

VD_FINDINFO AP / 2012 / 7 vom 22. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2012___7

FR: VD_FINDINFO AP / 2012 / 7 du 22 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2012 / 7 del 22 settembre 2010

Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, CLAUSE EXCLUSIVE DE RESPONSABILITÉ, PRINCIPE DE L'IMMÉDIATÉTÉ, DISSIMULATION{CHOSSES, FAITS}, DOL{VICE DU CONSENTEMENT} | 8 CC, 101 CO, 18 al. 1 CO, 199 CO, 28 CO, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 3 CPC, 452 al. 1ter CPC, 30 Cst., 405 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). La remise aux parties d'un dispositif écrit vaut communication de la décision au sens de cette disposition (ATF 137 III 127). En l'occurrence, le dispositif de la décision attaquée a été notifié aux parties le 22 septembre 2010. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010) devant la Chambre des recours du canton de Vaud (art. 81a al.

E. 2

a) La recourante soulève, à titre principal, le moyen de nullité tiré du fait que le président du tribunal d'arrondissement en charge du dossier est devenu juge cantonal le 1^{er} janvier 2011 et qu'il aurait néanmoins signé (plus exactement fait signer) le jugement motivé, cela alors même que le recours doit être traité précisément par le Tribunal cantonal. b) Selon l'art. 30 al. 1 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 1999; RS 101), toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce qu'elle soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Selon la jurisprudence, le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales en procédure cantonale; il interdit les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam et exige dès lors, en vue d'empêcher toute manipulation et afin de garantir l'indépendance nécessaire, une organisation judiciaire et une procédure déterminées par un texte légal (ATF 129 V 335 c. 1.3 et les références; ATF 127 I 196 c. 2b). Le droit à un tribunal établi par la loi est notamment violé lorsqu'un juge participe encore à la décision après la fin de sa période de fonction. La composition irrégulière de la juridiction est un vice fondamental, qui ne peut pas être réparé; seul un nouveau jugement, rendu par un tribunal établi conformément à la loi, est susceptible de rétablir une situation conforme au droit. Il faut cependant distinguer le cas où les juges ont cessé leur fonction avant que le tribunal ne statue de celui où ils l'ont quittée une fois que le tribunal a rendu son arrêt mais avant qu'il n'en ait notifié les considérants. Dans cette dernière hypothèse uniquement, il ne

serait pas inconcevable que la rédaction de l'arrêt soit soumise à l'approbation des juges après la fin de leur activité (TF 1C_235/2008 du 13 mai 2009 c. 3.2.1 et réf. citées; TF 9C_185/2009 du 19 août 2009 c. 2.1.2). c) En l'espèce, le président en charge du dossier devant le tribunal d'arrondissement et qui a jugé la cause, selon dispositif rendu le 22 septembre 2010, était Marc Pellet. Il est notoire que ce magistrat a été élu juge au Tribunal cantonal et qu'il a pris ses fonctions le 1^{er} janvier 2011. Il n'en reste pas moins que la décision avait été prise avant le changement de poste, puisque l'audience de jugement s'est tenue le 14 septembre 2010 et que le dispositif, soit la décision effective, a été prise au plus tard le 22 septembre 2010. La rédaction des motifs est intervenue par la suite et a été notifiée le 13 avril 2011, soit à une date où le magistrat avait effectivement changé de fonction. Il n'en reste pas moins que le dispositif n'a pas changé et que le magistrat, s'il a exécuté correctement sa charge, ce dont la Cour n'a pas de raison de douter, a relu la motivation proposée par le greffier et l'a approuvée avant l'envoi. C'est donc bien le même magistrat qui a instruit, jugé et communiqué, après approbation, la décision et la motivation. Les exigences de forme relatives à la composition régulière du tribunal visent au respect du principe de l'immédiateté (Habscheid, Droit judiciaire privé suisse, 2^{ème} éd., p. 123; HohI, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 928 p. 178). En l'espèce, on ne voit pas en quoi ce principe aurait été violé. Enfin, en relation avec le grief que la cause serait soumise au Tribunal cantonal, autorité dans laquelle siège maintenant le magistrat en question, il est relevé que celui-ci n'est pas membre de la Chambre des recours I, qui examine le présent recours, et que, de toute manière, il ne saurait bien évidemment être membre de la cour chargée de revoir sa décision. Pour le surplus, la recourante n'a pas déposé de demande de récusation du Tribunal cantonal en corps, comme elle aurait pu le faire (art. 43 CPC-VD). Par conséquent, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant la question. Cela étant, il n'y a donc pas violation d'une règle essentielle de la procédure au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD, de sorte que le moyen de nullité doit être rejeté.

