

## **VD\_FINDINFO 77/2013/XMD vom 10. Oktober 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-10-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_77\\_2013\\_XMD](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_77_2013_XMD)

FR: VD\_FINDINFO 77/2013/XMD du 10 octobre 2013

IT: VD\_FINDINFO 77/2013/XMD del 10 ottobre 2013

### **Regeste**

ACTION EN LIBÉRATION DE DETTE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE SUR PAPIER, COMPTE COURANT, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, OBLIGATION DE RENSEIGNER, DILIGENCE | 842 CC, 117 al. 2 CO, 17 CO, 197 CO, 398 al. 2 CO, 97 CO, 83 al. 2 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

décembre 2010 c. 2.6; TF 4A\_529/2010 du 4 janvier 2011 c. 4.1; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 c. 2.1; ATF 130 III 686 précité c. 4.3 et 4.3.1, p. 689, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 précité c. 4a, et 5a, p. 67, JT 2001 I 144). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable (TF 4A\_529/2010 c. 4.1 précité; TF 4A\_226/2009 c. 3.2.2 précité; ATF 130 III 686 précité c. 4.3.1, p. 689 ss et les références et c. 4.3.2, p. 693; JT 2005 I 247 et les références citées). De même, lorsque le vendeur donne l'assurance que la chose présente certaines qualités, il ne peut se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie à cet égard (TF 4C.119/2005 du 25 août 2005 c. 2.3; ATF 109 II 24, JT 1983 I 258; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 895, pp. 131 s.). En vertu de l'art. 199 CO, la clause contractuelle d'exclusion de la garantie n'est pas opposable à l'acheteur lorsque le vendeur lui a dissimulé frauduleusement les défauts de la chose. L'invalidité de la clause d'exclusion suppose d'abord que le vendeur a connu l'existence des défauts, car la dissimulation est un comportement intentionnel. Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (TF 4A\_492/2012 du 22 novembre 2012 c. 3 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 c. 4.1 et les références citées, TF 4A\_196/2011 du 4 juillet 2011 c. 3). Il convient d'examiner s'il existe un défaut dans le cas d'espèce susceptible d'engager la responsabilité de la défenderesse. ff) En l'espèce, il est constant que pendant la construction du chalet des demandeurs, une poussée de terres a provoqué l'écroulement du soutènement qui avait été construit à l'arrière de ce chalet. On ignore la raison de cette poussée de terres. Il n'est pas non plus établi que cette dernière se situait sur la parcelle litigieuse. Au contraire, à en croire l'allégation des demandeurs eux-mêmes (all. 23), qui rejoint sur ce point les arguments de la défenderesse (son mémoire, p. 11), c'est « le terrain situé en amont de la parcelle 4760 [qui] a glissé, provoquant l'écroulement... ». On ne saurait dès lors retenir que le glissement en cause avait son origine sur la parcelle 4760, et on ne dispose pas d'éléments

