

VD_FINDINFO HC / 2011 / 657 vom 7. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2011___657

FR: VD_FINDINFO HC / 2011 / 657 du 7 novembre 2011

IT: VD_FINDINFO HC / 2011 / 657 del 7 novembre 2011

Regeste

DÉFAUT CACHÉ, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE | 197 al. 1 CO, 197 al. 2 CO, 199 CO, 201 al. 1 CO, 201 al. 3 CO

Erwägungen

E. 1

a) Le dispositif du jugement attaqué ayant été communiqué aux parties le 6 juin 2011, les voies de recours sont régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Celle-ci est déterminée par le dernier état des conclusions des parties en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 308 CPC, p. 1243). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n.

E. 6

ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250). L'état de fait du jugement attaqué a ainsi été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance. b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (CACI 14 mars 2011/12 c. 2 in JT 2011 III 43). En l'espèce, les appelants ont produit un onglet de quatre pièces sous bordereau. La pièce 4 n'est pas nouvelle, dès lors qu'elle correspond à la pièce 110 du dossier de première instance. Les pièces 1 à 3 sont en revanche nouvelles, mais compte tenu de la jurisprudence susmentionnée sont néanmoins

irrecevables, les appelants n'ayant pas établi qu'elles ne pouvaient être invoquées ni produites devant la première instance. S'agissant du témoin dont l'audition a été requise en deuxième instance, il y a lieu d'observer qu'en première instance son assignation n'avait été sollicitée que par la partie intimée et que, devant le premier juge, les appelants n'ont pas réagi à l'absence de comparution de ce témoin et n'ont pas insisté sur la nécessité de l'entendre. Vu la jurisprudence susmentionnée, cette réquisition de preuve doit être rejetée.

3. a) Les appelants font valoir que le premier juge aurait dû retenir que l'intimée avait connaissance du problème récurrent affectant la toiture et l'avait consciemment caché lors de la vente de l'appartement litigieux, de sorte que l'art. 199 CO (Code des obligations du 30 mars 2011; RS 220) serait applicable, rendant nulle la clause d'exclusion de responsabilité de l'intimée. b/aa) Il convient d'examiner en premier lieu si les parties ont inséré dans leur contrat de vente une clause d'exclusion ou de limitation de responsabilité. Par renvoi de l'art. 221 CO, les règles des art. 184 ss CO relatives à la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes immobilières. Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. Les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. Pour être reconnues, ces clauses doivent correspondre effectivement à la volonté des parties. Tel n'est par exemple pas le cas des simples clauses de style, qui sont systématiquement intégrées dans certains contrats, par tradition (notariale dans la vente immobilière) plus que par volonté délibérée (ATF 107 II 161 c. 6c, JT 1981 I 582 ; Tercier / Favre / Zen Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4 e éd., Zurich 2009, n. 895, p. 131; Venturi, Commentaire romand - Droit des obligations I, Bâle 2003, n. 31 ad Introduction art. 197-210 CO). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, 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). Comme la clause doit exprimer clairement la volonté des parties, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a). bb) En l'espèce, l'acte de vente signé par les parties prévoyait que "les immeubles sont acquis tels que vus et visités en l'état, libres et francs de tout bail à loyer ou à ferme" (pièce 1). On constate tout d'abord que cette clause a été insérée dans un contrat de vente immobilière, soit un contrat dans lequel les clauses du type "tel que vu en l'état" constituent généralement de pures clauses de style. Il y a donc lieu d'examiner si les parties ont voulu lui donner une autre portée. En l'occurrence, il apparaît que cette clause n'a fait l'objet d'aucune précision complémentaire qui montrerait que les parties avaient discuté de la prise en charge des défauts. Par ailleurs, interrogé sur cette clause, le notaire a déclaré qu'on ne lui avait pas demandé d'insérer une clause usuelle d'exclusion de garantie, en précisant que "ce n'était pas la volonté des parties" et que lorsqu'il est amené à insérer une telle clause dans un acte, il attire expressément l'attention des parties sur la problématique de la dissimulation frauduleuse des défauts. Le notaire a encore déclaré que "tel que vu en l'état" signifiait que les acquéreurs avaient visité l'appartement vendu et qu'ils l'acquerraient dans l'état vétuste dans lequel il se trouvait, sans que cela implique qu'il y ait eu une exclusion de garantie. Il résulte de ce qui précède que la volonté des parties n'était pas d'insérer dans leur contrat de vente une clause d'exclusion ou

