgré ses défauts, circonstance de fait, doit en effet être alléguée dans la phase de l'échange d'écritures (art. 261 à 275 CPC-VD). Dans la mesure où la défenderesse supportait le fardeau de l'allégation et où la présente cause est soumise à la maxime des débats (art. 4 al. 1 CPC-VD), ce qui exclut que la Cour civile constate d'office la circonstance litigieuse, il faut admettre, au détriment de la défenderesse, que l'avis des défauts a été donné à temps (cf. Gauch/Carron, op. cit., n. 2168; TF 4D_4/2011 du 1^{er} avril 2011 c. 3). b) Dans sa réponse du 3 décembre 2008, la défenderesse a soulevé l'exception de prescription. En vertu de l'art. 219 al. 3 CO, l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Il s'agit en principe de la date de l'inscription au registre foncier (art. 656 al. 1 et 972 al. 1 CC). En l'espèce, les acquisitions des demandeurs ont successivement été inscrites au registre foncier entre le 20 octobre et 3 décembre 2003. Le 13 juin 2007, la défenderesse a renoncé à invoquer la prescription; elle a réitéré cette renonciation jusqu'au 30 juin 2009. La première fois que la défenderesse a renoncé à invoquer la prescription, moins de cinq ans s'étaient écoulés depuis les transferts de propriété. Enfin, les demandeurs ont déposé une demande en justice le 18 août 2008, alors que l'interruption courait toujours. Leurs prétentions ne sont dès lors pas prescrites. VII. a) L'art. 205 al. 1 CO permet à l'acheteur d'obtenir, par l'action minutoire, une indemnité pour la moins-value. A contrario, lorsqu'un

défaut n'entraîne aucune moins-value, la loi exclut la faculté de réduire le prix (Tercier/Favre, op. cit., nn. 867 ss, p. 128). En outre, si la moins-value est égale au prix de vente, l'acheteur ne peut demander que la résiliation (art. 205 al. 3 CO). La loi vise en effet à empêcher que l'acheteur puisse obtenir la réduction du prix entier tout en conservant la chose (Venturi, op. cit., n. 17 ad art. 205 CO). La moins-value désigne la différence entre la valeur objective de la chose supposée sans défaut et la valeur objective de la chose défectueuse (ATF 105 II 99 c. 4a, JT 1980 I 590; Tercier/Favre, op. cit., n. 870, p. 128; Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 205 CO). Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la réduction doit être calculée selon la méthode dite relative; celle-ci peut être résumée par la formule suivante (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 c. 3.2; ATF 116 II 305 c. 4a, JT 1991 I 173; Tercier/Favre, op. cit., nn. 875 ss, pp. 129 ss; Venturi, op. cit., n. 20 ad art. 205 CO) : $\text{prix réduit} = \text{prix convenu} \times \frac{\text{valeur de la chose défectueuse}}{\text{valeur de la chose sans défaut}}$

L'application stricte de la méthode relative se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de la chose convenue, sans défaut, et la valeur objective de la chose effectivement livrée, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi certaines présomptions; selon l'une d'elles, la valeur de la chose qui aurait dû être livrée est tenue pour égale au prix convenu par les parties (TF 4C.7/2005 du 30 juin 2005 c. 3.2; ATF 116 II 305 c. 4a, JT 1991 I 173; ATF 111 II 162 c. 3b et 3c, rés. in JT 1985 I 587). b) En l'espèce, les demandeurs A.W. _____ et B.W. _____ ont acheté leur appartement, ainsi qu'une cave et une place de parc intérieure pour le prix de 220'000 francs. Compte tenu de la présomption établie par le Tribunal fédéral, la valeur de la chose sans défaut est présumée identique au prix convenu. Dans son rapport, l'expert estime qu'une place de parc au centre du village des R. _____ vaut au moins 25'000 fr. et que la valeur de la place de parc n° 7 doit être réduite à 10'000 fr. au plus. La cour de céans se rallie aux chiffres articulés par l'expert. La valeur de la chose défectueuse s'élève dès lors à 205'000 francs (220'000 fr. ./ [25'000 fr. ./ 10'000 fr.]). Le défaut de la place de parc entraîne par conséquent une moins-value qui doit être réparée à hauteur de 15'000 fr. (220'000 fr. ./ 205'000 fr.). En outre, selon la jurisprudence, font partie des éléments du dommage consécutif au défaut les honoraires d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention d'un avocat ait été justifiée (ATF 126 III 388 c. 10b, rés. in JT 2002 I 215). En l'espèce, l'activité du conseil des demandeurs A.W. _____ relative à la question de la place de parc correspond à deux heures de travail au tarif horaire moyen de 350 fr., soit 700 francs.