permettant de considérer que la défenderesse doit répondre d'un glissement causé par une parcelle qu'elle n'a pas vendue. Les demandeurs ont également fait valoir que la défenderesse leur a vendu une parcelle en terrain instable et entaché des défauts géologiques. Ils soutiennent que la parcelle litigieuse présentait un risque de glissement de terrain, tellement élevé que la défenderesse aurait rencontré des difficultés dans la vente de ce terrain. Il résulte de l'instruction que les parcelles issues de la division parcellaire ont toutes été vendues par la défenderesse, sans qu'il soit établi qu'elle a eu des difficultés à les vendre. Ces difficultés de vente ne sauraient être déduites du seul fait que la parcelle litigieuse a été vendue quelques années après la dite division. Les demandeurs devaient précisément établir que la défenderesse a rencontré des difficultés dans la vente de la parcelle litigieuse, ce qu'ils n'ont pas réussi à faire. D'autre part, si l'instruction a établi que la parcelle litigieuse se trouvait dans un secteur exposé à des glissements de terrain, il n'est pas établi que cet instabilité a affecté l'utilité de la parcelle 4760. Au vu de l'instruction, la parcelle était constructible et habitable, les demandeurs ayant reçu un permis à cet effet. Il n'y a pas non plus eu de glissements ou de fissures. Les demandeurs habitent dans ce chalet et il résulte également de l'expertise judiciaire mise en œuvre dans le procès ayant divisé les demandeurs d'avec l'entrepreneur [...] que ce chalet a été bien construit, qu'il n'y avait pas de tassement différentiel de ce bâtiment et qu'il n'y avait pas lieu de prévoir de travaux quelconque pour le stabiliser. La parcelle n'a pas connu une perte quelconque de valeur, puisqu'au vu de l'expertise judiciaire le coût de la parcelle et du chalet s'est élevé à 980'000 fr. et que les demandeurs proposent le chalet à la vente pour un prix notablement supérieur à un million. Ainsi tant du point de vue juridique, matériel qu'économique, il n'est pas établi que l'instabilité de la zone a constitué un défaut pour la parcelle 4760. Par surabondance, à supposer que la situation de la parcelle litigieuse dans une zone soumise aux glissements constitue en soi un défaut de la dite parcelle, ce que les demandeurs ne prétendent d'ailleurs pas, les demandeurs ont pu s'en rendre compte, puisque le permis de construire, qu'ils ont signé, indiquait précisément que la construction allait se situer dans une zone « de glissement, d'avalanches ou d'inondations ». Il n'est pas établi que les demandeurs ont reçu de la part de la défenderesse, ou de ses représentants, la promesse que la zone ne serait pas soumise aux glissements. En l'absence de toute promesse de la part de la défenderesse, il convient de considérer que les demandeurs ont su et accepté que leur chalet soit construit dans une zone soumise aux glissements de terrain. Au vu de ce qui précède, les demandeurs n'ont pas établi que la parcelle 4760 était affectée d'un défaut quelconque. gg) Au surplus, il y a lieu de relever que la défenderesse se prévaut d'une clause d'exclusion de garantie contenue dans l'acte de vente. Les demandeurs n'ont pas établi que la défenderesse leur a frauduleusement caché les défauts qui entachaient la parcelle vendue, puisque a fortiori les défauts allégués n'ont pas été établis. Il n'est pas non plus établi que la défenderesse a donné aux demandeurs des assurances concernant les qualités de la parcelle 4760. Dans ces circonstances, la clause d'exclusion de garantie est valable. hh) L'absence de défaut ainsi que la validité de la clause d'exclusion de garantie permettent de rejeter les prétentions en dommages-intérêts, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres conditions de responsabilité sont remplies. b) Les demandeurs font valoir que la défenderesse a violé les devoirs d'information et de diligence incombant à une banque dispensatrice de crédit. aa) Les parties ont été liées par des contrats d'ouverture de crédit ou de crédit dont la nature est controversée, mais qui sont considérés de manière prépondérante comme des prêts avec un élément durable de mandat (SJ 1999 I 205 c. 3 et les références citées). La banque doit remplir à l'égard de ses clients certains devoirs, parmi lesquels des devoirs d'information et

