

# VD\_FINDINFO HC / 2010 / 638 vom 28. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_638](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___638)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 638 du 28 septembre 2010

IT: VD\_FINDINFO HC / 2010 / 638 del 28 settembre 2010

## Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, AVIS DES DÉFAUTS, DÉFAUT CACHÉ | 200 CO, 201 CO, 216 CO, 451 ch. 2 CPC

## Erwägungen

### E. 1

Contre un jugement rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, les recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouverts. Le recours tend ici à la réforme exclusivement. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement, 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).

### E. 2

Les parties sont liées par un contrat de vente immobilière (art. 216 ss CO). Les règles concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeubles (art. 221 CO). Seule A.G.\_\_\_\_\_ recourt. La question de savoir si elle peut agir indépendamment de B.G.\_\_\_\_\_ ou si elle forme avec celui-ci une société simple qui les contraindrait à agir conjointement peut rester ouverte dès lors que le recours doit de toute façon être rejeté.

### E. 3

ème éd., n. 12 ad art. 200 CO; Honsell, Basler Kommentar, 3 ème éd., n. 2 ad art. 200 CO). En l'espèce, en raison d'une isolation et d'un drainage déficients, de l'eau se trouve sous la maison et remonte dans les murs du sous-sol (cf. jgt, p. 18). Les intimés ont certes vu des traces d'humidité et des boursouflures au sous-sol lors des visites avant la conclusion du contrat. Cela ne signifie pas encore qu'ils ont ainsi pu saisir l'ampleur du problème. Entendue comme témoin, la courtière qui s'est occupée de la vente de l'immeuble a déclaré qu'elle avait constaté de l'humidité au sous-sol et que les défendeurs lui avaient expliqué que l'humidité était liée à l'utilisation de la machine à laver (cf. jgt, p. 15). Il n'apparaît ainsi pas que la courtière se serait rendue compte de l'ampleur du problème. Les intimés non plus. Comme l'a relevé le tribunal, les intimés pouvaient s'attendre à ce que l'humidité provienne d'un manque d'aération, mais ne pouvaient pas saisir la véritable origine de l'humidité, qui n'a pu l'être que par des spécialistes. En outre, ils n'ont pas été informés que les défendeurs utilisaient constamment un déshumidificateur, tout du moins ceux-ci n'ont pas prouvé avoir fourni cette information (cf. jgt, pp. 9, 20). Au vu des circonstances retenues par le tribunal, qui sont conformes au dossier, on ne saurait imputer aux intimés la connaissance de la gravité des défauts et de leurs conséquences patrimoniales. Le grief tiré d'une violation de l'art. 200 CO est infondé.