E. 3

S'agissant du recours en réforme, lorsque le jugement a été rendu en procédure accélérée par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve des faits résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1^{ter} CPC-VD). Sous cette réserve, le Tribunal cantonal ne fait que contrôler que les constatations de fait des premiers juges sont convaincantes pour juger la cause à nouveau. Dans ce cas, il peut faire siennes les constatations de fait du jugement et fonder sur elles son raisonnement juridique. Il peut aussi les compléter ou les corriger par les preuves au dossier (JT 2003 III 3). En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a lieu de le compléter comme suit : - L'acte de vente du 18 avril 2008 entre C. _____ SA et T. _____ SA comporte la mention, sous chiffre I.2, que " L'acheteuse a conscience du fait qu'il n'a jamais été tenu d'assemblée des copropriétaires depuis la constitution de la propriété par étages, qu'il n'est pas tenu de comptes et qu'il n'existe aucun fonds de rénovation ". Cela étant, la cour de céans est à même de statuer en réforme.

E. 4

a) La recourante soutient que le premier juge a faussement interprété les chiffres III.2 et III.12 du contrat de vente du 18 avril 2008 en ce sens que ces dispositions étaient parfaitement claires et ne pouvaient faire l'objet de la lecture qui en a été faite dans le

jugement. Les intimées concluent au rejet au motif notamment que le chiffre III.12 n'était qu'une clause dérogeant au chiffre III.2, sorte de règle d'exception à la règle d'exclusion, comme l'a retenu le premier juge (cf. jugement, p. 10). b) En matière contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation dite subjective, c'est-à-dire rechercher la "réelle et commune intention des parties", le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (art. 18 al. 1 CO). S'il ne parvient pas à établir avec sûreté cette volonté effective, ou s'il constate que l'un des cocontractants n'a pas compris la volonté réelle exprimée par l'autre, il recherchera le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, d'après le texte, le contexte et l'ensemble des circonstances, à leurs manifestations de volonté réciproques en fonction de l'ensemble des circonstances, ce principe permettant d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Il s'agit de l'application du principe de la confiance (par ex. : ATF 133 III 61; ATF 133 III 675, JT 2008 I 508; ATF 132 III 268 c. 2.3.2, JT 2006 I 564 et l'abondante jurisprudence en la matière). Ce principe prohibe une interprétation purement littérale, sauf exceptions, notamment s'il n'y a aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à la volonté des parties (ATF 133 III 61 c. 2.2.1; ATF 130 III 417 c. 3.2; ATF 127 III 444). A cela s'ajoute que la détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Dans la mesure où la volonté réelle et commune des parties n'a pas pu être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance comme on l'a vu, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247 et les références citées). Comme la clause doit exprimer clairement la volonté des parties, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a, JT 2001 I 144). Les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *Les contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., nn. 895 ss pp. 131 s.; Venturi, *Commentaire Romand, Code des obligations I*, nn. 31 et 35 à 38 ad Introduction Art. 197-210 CO, pp. 1061 ss; ATF 107 II 161, JT 1981 I 582). Les clauses limitatives ou exclusives de responsabilité ne sont pas valables lorsqu'elles constituent une dérogation à laquelle l'acheteur ne pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi, car on se trouve alors en présence d'une clause insolite; elles sont donc inopérantes pour les défauts totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération (ATF 107 II 161 c. 6, JT 1981 I 582; ATF 126 III 59 c. 4a; ATF 130 III 686 c. 4.3.1; Tercier/ Favre/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 898 p. 132). Par ailleurs, lorsque le vendeur a donné l'assurance que la chose présente certaines qualités, il ne peut se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie. Il y a là, en effet, une contradiction qui doit être interprétée " *contra stipulatorem* " (ATF 109 II 24, JT 1983 I 258; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 906 p. 133). c) La recourante soutient en substance que la volonté intime des parties n'avait pas à être établie et qu'il suffisait de se fonder sur une interprétation littérale des deux clauses litigieuses puisque celles-ci étaient parfaitement claires. Ainsi, le chiffre III.2 relatif à l'exclusion de garantie était le principe posé par les parties à l'acte, le chiffre III.12 ne pouvant entrer en ligne de compte que si toutes les conditions mentionnées, en particulier l'existence d'une décision des copropriétaires et un paiement pouvant incomber à l'acheteuse, étaient remplies. Or, tel n'était pas le cas en l'occurrence, puisqu'il n'y avait eu aucune décision des copropriétaires sur d'éventuels travaux, de sorte que c'était bien l'exclusion de garantie selon le chiffre III.2 qui aurait dû