de conseil. Le point de savoir si ces devoirs découlent de l'art. 398 al. 2 CO, ce qui suppose un rapport de mandat préexistant, ou s'ils reposent sur le principe de la confiance, voire sur la culpa in contrahendo, peut demeurer indécis dès lors que ces différents fondements n'influencent pas le contenu même de ces devoirs (SJ 2005 I 164 c. 3.2 et les références citées). La banque doit donner une information spontanée et complète lorsqu'elle fait partie du contenu de l'obligation principale. Cette obligation prévaut aussi chaque fois que, dans un cas concret, le client souhaite information et conseil qui lui sont fournis par la banque professionnellement compétente. De plus, un devoir d'information marqué existe dans l'hypothèse où la banque recommande au client, même spontanément, certaines dispositions patrimoniales, en particulier des placements en capital. En revanche, il n'existe aucun devoir d'information à charge de la banque en cas d'instructions ciblées du client tendant à des dispositions relatives à son compte. La banque n'a ainsi pas à conseiller spontanément le client sur les développements probables des investissements choisis et sur les mesures à prendre pour limiter les risques. En effet, lorsque le client donne de manière inconditionnelle les ordres ou les instructions correspondants, il montre qu'il n'a pas besoin de l'information et des conseils de la banque, ni ne les souhaite. En pareil cas, un devoir de mise en garde ou de diligence n'existe qu'exceptionnellement, soit lorsque la banque peut prévoir un danger non reconnaissable pour le client et menaçant un placement, ou en cas de conflit d'intérêts; par exemple, la banque ne doit pas encourager les crédits à une entreprise en danger dans le but de favoriser le remboursement de ses propres créances incertaines. L'obligation d'informer prévaut encore lorsqu'un rapport particulier de confiance s'est développé dans le cadre de la relation d'affaires durable entre le client et la banque, rapport en vertu duquel le client peut, sur la base des règles de la bonne foi, attendre conseil et mise en garde même s'il n'a rien demandé (TF 4C.82/2005 du 4 août 2005 c. 6.2; TF 4C.298/2004 du 26 janvier 2005 c. 3.1; TF 4C.205/2002 du 9 décembre 2002 c. 2.2; SJ 2002 I 274 c. 4a; SJ 1999 I 205 c. 3b). En matière de gestion de fortune, la banque doit informer le client, soit le renseigner de sa propre initiative sur tous les faits importants concernant le contrat ou son exécution. Doivent être considérées comme importantes toutes les informations qui pourraient modifier la volonté contractuelle du client ou qui pourraient l'inciter à donner, changer ou retirer des instructions (Bizzozero, *Le contrat de gérance de fortune*, thèse Fribourg 1992, p. 102). La banque a également une obligation de mise en garde du client le dissuadant d'entreprendre certaines opérations (ATF 133 III 97, JT 2008 I 84; Lombardini, *Responsabilité de la banque dans le domaine de la gestion de fortune: état de la jurisprudence et questions ouvertes*, in SJ 2008 II 420 ss). En revanche, de manière générale, la banque est libre de décider, en tenant compte exclusivement de ses intérêts, si elle octroie un crédit ou si elle le résilie. On ne peut en effet pas lui reprocher d'avoir financé un projet sans espoir (TF 4C.410/1997 du 23 juin 1998; RJN 1999 pp. 61 ss) ou d'avoir maintenu un débiteur en activité, alors que cette décision n'était pas justifiée en raison de la situation financière du preneur de crédit. La banque n'a pas non plus à surveiller l'effet que le crédit octroyé a sur les tiers en relations d'affaires avec le débiteur (Lombardini, *op. cit.*, p. 849 et les références citées). Indépendamment de son intérêt propre de couverture, la banque n'est pas tenue de faire des investigations sur le besoin de crédit du client, ses intentions quant à l'utilisation des fonds, d'en examiner la justification matérielle et l'opportunité. Dans l'hypothèse où le client requiert l'octroi d'un crédit qui n'est pas lié à une affaire à connotation bancaire, le devoir général de conseil à charge de la banque n'entre en considération que pour les affaires conclues avec la banque, à son instigation ou par son intermédiaire, sous peine d'élargir à l'infini le cercle de ses obligations. Le preneur de crédit

doit supporter le risque de l'entrepreneur. Un devoir de mise en garde n'existe que dans des conditions spécifiques, notamment en cas de connaissance particulière de la banque quant au risque spécial lié au financement d'un projet (TF 4C.82/2005 du