#### E. 4

La recourante invoque la tardiveté de l'avis des défauts. a) L'acheteur doit signaler les défauts cachés immédiatement après leur découverte (art. 201 al. 3 CO), sous réserve d'un bref délai de réaction. Il en va ainsi pour les vices qu'il ne pouvait constater en vérifiant la chose, mais qui se révèlent plus tard, à l'usage de la chose notamment (Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 201 CO, p. 1082). L'exigence d'avis immédiat des défauts vise un but de protection du vendeur; son omission entraîne la péremption des droits issus de la garantie (SJ 1988 p. 284; Venturi, op. cit., n. 1 ad art. 201 CO, p. 1079). Il y a découverte d'un défaut dès que l'acheteur peut constater indubitablement son existence de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée; cela suppose que l'acheteur puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue: tel n'est pas le cas dès l'apparition des premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, car cela amènerait l'acheteur à signaler n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits (SJ 1996 p. 353). Même si la loi (art. 201 al. 3 CO) ou la convention exige un avis "immédiat", on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. La durée de ce délai n'est pas prévue par le Code des obligations (TF 4C 205/2003 du 17 novembre 2003 c. 3.2). Un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (ATF 98 II 191 c. 4; ATF 76 II 221 c. 3); en revanche sont tardifs des avis transmis dix-sept ou vingt jours après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 c. 3b; 107 II 172 c. 1c). Un auteur propose de fixer à sept jours le délai de réflexion au-delà duquel la communication au vendeur, respectivement à l'entrepreneur ou au bailleur, serait tardive (Zehnder, Die Mängelrüge im Kauf-, Werkvertrags- und Mietrecht, in RSJ 2000 p. 545 ss, 547). Le Tribunal fédéral a laissée ouverte la possibilité d'adopter cette proposition par voie prétorienne (TF 4C. 205/2003 du 17 novembre 2003 c. 3.2). S'il appartient à l'acheteur de prouver à quel moment il a donné avis des défauts, il incombe au vendeur de prouver que ce moment est tardif (Venturi, op. cit., n. 6 ad art. 201 CO). b) Le tribunal a retenu que la date à laquelle les intimés étaient entrés dans les locaux n'avait pas pu être établie avec précision, les intimés prétendant avoir emménagé le 14 septembre 2007, un témoin ayant évoqué une période entre le 1<sup>er</sup> et le 14 septembre et le contrat de vente prévoyant une entrée en jouissance le 31 août 2007 (cf. jgt, p. 21). Constatant des traces d'humidité plus importantes que lors des visites précédentes, les intimés ont fait intervenir un spécialiste le 14 septembre 2007. Par courrier du même jour, ils ont immédiatement informé les défendeurs. Ils ont adressé un nouvel avis des défauts le 4 octobre 2007 (cf. jgt, pp. 9 in fine et 10). Entendu comme témoin, le spécialiste mandaté par les intimés a relevé qu'il avait constaté des traces d'humidité relativement discrètes lors de sa première visite le 14 septembre 2007 alors que ces traces étaient bien plus prononcées lors de sa seconde visite en octobre, l'aggravation étant probablement due au fait qu'un déshumidificateur absorbait auparavant l'humidité. Le tribunal en a ainsi déduit que les traces d'humidité avaient rapidement progressé après l'emménagement des intimés, qui n'avaient pas installé de déshumidificateur, contrairement aux défendeurs, lesquels n'en n'avaient pas informé les intimés (cf. jgt, p. 20). Dès lors que les intimés avaient observé des traces d'humidité lors des visites avant la vente, ils n'avaient pas à s'inquiéter particulièrement de telles traces lors de leur entrée dans les locaux. C'est ensuite en raison de la progression des traces d'humidité qu'il leur incombait de réagir et de signaler le défaut. Selon le spécialiste, les traces d'humidité étaient encore assez discrètes le 14 septembre 2007. Les intimés se sont néanmoins manifestés dès cette date. Ils se

trouvaient alors dans les locaux depuis au maximum une dizaine de jours. Leur réaction n'est en rien tardive puisque, comme on l'a dit, ils n'avaient pas à réagir en entrant dans les locaux mais ensuite en raison de la progression de l'humidité. Ils se sont derechef manifestés le 4 octobre 2007 alors que l'humidité avait sensiblement gagné en importance. Dans ces conditions, on ne saurait leur faire le reproche d'une quelconque passivité. Le grief tiré de la tardiveté de l'avis des défauts est infondé.

#### **E. 5**

La recourante ne conteste pour le surplus pas la solution du tribunal quant à la diminution du prix de vente et à son calcul. Le jugement peut être confirmé à cet égard (art. 471 al. 3 CPC).

#### **E. 6**

En conclusion, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 640 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante A.G. \_\_\_\_\_ sont arrêtés à 640 fr. (six cent quarante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 28 septembre 2010 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 : ■ Me Gonzague Villos, avocat (pour A.G. \_\_\_\_\_), ■ Me Nathalie Fluri, avocate (pour B.B. \_\_\_\_\_ et A.B. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 34'030 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 civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. La greffière :

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