

VD_FINDINFO AP / 2010 / 244 vom 17. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___244

FR: VD_FINDINFO AP / 2010 / 244 du 17 juin 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2010 / 244 del 17 giugno 2009

Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, CONTRAT D'ENTREPRISE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, DÉFAUT DE LA CHOSE, VICE DE CONSTRUCTION, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, ACTION EN DOMMAGES-INTÉRÊTS{EN GÉNÉRAL}, EXPERTISE PRÉSENTÉE PAR UNE PARTIE, SUREXPERTISE, VICE DE PROCÉDURE, FAITS NOUVEAUX | 18 al. 1 CO, 216 CO, 363 CO, 368 al. 2 CO, 368 al. 3 CO, 153 al. 2 CPC, 238 CPC, 444 al. 1 ch. 3 CPC, 445 al. 1 ch. 2 CPC

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement. Interjeté en temps utile contre un tel jugement, par des parties qui ont succombé dans leurs conclusions, le présent recours est recevable.

E. 2

En règle générale, le Tribunal cantonal statue en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Toutefois, lorsque la recevabilité ou le bien fondé de moyens de nullité dépend du sort de moyens de réforme, ceux-ci doivent être examinés en premier lieu. En l'espèce, l'unique moyen de nullité est tiré du rejet prétendument injustifié d'une requête de réforme, au sens de l'art. 153 CPC, qui avait pour but de permettre aux recourants de requérir une nouvelle expertise judiciaire sur divers points de fait. Comme les recourants soutiennent, à l'appui de leurs conclusions réformatoires, que ces faits doivent être l'objet d'une instruction complémentaire au sens de l'art. 456a al. 1 CPC, subsidiairement qu'il y a lieu à annulation d'office en application de l'art. 456a al. 2 CPC pour qu'ils soient instruits à nouveau en première instance, il convient d'examiner en premier lieu les moyens de réforme.

E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 CPC). La Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3 c. 3a p. 5 ss). En l'espèce,

l'état de fait est conforme aux pièces du dossier. Il convient toutefois de le compléter en constatant ce qui suit: - Le devis établi le 24 avril 2003 par l'intimée C. _____ SA (pièce 14 des recourants), auquel les recourants font référence dans leur lettre du 24 mars 2004, comporte la mention suivante: "but de l'opération: rendre chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre". Il prévoit notamment l'intervention des services industriels de la commune de Nyon pour modifier l'introduction de l'eau, du gaz, de l'électricité et du télé-réseau. - Le contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004 fixe le prix de vente à 670'000 francs.

E. 4

a) Les recourants soutiennent qu'interprété en tenant compte de leur lettre du 24 mars 2004, le contrat de vente immobilière obligeait les intimés à équiper chacune des deux villas d'un système de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité doté de sa propre introduction, de ses propres tuyaux ou câbles et de ses propres compteurs, de sorte qu'ils puissent utiliser l'installation, faire relever les compteurs et faire exécuter les travaux d'entretien sans avoir à passer chez le propriétaire de l'autre lot et que celui-ci puisse en faire de même sans qu'ils aient à tolérer un passage chez eux. Les travaux exécutés par les intimés n'aboutissant pas à ce résultat, les recourants prétendent au paiement, en sus des 200 fr. qui leur ont été alloués en première instance, d'une somme de 22'211 fr., plus intérêts, correspondant aux frais qui devraient être engagés pour mettre leurs installations techniques en conformité avec ce qui était prévu dans le contrat; ils soutiennent également qu'ils ont droit, en outre, à des indemnités de 30'000 fr., plus intérêts, pour utilisation abusive de leur local technique depuis avril 2004, de 2'500 fr. plus intérêts, pour des frais d'expertise privée et de 6'650 fr., plus intérêts, pour des frais d'avocat antérieurs au dépôt de la demande. Les intimés contestent ces prétentions. Selon eux, comme les termes "indépendante" et "autonome" que les recourants avaient utilisés dans leur lettre du 24 mars 2004 ne sont pas repris à l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004, il faut en conclure que seule une séparation des installations était convenue. La séparation étant l'action qui consiste à diviser, partager, les recourants ne pouvaient comprendre que l'intimé H. _____ s'engageait à créer une nouvelle installation de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité totalement autonome. L'expert judiciaire lui-même, relèvent les intimés, a compris la clause litigieuse comme exigeant une simple séparation et non une indépendance totale. b) Sur le résultat que devaient atteindre les travaux qui restaient à entreprendre lors de l'instrumentation de la vente, la volonté réelle des parties n'est pas établie. Pour déterminer quelles obligations dérivent du contrat, il faut dès lors procéder à une interprétation selon le principe de la confiance (ATF 131 III 606 c. 4.1). L'interprétation selon le principe de la confiance - y compris celle d'un contrat dont la validité dépend d'une forme particulière (ATF 127 III 248 c. 3c) - consiste à rechercher comment les parties, lorsque leur accord s'est formé, pouvaient comprendre de bonne foi les clauses adoptées par elles, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité (ATF 135 III 295 c. 5.2 et les références). Les déclarations que les parties se sont adressées doivent ainsi être interprétées d'après le sens que le destinataire pouvait raisonnablement leur attribuer en le considérant comme réellement voulu, sur la base de l'attitude antérieure du déclarant et des circonstances qu'il connaissait au moment où la déclaration lui a été faite (cf. Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2^{ème} éd. 1997, p. 239). Parmi les éléments dont il y a lieu de tenir compte figurent notamment les communications et les manifestations de volonté que les parties ont échangées pendant les pourparlers (von Thur/Peter, Allgemeiner Teil des schweizerischen Obligationenrechts, vol. I, 1979, p. 287). c) En l'espèce, le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004 prévoit l'engagement du