#### **E. 4**

août 2005 c. 6.2; SJ 2005 I 164; SJ 1999 I 205 c. 3c). L'acquisition, la construction et la vente de biens immobiliers est par nature étrangère à la banque (SJ 1999 I 205 c. 4a). En effet, si le client réclame un crédit qui n'est pas lié à une affaire à connotation bancaire, en l'occurrence une opération immobilière, la banque n'est en principe pas tenue, pour autant qu'elle soit même en mesure de le faire, de vérifier spontanément la possibilité de réaliser un tel projet d'un point de vue juridique ou économique, pas plus qu'elle n'est obligée d'instruire le preneur de crédit des risques liés au financement d'une affaire de ce genre (TF 4C.410/1997 du 23 juin 1998 c. 3c; TF 4C.153/2004 du 16 juillet 2004). La banque ne doit pas supporter les risques de l'activité économique de ses clients. Si elle octroie un crédit à un débiteur devenu insolvable, elle est suffisamment sanctionnée par le fait qu'elle perd, en tout ou en partie, le montant de ses créances (Lombardini, op. cit., p. 849). La banque qui se limite à octroyer un crédit n'est donc pas de ce seul fait partie prenante aux affaires de son débiteur. Doit être réservé le cas de la banque organe de fait parce qu'elle intervient, de façon concrète et régulière, dans les affaires de son client en participant au processus de prise de décision ou en proposant au preneur de crédit des solutions particulières de financement simplement afin de lui permettre de cacher sa réelle situation financière (Lombardini, op. cit., p. 850). Les conditions posées pour retenir la qualification d'organe de fait sont rigoureuses. Ce rôle ne résulte pas du simple fait que la banque est une créancière importante, voire la seule créancière du preneur de crédit; qu'elle détient une participation dans la société preneur de crédit; que le crédit octroyé par la banque est vital pour le client, de sorte que sa résiliation a des conséquences dramatiques; que le client tient au courant la banque de l'évolution de ses affaires ou des décisions les plus importantes qu'il prend; que la banque exerce les droits habituels qui sont consentis à une créancière; que la banque connaît la situation du preneur de crédit vis-à-vis de ses autres créanciers; que tout le trafic de paiement du preneur de crédit transite par la banque (Lombardini, op. cit., p. 850). Quelle que soit la nature du contrat qui lie les parties, pour que la responsabilité de la banque soit engagée, le client doit prouver l'existence d'une violation du contrat, d'un préjudice et d'un rapport de causalité naturelle et adéquate entre la violation du contrat et le préjudice. Il appartient en revanche à la banque de prouver qu'elle n'a pas commis de faute (art. 97 CO; Werro, Commentaire romand, 2<sup>ème</sup> éd., n. 37 ad art. 398 CO; Lombardini, op. cit., p. 817; Bretton-Chevalier, Le gérant de fortune indépendant, thèse Genève 2002, p. 192). Ces conditions sont cumulatives (TF 4C.88/2004 du 2 juin 2004 c. 3.1). bb) En l'espèce, les demandeurs soutiennent qu'il y a eu un mélange de genres qui justifierait que la défenderesse ait été tenue à une obligation spéciale d'information. Même s'il ne s'agissait pas d'une affaire à connotation bancaire proprement dite, cette affaire concernait directement la défenderesse dans la mesure où il s'agissait de la vente d'un de ses biens immobiliers. Le devoir général de conseil à charge de la banque est donc susceptible d'entrer en considération en l'espèce. Cette question peut toutefois demeurer indéfinie puisque la prétention reconventionnelle des demandeurs n'est de toute manière pas fondée. Il n'est pas établi que la défenderesse aurait poussé les demandeurs à acquérir la parcelle 4760, ni même qu'elle leur aurait recommandé l'achat. Il n'est pas non plus établi que la défenderesse aurait été invitée à donner des conseils aux demandeurs, ni qu'elle ait été concrètement partie prenante à leurs affaires. S'il résulte de l'offre de crédit du 31 mai 2005

que la défenderesse a été autorisée à prendre contact avec l'entreprise générale en particulier pour régler les modalités relatives à l'utilisation du compte de construction, il n'est pas établi qu'elle a exercé ce droit ni qu'elle est intervenue concrètement dans la gestion et la prise de décision relatives au projet de construction. C'est également en vain que les demandeurs invoquent une situation de conflit d'intérêts. L'existence d'un conflit d'intérêts serait d'abord démontrée par le fait que la défenderesse aurait eu recours à un courtier ou sous-courtier qui devait ultérieurement établir les plans et assumer les travaux de construction pour le compte des demandeurs. A supposer que cet argument soit pertinent, il n'est pas allégué que l'entrepreneur des demandeurs a été le courtier ou sous-courtier de la défenderesse. Les demandeurs ajoutent que la défenderesse aurait utilisé sa position de banque pour les appâter, leur vendre la parcelle litigieuse et favoriser l'octroi et l'extension de crédit pour se débarrasser d'un terrain qu'elle savait défectueux. L'instruction n'a toutefois pas établi que la défenderesse a cherché à se débarrasser d'une parcelle affectée des problèmes géologiques. Quant au fait que la parcelle 4760 était située dans une zone soumise aux glissements de terrain, les demandeurs disposaient, au vu du permis de construire, de cette information. De plus, comme précédemment relevé, il n'est pas établi que l'instabilité générale de la zone a affecté la qualité de la parcelle 4760, soit qu'il s'agissait d'une menace réelle non seulement pour la parcelle litigieuse, mais aussi pour le crédit (cf. consid. VII ee). Enfin, une relation de confiance particulière entre les parties n'est pas établie. Il ressort bien plutôt de l'instruction que la défenderesse s'est contentée de financer l'opération d'achat immobilier et de construction des demandeurs. Le rôle de la défenderesse était donc limité aux prestations usuellement offertes à un débiteur par une institution bancaire. Les relations entre les parties étaient seulement commerciales et rien n'indique que la défenderesse entretenait avec les demandeurs des relations différentes de celles qu'elle entretient avec ses autres clients en général. Il en découle que le grief tiré de la violation par la défenderesse de son devoir d'information n'est pas fondé. Les demandeurs font encore valoir que la défenderesse leur a accordé un crédit trop important et sans fonds propres. Ils y voient une violation de son devoir de diligence et de fidélité. Il convient de rappeler qu'en principe, la banque n'est pas tenue de faire des investigations sur le besoin de crédit ou sur l'utilisation des fonds par ses clients. En outre, en l'occurrence, il résulte de l'expertise judiciaire que l'exigence des fonds propres, qui devaient s'élever à 215'000 fr., découlait des directives internes de la défenderesse. D'après l'expérience de la vie des affaires, le versement des fonds propres a pour but de prémunir la banque dispensatrice de crédit contre le risque d'une couverture insuffisante lors de la réalisation de l'immeuble et en cas de l'insolvabilité de l'emprunteur. Il est très douteux que la violation par la banque de sa propre règle de prudence puisse suffire à engager sa responsabilité vis-à-vis du preneur de crédit, étant donné que ce dernier par le contrat de prêt s'engage à rembourser l'intégralité du crédit qu'il ait versé ou non les fonds propres de départ. En tout état de cause, au vu de l'instruction, la défenderesse n'a pas accordé de prêts sans prendre de précautions. D'une part, elle s'était fait céder une cédula hypothécaire en premier rang, ce qui était de nature à lui assurer une bonne couverture en cas de vente de la parcelle 4760. Contrairement à ce que soutiennent les demandeurs, il lui était loisible, à l'époque de l'octroi du crédit, de compter sur le produit de l'immeuble. Les demandeurs prétendent qu'il y avait un danger au vu des problèmes géologiques du terrain qu'elle a vendu. Or ce risque n'a pas été établi. D'autre part, le crédit a été octroyé aux demandeurs, solidairement responsables. Les demandeurs avaient des biens immobiliers et chacun d'eux exerçait une profession, de dentiste pour l'un et d'entrepreneur pour l'autre. Rien n'indique