être retenue. Contrairement à ce que soutient la recourante, il est constant qu'une interprétation littérale ne suffit pas à assurer une compréhension correcte de l'acte de vente. Les deux clauses litigieuses concernent en partie la même problématique et se recoupent. Pour en comprendre le mécanisme, une telle interprétation, comme le souhaite la recourante, violerait le droit fédéral. La volonté réelle des parties sur la portée du chiffre III.12 et sa relation avec le chiffre III.2 n'étant pas établie, il faut donc interpréter ces clauses selon le principe de la confiance, à l'instar du premier juge. Il s'agit là d'une question touchant non à l'appréciation des faits, mais à l'application du droit. Interprété selon le principe de la confiance, le chiffre III.12 – qui constitue une exception au chiffre III.2 excluant la garantie – présuppose, pour être appliqué : qu'il existe des travaux à exécuter (1), que ces travaux aient récemment fait l'objet d'une décision des copropriétaires d'étages (2) et que leur paiement puisse en incomber partiellement à l'acheteur (3). Or, à part les travaux, qui ont fait l'objet d'un examen par le premier juge au terme duquel celui-ci a retenu qu'il existait effectivement des travaux à exécuter au moment de la conclusion du contrat de vente immobilière passé entre la demanderesse et la défenderesse (cf. jugement, p. 11), l'interprétation à laquelle a procédé le premier juge fait totalement l'impasse sur les conditions 2 et 3 susmentionnées et revient en réalité – en se contentant de la condition qu'il y ait des travaux à réaliser – à réinstaurer complètement la garantie exclue par le chiffre III.2. Comme le souligne la recourante, une telle interprétation apparaît contradictoire. Il est vrai que, selon le chiffre I.2 du contrat de vente du 18 avril 2008, l'acheteuse admet avoir conscience du fait qu'il n'a jamais été tenu d'assemblée des copropriétaires depuis la constitution de la propriété par étages, qu'il n'est pas tenu de comptes et qu'il n'existe aucun fonds de rénovation. Cela ne signifie cependant pas que l'on pourrait considérer, selon le principe de la confiance, les mots "ayant récemment fait l'objet d'une décision des copropriétaires d'étages" comme étant non écrits, comme le soutient à tort l'intimée T._____ SA, qui prétend, en se fondant sur cette clause, que le contrat devrait être lu en ce sens que la deuxième condition, soit une éventuelle décision récente des copropriétaires d'étages, devrait être purement et simplement supprimée. L'intimée T._____ SA soutient également que le chiffre III.2 tendant à l'exclusion de garantie lui serait inopposable au motif qu'il s'agirait d'une clause de style, au contraire du chiffre III.12, précis. Or, s'il est exact qu'une clause d'exclusion de garantie ne peut se faire sous forme d'une clause de style (cf. c. 4b supra), en l'espèce, rien ne permet de retenir que tel serait le cas de la clause d'exclusion de garantie du chiffre III.2. Au contraire, le chiffre III.12 qui en constitue une exception démontre bien que, dans l'économie du contrat, c'est bien un régime d'exclusion de garantie qui a été prévu. En définitive, il convient de considérer que la vente des lots de copropriété par étage de C._____ SA à T._____ SA a été conclue sans garantie, si ce n'est celle qui portait sur le fait qu'il n'y avait pas de travaux à exécuter décidés récemment. Or, T._____ SA n'a pas établi l'existence d'une telle décision, qu'elle émane d'une assemblée des copropriétaires d'étages de l'immeuble, voire de son propriétaire unique, de sorte qu'elle ne peut pas agir en garantie. d) C'est en vain que l'intimée T._____ SA se prévaut de ce que la jurisprudence a introduit une condition de validité des clauses exclusives liée à la prévisibilité du défaut. Un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie d'après une interprétation objective lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (ATF 130 III 686 c. 4.3, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 c. 4a et 5a, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582). Pour échapper à la clause d'exclusion, 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. Pour répondre à cette question, il convient de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu (ATF 130 III 686 c. 4.3.1 et 4.3.2, JT 2005 I 247). En l'espèce, des défauts au sous-lattage, entraînant des coûts de l'ordre de 28'000 fr. dans un immeuble ancien, même bien entretenu, vendu au prix de 1'800'000 fr., ne sauraient être étrangers aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter. Le moyen s'avère par conséquent infondé.