vendeur d'installer un système de chauffage, d'eau et de gaz séparé pour chacun des deux lots de la propriété par étages. Le 1^{er} juillet 2004, en "exécution" du contrat du 23 avril 2004, les recourants et l'intimé H. _____ ont signé par devant notaire une "réquisition de transfert immobilier", bien que la condition posée par l'art. 17 du contrat du 23 avril 2004 ne fût pas encore remplie. Ce nouvel acte disposait que le vendeur s'engageait à achever dans les meilleurs délais les travaux prévus à l'art. 17. Ainsi, dès la conclusion de cet avenant au contrat de vente à terme conditionnelle du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ a été tenu d'une véritable obligation d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux. En revanche, le contrat n'oblige pas l'intimée C. _____ SA, qui n'y est pas partie. Certes, l'acte du 23 avril 2004 prévoyait que le vendeur céderait aux acheteurs, au jour du transfert, les droits à la réparation et ceux en dommages- intérêts à raison d'éventuels défauts qu'il pourrait avoir contre les entrepreneurs, artisans ou toutes autres personnes ayant participé à des travaux dans l'immeuble vendu. Mais cette clause ne s'applique pas aux travaux de séparation des installations techniques, puisque le transfert a précédé leur exécution. Ainsi, le recours en réforme est mal fondé dans la mesure où il est dirigé contre l'intimée C. _____ SA. Quant au point de savoir si le chiffre 17 des conditions du contrat du 23 avril 2004, interprété selon le principe de la confiance à défaut de preuve de la volonté réelle des parties, excluait, au vu du courrier des recourants du 24 mars 2004 tendant à ce que les travaux litigieux rendent "chaque villa indépendante et autonome l'une de l'autre", la présence dans l'une des deux villas mitoyennes en cause de canalisations alimentant l'autre, il peut demeurer indécis. En effet, comme on le verra le recours doit être rejeté pour d'autres motifs.

E. 5

D'après la jurisprudence, en cas de vente d'un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction, les parties peuvent conclure deux contrats séparés (vente immobilière et contrat d'entreprise) ou un seul contrat mixte, incluant les obligations résultant de la vente et celles relatives à l'exécution de l'ouvrage. Cette dernière qualification s'applique en particulier lorsque les parties sont convenues d'un prix global qui couvre toutes les prestations du cédant. Elle a pour conséquence qu'en cas de défaut de construction, les règles du contrat d'entreprise sont applicables, et ce même aux parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (cf. ATF 118 II 142 c. 1a, JT 1993 I 300). Il y a une différence entre le cas où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel un bâtiment est en cours de construction et celui où la vente a pour objet un bien-fonds sur lequel le bâtiment est déjà achevé et utilisable conformément à sa destination, mais où une dernière modification doit être apportée. Dans ce dernier cas, la chose existe déjà pour l'essentiel au moment de la conclusion du contrat; elle se distingue en cela d'un ouvrage au sens de l'art. 363 CO (cf. François Chaix, in Commentaire romand, 2003, n. 9 et 18 ad art. 363 CO). Partant, on ne saurait appliquer les règles du contrat d'entreprise en cas de défauts du bâtiment originaire, surtout si le transfert de propriété et l'entrée en jouissance précèdent l'exécution des travaux de modification. Mais le résultat des travaux de modification constitue, quant à lui, un ouvrage. Dès lors, en cas de défaut de celui-ci, le cédant a les mêmes obligations que celles qui découlent d'un contrat d'entreprise. Ainsi, les défauts du bâtiment originaire et ceux des modifications apportées à celui-ci ne sont pas soumis au même régime juridique. Dans le cas présent, par le contrat du 23 avril 2004, l'intimé H. _____ s'est exclusivement obligé à transférer une part de copropriété par étages. Certes, les travaux nécessaires à la séparation complète des installations techniques restaient à faire. Mais leur exécution ne constituait pas une prestation promise par le cédant;