VIII. Comme on l'a vu ci-dessus (cf. supra c. III.c), parallèlement à l'action sur la garantie pour les défauts, l'acheteur peut réclamer des dommages-intérêts pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par la voie de la garantie pour les défauts (ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a). La responsabilité pour le dommage consécutif au défaut est donc une responsabilité pour faute (TF 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 c. 3.2; ATF 116 II 454 c. 2a, JT 1991 I 362 et ATF 116 II 305 c. 2c, JT 1991 I 173, ces deux arrêts concernant le contrat d'entreprise). Le créancier peut exiger de son débiteur la réparation du dommage qui résulte de l'inexécution d'une obligation (art. 97 al. 1 CO). L'absence de tout défaut de la chose vendue ne permet pas d'admettre une responsabilité sur la base de l'art. 97 al. 1 CO (TF 4A_472/2010 c. 2.2 précité). Il incombe au créancier d'établir la violation de l'obligation, le dommage, ainsi que le rapport de causalité entre l'inexécution de l'obligation et le dommage, la faute du débiteur étant présumée (TF 4A_472/2010 c. 3.2 précité; Weber, Berner Kommentar, Berne 2000, n. 316 ad art. 97 CO; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd., pp. 704 s.).

Les conditions d'exercice de l'action en garantie des défauts de la chose, soit l'avis des défauts et le délai de prescription qui doivent également être respectés (cf. ATF 133 III 335 c. 2.4.1 et 2.4.4, JT 2010 I 223; ATF 126 III 388 c. 10a), ont déjà été examinés ci-dessus (cf. supra c. VI); la cour de céans ne s'y attarde dès lors pas. En l'espèce, il est établi ci-dessus que les demandeurs auraient dû connaître l'existence du risque d'inondation. Aucune responsabilité sur la base de l'art. 97 al. 1 CO ne peut dès lors être imputée à la défenderesse. Les prétentions des demandeurs pour le dommage consécutif au défaut doivent être rejetées. IX. Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où ce préjudice est intervenu (Werro, La responsabilité civile, 2^{ème}, n. 990; Tercier, Le droit des obligations, 4^{ème} éd., n. 1117, p. 231). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5% (ATF 131 III 12 c. 9.4 et 9.5, JT 2005 I 488). Les intérêts compensatoires ont pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. A la différence des intérêts moratoires, ils ne supposent ni interpellation du créancier, ni demeure du débiteur, même s'ils poursuivent le même but. Ils doivent compenser le préjudice résultant de l'immobilisation de son capital (ATF 131 III 12 c. 9.1, JT 2005 I 488). Dans le cadre de l'action minutoire, lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi, op. cit., n. 26 ad art. 205 CO et la jurisprudence citée). En l'espèce, les demandeurs A.W. _____ ont acquis leur appartement de la défenderesse par acte authentique du 17 octobre 2003 et l'acte de transfert de propriété a été signé le même jour. La défenderesse a reçu le paiement ce jour-là également. La créance de 15'000 fr. des demandeurs A.W. _____ pour le défaut dont est affecté leur immeuble, en particulier leur place de parc, porte ainsi intérêt à 5 % l'an à partir du 17 octobre 2003. La note d'honoraires de leur conseil y relative date du 20 septembre 2007. La créance de 700 fr. porte donc intérêt à 5 % l'an à partir de cette date. X. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2011, du tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 [TFJC, RSV 270.11.5] et applicable en vertu de l'art. 99 al. 1 TFJC). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant, et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). En cas de consorité entre les parties, les dépens sont supportés solidairement (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7.6 ad art. 92 CPC-VD). b) En l'espèce, la conclusion principale des demandeurs étant rejetée, la défenderesse obtient gain de cause pour l'essentiel de sa conclusion en rejet. Elle a donc droit à des dépens réduits d'un dixième, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 33'144 fr., savoir : a) 22'500 fr. à titre de participation aux neuf dixièmes des honoraires de son conseil; b) 1'125 fr. pour les débours de celui-ci; c) 9'519 fr. en remboursement des neuf dixièmes de son coupon de justice.

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