de limitation de responsabilité. Dans cette mesure, il importe peu de savoir si l'intimée avait connaissance du problème récurrent affectant la toiture et l'avait consciemment caché lors de la vente de l'appartement litigieux. En sa qualité de partie venderesse et à défaut de clause d'exclusion ou de limitation de garantie, l'intimée répond des défauts en vertu de l'art. 197 CO. c/aa) A supposer toutefois que la clause litigieuse insérée dans le contrat de vente des parties constitue une clause d'exclusion ou de limitation de garantie, il y a lieu d'examiner si l'intimée aurait agi de manière dolosive, comme le prétendent les appelants. Comme cela a déjà été indiqué sous let. b/aa ci-dessus, les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. S'agissant de la validité de ces dernières, l'art. 199 CO prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler. En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2, publié in SJ 2011 I 17 et références citées). L'obligation du vendeur d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par celui-ci, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A_226/2009 précité c. 3.2.3). La dissimulation doit donc être intentionnelle; le dol éventuel suffit. L'intention suppose conscience et volonté (TF 4A_301/2010 précité c. 3.2). Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. S'agissant de l'art. 199 CO, le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (TF 4A_301/2010 précité c. 3.2). bb) En l'espèce, les appelants soutiennent que l'intimée aurait intentionnellement omis de leur communiquer les problèmes de toiture, de sorte que l'art. 199 CO trouverait application. Comme cela a été indiqué ci-dessus, l'acheteur – soit en l'espèce les appelants – supporte le fardeau de la preuve du dol. Il ne suffit cependant pas d'alléguer qu'un problème affectait la toiture. Il faut encore démontrer que l'intimée avait intentionnellement induit les appelants en erreur (en dissimulant ce défaut ou en simulant des qualités), ou exploité l'erreur dans laquelle ils se trouvaient. Le premier juge a retenu qu'il n'était pas établi que l'intimée savait que des infiltrations pourraient se produire avant la réfection complète de la toiture (cf. jugement, p. 18). Cette appréciation des faits peut être suivie. En effet, il ressort du dossier de première instance que la toiture était défectueuse et que ce défaut avait causé des problèmes d'infiltration d'eau. Tant l'administratrice actuelle de la PPE, [...], que son prédécesseur, [...], avaient eu connaissance de ces problèmes. Il était d'ailleurs question – comme le relèvent les appelants (mémoire d'appel, pp. 8-9) – que la toiture soit refaite. Dans un premier temps toutefois, à la suite des infiltrations de 2006, un câble chauffant a été posé sur les chéneaux pour prévenir de nouvelles infiltrations. S'il paraît douteux de retenir du témoignage de [...], comme l'a fait le premier juge, que les copropriétaires "pensaient que la pose d'un câble chauffant suffirait à prévenir provisoirement de nouvelles infiltrations, jusqu'à ce que les travaux de réfection puissent être entrepris", il ressort en revanche du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 décembre 2006 que cette mesure avait été expressément acceptée par les copropriétaires dans le but d'éviter de nouvelles infiltrations (pièce 110). Or, il y a lieu d'admettre qu'en acceptant la pose d'un câble chauffant pour les raisons indiquées lors de leur assemblée

générale, les copropriétaires, y compris l'intimée, considéraient qu'il s'agissait d'une mesure propre à atteindre son but. Sur ce point, on ne saurait déduire du témoignage de [...] qui a indiqué s'être doutée, à l'époque, du plein succès de la solution des câbles chauffants, que les copropriétaires devaient également s'attendre à ce que cette mesure soit insuffisante, ceux-ci ne bénéficiant pas forcément de la même expérience en matière immobilière. Ainsi, il n'est pas établi que l'intimée avait conscience du risque que ces infiltrations puissent subsister en dépit des mesures prises pour y remédier. A défaut d'avoir eu connaissance de l'existence d'un défaut, elle n'avait pas d'obligation d'informer les appelants; on ne saurait ainsi lui reprocher d'avoir consciemment omis d'évoquer le problème des infiltrations avec les appelants. Par ailleurs, on relèvera que l'intimée n'a pas dissuadé les appelants de se renseigner auprès de l'administratrice de la PPE, ni ne leur a vanté les qualités de l'immeuble. Il leur était aisé de requérir auprès de l'intimée ou de l'administratrice de la PPE les procès-verbaux des assemblées générales antérieures, ce d'autant plus qu'ils avaient conscience d'acquérir une part d'un bien-fonds ancien (1969) dans une région hostile (1'800 m d'altitude). Le fait que les appelants aient produit devant le premier juge les procès-verbaux des assemblées générales de 2000 et 2001 faisant état des problèmes de toiture pour invoquer un dol de l'intimée le démontre. Il s'ensuit que l'appréciation du premier juge selon laquelle l'intimée n'a pas frauduleusement dissimulé de défaut aux appelants doit être confirmée, le contraire n'ayant pas été démontré par ceux-ci. Le moyen des appelants doit être rejeté.

