

VD_FINDINFO AP / 2011 / 98 vom 12. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___98

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 98 du 12 octobre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 98 del 12 ottobre 2010

Regeste

AVIS DES DÉFAUTS, VÉRIFICATION DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE | 201 CO, 451 ch. 4 CPC, 457 al. 1 CPC, 457 al. 3 CPC, 92 al. 1 CPC, 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

Le dispositif du jugement ayant été communiqué le 12 octobre 2010, le présent recours est soumis à l'ancien droit, en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272 ; cf. ATF 137 III 127 et 130). L'article 451 ch. 4 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) ouvre la voie du recours en réforme contre un jugement principal rendu par un juge de paix. Le recours, interjeté en temps utile, est recevable (458 CPC-VD).

E. 2

Saisi d'un recours en réforme contre un jugement rendu par un juge de paix, le Tribunal cantonal doit admettre comme constants les faits retenus par le premier juge, à moins que la constatation d'un fait ne soit en contradiction avec les pièces du dossier. Il peut compléter les faits sur la base de ces pièces (art. 457 al. 1 er CPC-VD) et ne peut annuler le jugement que si celui-ci est lacunaire (art. 457 al. 3 CPC-VD). En l'occurrence, l'état de fait du jugement, conforme aux pièces du dossier, est complet – sous réserve de la précision « Nous ne pouvons donc pas accepter ce défaut, car la cave même agricole ne peut être utilisée » apportée quant au contenu de la lettre du 18 juillet 2006 sous let. A 1b) §1 ci-dessus, et de ce qui sera dit sous ch. 4 ci-après - et la Cour de céans peut s'y référer.

E. 3

a) Après avoir constaté que le défaut affectant la cave litigieuse dont se prévaut la demanderesse n'était pas couvert par la clause contractuelle exclusive de garantie, le Juge de paix a considéré que l'avis des défauts, donné par l'acheteuse plus d'un an après la conclusion du contrat de vente, était intervenu tardivement. Partant, la chose devait être tenue pour acceptée avec ses défauts. La recourante objecte qu'elle a donné l'avis des défauts dès qu'elle a constaté pour la première fois de l'eau dans sa cave, soit le 18 juillet 2006 ; elle prétend ainsi avoir établi avoir donné l'avis des défauts et le moment de cet avis, alors que l'intimé, de son côté, n'a pas prouvé qu'elle aurait eu connaissance de défauts avant l'été 2006. Supposer, comme le fait le Juge de paix, qu'elle ait pu avoir connaissance des défauts plus tôt est à ses yeux aléatoire et arbitraire. Subsidièrement, la recourante fait valoir que l'intimé a intentionnellement caché la réalité des choses et qu'il l'a induite en erreur au moment de la vente. Partant, il ne saurait se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts. Quant à l'intimé, il invoque que la cave humide, faisant l'objet d'une clause

d'exclusion de garantie expressément contenue dans le contrat de vente signé le 2 juin 2005 entre les parties, et aucune fraude ni aucune dissimulation selon l'art. 199 CO n'existant, la demanderesse ne peut déduire aucun droit au remboursement des travaux de transformation de sa cave de ce chef. b) Pour ce qui concerne la portée de la clause exclusive de garantie contenue dans le contrat de vente à terme et droit d'emption du 2 juin 2005, la Cour de céans se réfère aux développements du premier juge, lesquels emportent son adhésion et auxquels elle peut se rallier par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD). c) Seule est litigieuse devant la Cour de céans la question du respect du délai d'avis des défauts, en particulier de l'infiltration d'eau dans la cave objet du litige, au regard de l'art. 201 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). ca) Le devoir de vérifier la chose et signaler immédiatement les défauts constatés constitue une incombeance que l'acheteur doit respecter s'il entend conserver son droit à la garantie (cf. Venturi, Commentaire romand I, n. 1 ad art. 201 CO p. 1078 ; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., par. 13 n. 773 p. 114 et par. 16 n. 1087 p. 162). L'acheteur qui entend se prévaloir de la garantie des défauts doit en aviser le vendeur sans délai, à défaut de quoi la chose est tenue pour acceptée (art. 201 al. 1 et 2 CO). Lorsque les défauts 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). Pour définir les exigences liées au devoir de signaler les défauts sans délai après leur découverte, il est possible de se fonder également sur la jurisprudence en matière de contrat d'entreprise (cf. ATF 131 III 145, JT 2007 I 261 c. 7). A cet égard, l'acceptation de l'ouvrage pour cause de retard dans l'avis des défauts conduisant à la péremption des droits de garantie, il importe de savoir qui assume le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve du retard dans l'avis des défauts. Selon la jurisprudence, lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, il appartient à l'entrepreneur qui entend les contester d'alléguer que l'ouvrage a été tacitement accepté malgré ses défauts. Dans ce cas, il incombe en règle générale au maître de l'ouvrage de prouver que l'avis des défauts a été donné à temps (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300 c. 3 a). En d'autres termes, l'entrepreneur, qui conteste sa responsabilité pour un défaut de l'ouvrage déterminé au motif que les droits de garantie seraient périmés faute d'avis des défauts donné à temps, doit alléguer l'absence d'un avis des défauts donné à temps. Il incombe donc à l'entrepreneur de faire valoir qu'en tardant à signaler les défauts, le maître a accepté l'ouvrage. Si le retard n'est pas allégué, le juge, qui est soumis à la maxime des débats, ne peut pas l'examiner d'office ; il doit au contraire conclure, au détriment de l'entrepreneur, que l'avis des défauts a été donné à temps (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300 c. 3a ; ATF 107 II 50, JT 1981 I 269 c. 2 a pp. 273-274 ; Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, n. 2168 ss pp. 588-589 ; Giger, Berner Kommentar, n. 99 et 106 ad art. 201 CO pp. 468 et 470). cb) En l'espèce, le jugement constate que la demanderesse a signalé, par lettre du 18 juillet 2006 à l'architecte avec copie au défendeur, des infiltrations d'eau dans la cave litigieuse, indiquant que ce courrier valait avis des défauts. La Cour de céans cherche en vain, dans l'écriture du défendeur déposée devant le juge de paix, une quelconque allégation relative à la tardiveté de cet avis. Ce dernier se borne à soutenir que le défaut invoqué était couvert par la clause de l'acte de vente stipulant que « le vendeur précise que la cave était destinée à l'agriculture et qu'elle est humide, sans aucune garantie quant à sa température notamment ». En outre, il avait déjà consenti une substantielle réduction à l'acheteuse sur le prix de vente pour tenir compte de l'état de la cave et de ce problème d'humidité. Cette manière de voir n'a pas été suivie par le premier juge, qui a au contraire considéré que le défendeur ne parvenait pas à établir que la demanderesse aurait dû connaître le défaut au moment de la conclusion du