elle était seulement une condition suspensive dont était assorti le contrat de vente immobilière. Par l'acte du 1^{er} juillet 2004, en revanche, l'intimé s'est obligé à exécuter ces travaux. Le résultat promis, savoir des installations techniques indépendantes, est un ouvrage. Le prix convenu de 670'000 fr. a été confirmé, pour l'ensemble des prestations du cédant. Le contrat a ainsi été transformé en contrat mixte de vente immobilière et d'entreprise. L'acte du 1^{er} juillet 2004 ne comporte aucune exclusion de garantie pour le cas de défauts dans l'exécution des travaux que le cédant s'est engagé à faire. Le contrat du 23 avril 2004 prévoyait bien que l'immeuble était vendu en l'état, sans garantie quant aux défauts éventuels. Mais, comme l'exécution de travaux de séparation était érigée en condition suspensive, la vente était caduque si les modifications prévues à l'art. 17 de l'acte du 23 avril 2004 n'étaient pas parfaitement exécutées au plus tard le 31 juillet 2004, date de l'échéance fixée par l'art. 20 de l'acte du 23 avril 2004. Dans ces circonstances, l'avenant du 1^{er} juillet 2004 oblige l'intimé à exécuter ces modifications avec toutes les conséquences qui résultent de l'art. 368 CO en cas de défaut.

E. 6

a) Le défaut, au sens de l'art. 368 CO, est l'absence d'une qualité promise par l'entrepreneur ou d'une qualité légitimement attendue, au regard des règles de la bonne foi, par le maître (cf Tercier/Favre/Carron, in Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4 éd., 2009, n. 4471 p. 674). En l'espèce, il ressort des réponses données par l'expert sur les allégués

E. 8

En premier lieu, les recourants font grief au président du tribunal civil d'avoir violé une règle essentielle de la procédure, au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC, en n'ordonnant pas d'office un complément d'expertise, dès lors que, dans son rapport du 13 juin 2007, l'expert judiciaire avait écrit qu'il ne pouvait pas se prononcer sur l'allégué 8, lettre b, faute de disposer d'un descriptif technique des travaux convenus. L'art. 238 CPC n'est pas une règle essentielle de la procédure. La partie insatisfaite d'un rapport d'expertise doit prendre des conclusions incidentes en complément d'expertise; à ce défaut, elle ne peut se prévaloir des lacunes du rapport d'expertise en deuxième instance (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 238 CPC p. 376). Le moyen est donc mal fondé. Au demeurant, il s'appuie sur une citation tronquée. En réalité, l'expert a donné la réponse suivante (rapport d'expertise, p.3) : "L'expert ne disposant d'aucun "descriptif des travaux convenus" n'est pas à même de répondre précisément à cette question. Néanmoins, il lui paraît que, selon les règles de l'art, il y aurait lieu de blanchir la maçonnerie. À noter que selon MM. H. _____ et K. _____, un bidon de peinture avait été offert à M. A.N. _____ pour qu'il effectue, selon entente, le travail." Ainsi, l'expert judiciaire s'est prononcé de manière complète sur l'allégué qui lui était soumis. Le président n'avait dès lors pas à ordonner un complément d'expertise. D'ailleurs, le président du tribunal a précisé que l'expert serait cité à l'audience de jugement et que chaque partie aurait ainsi l'opportunité de lui demander les éclaircissements souhaités (cf. jugement incident du 6 octobre 2008, pp. 7 et 10-11). Or, il ressort du procès-verbal (p. 37) que les recourants ont renoncé à l'audition de l'expert.