4. a) Les appelants font valoir que la toiture de leur immeuble présentait un défaut dont l'intimée devrait répondre en sa qualité de partie venderesse. b) Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1); il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (al. 2). Pour que le vendeur soit tenu à garantie, trois conditions doivent être remplies: il faut que la chose présente un défaut, que ce défaut ait été ignoré de l'acheteur et que celui-ci ne l'ait pas accepté. Il faut en outre que la cause de ce défaut soit antérieure au transfert des risques. Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., nn. 719 et 723, p. 106; Venturi, op. cit. n. 1 ad art. 197 CO, p. 1066). Il y a ainsi lieu de comparer deux états: celui de la chose qui a été livrée ("Ist-Beschaffenheit") et celui de la chose qui devait être livrée ("Soll-Beschaffenheit"). Pour constater l'état de la chose qui a été livrée (l'état réel), on se fonde sur les faits exclusivement; pour déterminer l'état de la chose qui devait être livrée (l'état convenu), on se fonde sur le contenu (réel ou supposé) de l'accord entre les parties. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., n. 724, p. 107). Outre les trois conditions matérielles nécessaires à la mise en œuvre de la garantie pour défaut, l'acheteur a deux incombances, vérifier la chose reçue et aviser le vendeur aussitôt le défaut constaté. En présence de défauts apparents, l'acheteur doit les signaler sans délai (art. 201 al. 1 CO). En revanche, s'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur doit les signaler immédiatement après leur découverte (art. 201 al. 3 CO). Il en va ainsi pour les vices qu'il ne pouvait constater en vérifiant la chose, mais qui se révèlent plus tard, à son usage notamment (Tercier / Favre / Zen Ruffinen, op. cit., n. 795, p. 117). En l'espèce, les appelants ont informé l'intimée le 19 février 2009 que l'appartement qu'elle leur avait vendu par acte notarié du 27 août 2007 venait de subir d'importants dégâts causés par des infiltrations. Dès lors qu'il s'agissait d'un défaut caché, qui ne s'est révélé que plus tard, il faut admettre que les appelants ont respecté

leur devoir d'avis à temps. Reste alors à résoudre la question de savoir si l'état de la toiture devait être considérée comme un défaut au sens de l'art. 197 CO. Le premier juge a retenu que l'intimée n'avait pas fait de promesses particulières aux appelants; ce point de vue n'étant pas contesté par ces derniers, il peut être confirmé. S'agissant des qualités auxquelles pouvaient s'attendre les appelants, divers éléments doivent être pris en considération. L'appartement des appelants étant une part de propriété par étages, son acquisition s'étendait également aux parties communes de l'immeuble, dont la toiture faisait partie. La prudence imposait aux appelants de s'enquérir de l'état de la couverture de l'immeuble, dès lors qu'il s'agissait d'un bâtiment non seulement ancien, construit presque quarante ans avant la vente, mais également situé en altitude à près de 1800 m, où l'on peut raisonnablement s'attendre à des difficultés d'étanchéité, en particulier en raison de la neige. A cela s'ajoute qu'ils avaient eu connaissance avant la vente du problème d'infiltration que l'intimée avait rencontré en 2006 et des mesures qui avaient été prises pour y remédier. En outre, il ressort du témoignage d'[...], maître ferblantier diplômé, que la constitution de la sous-couverture du toit, origine du problème, était normale pour l'époque et que l'on ne pouvait pas dire que la toiture avait été mal construite parce qu'il y avait eu des infiltrations dès 1995. Enfin, on retiendra du témoignage de l'administratrice de la PPE que ce type de problèmes s'était déjà présenté sur d'autres immeubles construits à la même époque. Il y a dès lors lieu de retenir, à l'instar du premier juge, que les problèmes à l'origine des infiltrations appartiennent à l'usure usuelle d'une toiture en Eternit construite à la fin des années 1960. Dans ce contexte, les appelants ne sauraient prétendre qu'ils pouvaient s'attendre à ce que la toiture soit dans un état irréprochable. Le deuxième moyen des appelants doit par conséquent être rejeté. 5. L'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 787 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants qui succombent (106 al. 1 CPC). Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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