que la situation financière des demandeurs était à craindre, puisque les demandeurs n'ont pas établi qu'ils avaient des difficultés quelconques à l'époque de l'octroi du crédit. Il résulte des offres de crédit du mois de mars 2005 que la défenderesse a accordé des compléments de crédit, moyennant cession du produit de la vente de l'appartement de [...] ou du cabinet dentaire de [...]. Au vu de l'état du terrain et de la situation patrimoniale des demandeurs, la défenderesse pouvait émettre un pronostic favorable sur la viabilité du projet de construction et sur la solvabilité des demandeurs. La défenderesse a disposé de garanties, qui pouvaient lui permettre de ne pas fonder sa décision d'octroyer le crédit exclusivement sur la disponibilité des fonds propres. S'y ajoute qu'elle a résilié le crédit lorsqu'elle a constaté que le dépassement de la limite de crédit se prolongeait sans être remboursé ; cette décision était de nature à limiter l'endettement des demandeurs. Il s'avère que le grief tiré de la violation du devoir de diligence n'est pas fondé. c) Au vu de ce qui précède, l'action des demandeurs en dommages-intérêts invoquée en compensation doit être entièrement rejetée, ce qui justifie de rejeter pleinement l'action en libération de dette des demandeurs. VIII. En définitive, l'action en libération de dette exercée par les demandeurs doit être rejetée. Les conclusions reconventionnelles de la défenderesse sont admises à concurrence de 886'334 fr. 80. A ce capital s'ajoutent les intérêts conventionnels au taux de 5,65 % l'an du 1<sup>er</sup> avril 2006 au 14 mai 2006, puis de 7.65% l'an dès le 15 mai 2006, étant rappelé que l'intérêt revendiqué au taux de 10 % l'an ne peut en revanche pas être retenu (cf. ci-dessus, consid. V b)). Ainsi que l'admet la défenderesse elle-même, les montants suivants qu'elle a perçus après le 31 mars 2006 doivent être portés en déduction : - 15'000 fr., valeur au 30 mai 2006 - 12'500 fr., valeur au 24 août 2006 - 6000 fr. 45, valeur au 25 août 2006 - 247 fr. 35, valeur au 5 janvier 2007 - 84'500 fr., valeur au 19 novembre 2010. Conformément à la conclusion reconventionnelle II/2, il est pris acte que les montants nets que la défenderesse percevra par voie d'exécution forcée dans les poursuites en réalisation de gage immobilier n° [...] de l'Office des poursuites d'Aigle s'imputeront sur le montant alloué ci-dessus. IX. Obtenant gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 50'369 fr. 50, savoir : a) 30'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 1500 fr. pour les débours de celui-ci; c) 18'869 fr. 50 en remboursement de son coupon de justice.

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