contrat et aurait bénéficié d'une substantielle réduction, et a retenu que le défendeur répondait, par conséquent, du défaut affectant la cave litigieuse. C'est cependant à tort que le premier juge a considéré que, dès lors que le courrier précité de la demanderesse avait été envoyé au représentant du défendeur un peu plus d'un an après la conclusion du contrat de vente, cette dernière ne parvenait pas à établir qu'elle avait valablement donné l'avis des défauts à une date antérieure. Non seulement le défendeur, qui avait la charge de l'allégation, n'a d'aucune manière soutenu que l'avis lui aurait été donné tardivement, mais le point de départ sur lequel s'est fondé le premier juge pour retenir la tardiveté de l'avis, à savoir la conclusion du contrat de vente, n'est d'aucune pertinence dans la mesure où il s'agit d'un défaut caché qui, par définition, ne pouvait être constaté par l'acheteur au moment du transfert de propriété. En outre, il y a des années sèches et le seul fait qu'un peu plus d'une année se soit écoulé entre l'achat et l'avis des défauts ne rend pas celui-ci tardif. Au demeurant, rien dans le dossier ne permet de conclure que l'apparition du défaut sous forme d'inondation soit intervenue à une période antérieure à celle précédant l'avis de la demanderesse à l'architecte et au défendeur. cc) Le Cour de céans retient dès lors que la demanderesse a communiqué l'avis des défauts au défendeur en temps utile, conformément à l'art. 201 al. 2 et 3 CO. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner le moyen subsidiaire soulevé par la recourante au regard de l'art. 203 CO.

E. 4

Vu la solution adoptée par le premier juge, celui-ci n'a pas examiné le fondement des prétentions élevées par la demanderesse à l'appui de son action en garantie. En particulier, il ne s'est pas prononcé sur le principe d'une éventuelle réduction du prix de vente sous la forme d'une indemnité pour la prétendue moins-value de l'immeuble (cf. art. 205 al. 1 par renvoi de l'art. 221 CO) ni sur la quotité de celle-ci. Afin de préserver le droit des parties à la double instance, il y a lieu d'annuler d'office le jugement et de renvoyer la cause au premier juge, conformément à l'art. 457 al. 3 CPC-VD, afin qu'il examine la demande au fond et statue sur les prétentions de la demanderesse.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, le jugement entrepris annulé et la cause renvoyée au premier juge.

E. 6

Les frais de deuxième instance, à charge de la recourante, sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]). La recourante, obtenant gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 92 al. 1 CPC-VD) fixés à 1'100 fr., soit 350 fr., à titre de remboursement d'avance de frais de justice et 750 fr., à titre de participation aux honoraires de son mandataire. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est annulé d'office et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs). IV. L'intimé Q._____ doit verser à la recourante F._____ la somme de 1'100 fr. (mille cent francs) à titre de dépens de deuxième instance. Le président : La greffière : Du 25 mai 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 : ■ M. Thierry Zumbach (pour F. _____), ■ M. Jean-Marc Schlaeppli (pour Q. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 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 : ■ Mme le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut. La greffière :

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