

VD_FINDINFO HC / 2012 / 475 vom 20. Juni 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___475

FR: VD_FINDINFO HC / 2012 / 475 du 20 juin 2012

IT: VD_FINDINFO HC / 2012 / 475 del 20 giugno 2012

Regeste

CONFORMITÉ À LA ZONE, VENTE D'IMMEUBLE, ERREUR ESSENTIELLE, PERMIS D'HABITER, RÉSIDENCE SECONDAIRE | 23 CO, 24 al. 1 ch. 3 CO, 24 al. 1 ch. 4 CO

Erwägungen

E. 1

Le jugement attaqué a été rendu le 16 décembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En particulier, l'appel est recevable contre les jugements de la Cour civile dont le dispositif a été communiqué après le 1^{er} janvier 2011, même si celle-ci était instance cantonale unique en vertu de l'ancien droit (cf. Colombini, Quelques questions de droit transitoire, in JT 2011 III 109, ch. 4 p. 112 et les références). La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte aux parties. Formé par le défendeur dans le délai de 30 jours dès la notification du jugement motivé (art. 311 al. 1 CPC), le présent appel, dûment motivé, est ainsi recevable.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135). b) L'appelant affirme que l'état de fait doit être précisé sur deux points: aa) Il demande qu'il soit mentionné que la demanderesse ne voulait pas habiter de façon permanente dans l'immeuble mais qu'elle voulait que l'immeuble soit habitable toute l'année. Il ressort en effet des allégués 14, 15 et 17 que la demanderesse réside au Canada, qu'elle ne souhaitait pas vivre toute l'année dans cette maison, mais qu'elle voulait acheter un immeuble habitable toute l'année, ou pour « l'habitation permanente ». Elle prévoyait en effet d'y vivre lorsqu'elle rendait visite à sa famille et elle pensait surtout y résider en hiver. Le jugement retenant ces éléments, l'état de fait ne doit pas être complété ou précisé sur ce point. bb) Selon l'appelant, l'état de fait doit être complété en mentionnant que le permis d'habiter daté du 15 juillet 1992 ne contient aucune restriction quant à la durée d'occupation pendant l'année et qu'il en va de même de l'autorisation préalable délivrée le 10 mars 1992 par le Service de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud qui indique qu'il s'agit de

régulariser une situation existante antérieure à la mise en application de la LATC. L'état de fait a été complété dans ce sens.

E. 3

a) L'appelant fait valoir, dans un premier moyen, qu'il ne saurait être question d'erreur essentielle. Il affirme que l'appréciation du SDT est hautement contestable dès lors que le logement constitue déjà une habitation permanente et que le permis d'habiter et l'autorisation préalable cantonale jointe à ce permis ne contiennent aucune restriction quant à l'occupation ou à la durée d'occupation du logement, ce qui engendre une situation acquise qui ne saurait être remise en cause. b) A teneur de l'art. 23 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), un contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 3 et 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants a promis une prestation notablement plus étendue qu'il ne le voulait (ch. 3), ou lorsqu'il s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat (ch. 4). Dans cette seconde hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 c. 3.4.1 p. 531; 135 III 537 c. 2.2). c) En l'espèce, l'appelant perd de vue que l'intimée a acquis un immeuble dont le caractère habitable permanent était certain pour tous les protagonistes, soit les parties et l'agent immobilier qui a servi d'intermédiaire. Il n'a jamais été question de résidence secondaire. Le prix de vente correspond d'ailleurs à un immeuble habitable de manière permanente et non à une résidence secondaire, habitable trois mois par an, et dotée d'un confort limité. Il s'agit manifestement d'un élément essentiel du contrat, tant d'un point de vue objectif que subjectif, reconnaissable pour tous. Le fait que l'appréciation du SDT serait juridiquement contestable ne joue ainsi qu'un rôle secondaire. La demanderesse n'a pas acquis un immeuble dont le statut juridique était incertain ou dont elle devait ou pouvait croire que le statut juridique était douteux. Elle a voulu acquérir un immeuble immédiatement habitable de manière permanente et c'est dans cette optique que la vente s'est réalisée. La position du département constitue à elle seule un fait qui touche un élément nécessaire du contrat, dès lors que ce préavis, fondé ou non, implique qu'une procédure judiciaire soit engagée pour connaître une caractéristique essentielle du bien. En outre, même si la lettre du SDT du 5 mars 2009 ne constitue qu'un préavis et non une décision entrée en force, il a été rendu par l'autorité cantonale compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir. Rien ne permet de supposer que cette autorité allait changer d'avis et rendre une décision autorisant les travaux. De plus, on ne peut pas, en l'état, considérer que ce préavis est hautement contestable, comme l'affirme l'appelant, et qu'un tribunal rendrait à l'évidence un jugement autorisant les travaux. En effet, selon l'art. 24c LAT (Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, RS 700) les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone, bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors

de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, RS 700.1; ATF 127 II 209 c. 2c), soit avant le 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 c. 4.2.1). Ces dispositions ont donné lieu à une abondante jurisprudence fédérale et leur application est loin d'être simple (cf. notamment Muggli, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, n. 10 à 31 ad art. 24c LAT). En l'occurrence, on ignore quand l'immeuble a été rendu habitable de manière permanente, mais tout porte à croire, selon les renseignements figurant dans le préavis du

E. 5

En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'000 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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