E. 9

En second lieu, les recourants reprochent au président du tribunal civil d'avoir rejeté leur requête de réforme. Ils invoquent un rejet injustifié de conclusions incidentes, au sens de l'art. 445 al. 1 ch. 2 CPC. a) Aux termes de l'art. 153 al. 2 CPC, la réforme ne sera accordée que si le requérant y a un intérêt réel. Elle ne saurait servir à introduire des allégués portant

sur des faits déjà invoqués sous une autre forme dans la procédure (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 153 CPC p. 280). En l'espèce, la requête de réforme tendait à permettre aux recourants de déposer des déterminations complémentaires contenant divers allégués (all. 59, 60, 62, 66, 67, 69, 70 et 74) qui ne faisaient que reformuler des allégués résultant déjà de la demande (notamment des allégués 3, 6, 8, 12, 21, 22 et 23). Dans cette mesure, c'est à bon droit que le président du tribunal civil a rejeté la requête. b) Pour le surplus, le moyen pris du rejet injustifié de conclusions incidentes n'est recevable qu'à la condition que l'irrégularité soit de nature à influencer sur le jugement. aa) Certains des allégués réellement nouveaux que les recourants voulaient introduire en procédure (all. 61, 63, 64, 65) tendaient à faire valoir que la présence de conduites dans le sous-sol de la villa [recte : dans le sous-sol de la partie du jardin affecté à leur usage exclusif] constituait un défaut, de nature à entraver la construction d'une piscine, d'un garage ou d'un abri en bois dans le jardin. Les travaux que l'intimé H. _____ s'est engagé à exécuter devaient permettre de rendre les deux "villas" indépendantes et autonomes, c'est-à-dire les deux bâtiments mitoyens, objets du droit d'usage privatif des propriétaires de lots. Il ne s'agissait pas de faire en sorte qu'il n'existe plus de conduites communes, au sens de l'art. 7, point 3, du règlement de la copropriété par étages annexé à l'acte de vente du 23 avril 2004. L'introduction des allégués relatifs à la présence de ces conduites dans le sous-sol du jardin des recourants n'aurait dès lors rien changé à l'issue du litige. Dans cette mesure, il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a rejeté la requête de réforme. bb) Un autre allégué réellement nouveau que les recourants souhaitaient introduire en procédure concernait les frais d'entretien des conduites dont ils ne veulent pas dans leur local technique (all. 68). L'art. 7, point 3, du même règlement définit les canalisations comme comprenant notamment les conduites de distribution de l'eau potable, d'évacuation des eaux claires et usées, les conduites électriques, les câbles du téléphone et du télé-réseau. S'agissant des frais et charges d'entretien des canalisations ainsi entendues, l'art. 8 du règlement de propriété par étages prévoit que seuls ceux qui concernent les tronçons communs des canalisations font partie des frais communs. La destination du tronçon apparaît donc comme le critère décisif pour l'attribution des frais d'entretien qui le concernent. Il s'ensuit que l'entretien des parties de conduites qui desservent exclusivement la villa voisine de celle des recourants est à la charge des voisins des recourants. Il n'y a dès lors pas lieu de déterminer si c'est à tort ou à raison que le président du tribunal civil a refusé aux recourants l'autorisation d'introduire en procédure leur allégué 68, dès lors qu'au fond, le jugement aurait de toute façon été le même. cc) Les derniers allégués réellement nouveaux que les recourants demandaient à pouvoir introduire en procédure n'ont de pertinence qu'au regard d'une éventuelle réfection de l'ouvrage (all. 71, 72 et 73). Or les recourants n'ont jamais mis en demeure les intimés de procéder à une réfection; ils agissent en réduction du prix. En outre, le droit à la réfection suppose que celle-ci n'entraîne pas des dépenses excessives, c'est-à-dire disproportionnées par rapport à l'utilité que l'élimination des défauts présente pour le maître (cf. Tercier/Favre/Carron, op. cit., n. 4572 p. 688; ATF 111 II 173 c. 5). Or, l'intérêt des recourants à entrer en jouissance de la partie du volume de leur local technique occupée par les tuyaux et câbles de leurs voisins, et à éviter que des travaux concernant les installations de ceux-ci ne doivent avoir lieu chez eux, ne justifierait pas d'engager une somme de l'ordre de 20'000 fr., prix minimum de la réfection. Dès lors que les vannes d'entrée et que les compteurs de ces installations se trouvent dans la villa des voisins des recourants, on imagine difficilement qu'il puis se être nécessaire d'intervenir chez les recourants plus d'une fois par décennie.

Aussi les recourants n'auraient-ils pas été fondés à exiger la réfection et ne sont-ils dès lors pas fondés à élever des prétentions liées à l'hypothèse d'une réfection.

E. 10

En définitive, le recours en nullité doit être rejeté.

E. 11

août 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Nicolas Saviaux (pour A. et B.N. _____), ■ Me Olivier Freymond (pour H. _____ et C. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 61'161 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Tribunal d'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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