E. 5

Aux termes de l'art. 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Il y a dissimulation frauduleuse dès qu'il y a dol au sens de l'art. 28 CO. Tel est notamment le cas lorsque le vendeur affirme des qualités ou tait des défauts dans le dessein d'empêcher l'acheteur de se déterminer en connaissance de cause. Le dol par omission ne peut être admis qu'en cas de violation d'un devoir d'informer du vendeur, devoir qui peut découler du contrat, de la loi ou des principes généraux. La nullité de la clause qui en découle a une portée limitée, en ce sens qu'elle ne concerne que la garantie pour les défauts dissimulés. La dissimulation implique un comportement intentionnel du vendeur, l'intention résidant dans la volonté d'amener l'autre partie à conclure le contrat à l'aide d'une tromperie (Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 904 p. 133; Venturi, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO, p. 1075; Schmidlin, Commentaire Romand, Code des obligations I, nn. 9 et 20 ad art. 28 CO, pp. 180-181). La preuve du dol incombe à l'acheteur (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). Au préalable, il y a lieu de constater qu'il n'existe aucun allégué permettant de disposer d'un état de fait complet en relation avec le transfert de l'immeuble de X. _____ SA à la recourante, à l'exception du chiffre 2.1 du contrat de vente du 29 février 2008. En d'autres termes, ce premier transfert de l'immeuble avait eu lieu sans garantie quant aux défauts, à l'exception de la dissimulation frauduleuse. En l'occurrence, T. _____ SA ne peut pas invoquer un dol au sujet de l'existence d'un défaut, puisqu'il n'est pas établi que C. _____ SA aurait eu connaissance du devis de l'entreprise M. _____ SA du 9 novembre 2007. Quant à une responsabilité de C. _____ SA pour l'éventuel manquement de son auxiliaire S. _____ SA avant le 29 février 2008, elle ne peut pas être admise : en poursuivant son activité de gérant entre la vente du 29 février 2008 et la résiliation de son contrat au 31 mars suivant, S. _____ SA n'a pas exercé une activité causant à T. _____ SA un dommage au sens de l'art. 101 al. 1 CO. Cette disposition ne permet pas d'imputer au mandant les connaissances du mandataire. Ce n'est donc pas parce que S. _____ SA savait qu'un devis avait été établi que C. _____ SA devrait être réputée l'avoir su elle aussi.

E. 6

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les conclusions de la demande déposée par T. _____ SA à l'encontre de C. _____ SA sont rejetées. En conséquence, la demanderesse doit verser à la défenderesse la somme de 5'690 fr., TVA en sus sur 4'000 fr., à titre de dépens. Il n'y a pas lieu de modifier le sort des dépens à l'égard de l'appelée en cause, puisque celle-ci a dû se défendre contre des conclusions de la défenderesse à son égard qui n'étaient pas fondées, ne serait-ce que parce que l'appel en cause était en réalité inutile, vu l'absence de responsabilité de la défenderesse. Le jugement doit être confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième

instance de la recourante sont arrêtés à 584 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il y a lieu d'arrêter à 2'584 fr., soit 584 francs à titre de remboursement des frais de deuxième instance et 2'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil (cf. art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 et art. 5 ch. 2 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010]), solidairement à la charge de chacune des intimées, puisque X. _____ SA a conclu, comme T. _____ SA, au rejet du recours. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I, II et V de son dispositif comme il suit : I.- rejette les conclusions de la demande déposée par T. _____ SA à l'encontre de C. _____ SA. II.- supprimé. V.- dit que la demanderesse T. _____ SA doit verser à la défenderesse C. _____ SA la somme de 5'690 fr. (cinq mille six cent nonante francs), TVA en sus sur 4'000 fr. (quatre mille francs), à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 584 fr. (cinq cent huitante-quatre francs). IV. Les intimées T. _____ SA et X. _____ SA, solidairement entre elles, doivent verser à la recourante C. _____ SA la somme de 2'584 fr. (deux mille cinq cent huitante-quatre francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président :

Le greffier : Du 30 novembre 2011 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 Philippe Vogel (pour C. _____ SA), ■ Me Eric Ramel (pour T. _____ SA), ■ Me Paul Marville (pour X. _____ SA). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 28'410 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 : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le greffier :

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