

# VD\_FINDINFO HC / 2014 / 111 vom 13. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___111)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 111 du 13 février 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 111 del 13 febbraio 2014

## Regeste

GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, VENTE D'IMMEUBLE | 219  
al. 3 CO

## Erwägungen

### E. 15

Chaque partie a déposé un mémoire de droit le 10 décembre 2012. En droit : 1. a) Les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]). Les voies de recours prévues par le nouveau droit s'appliquent également aux décisions communiquées après le 1<sup>er</sup> janvier 2011 par une instance unique de droit cantonal telle que prévue sous l'ancien droit de procédure cantonal (RSPC, 3/2011, pp. 229-230 ; CACI 14 février 2012/79). L'appel est donc ouvert contre un jugement de la Cour civile rendu après le 1<sup>er</sup> janvier 2011 dans une cause introduite avant cette date. En revanche, la procédure étant déjà en cours avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure qui s'applique jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). 3. a) S'agissant de l'avis des défauts, les premiers juges ont retenu que le vendeur A.T.\_\_\_\_\_ avait eu connaissance du défaut relatif à la place de parking avant même l'entrée en possession de l'immeuble par l'acheteur K.\_\_\_\_\_. En ce qui concerne la non-conformité de l'escalier aux directives de protection incendie, ils ont considéré que l'acheteur l'avait signalée à temps, à savoir dans un délai de cinq jours entre la réception de la lettre de la Municipalité de [...] du 3 avril 2008 et sa lettre au vendeur du 9 avril 2008. b) L'appelant soutient que l'avis des défauts a été signalé tardivement et que la jurisprudence admet un maximum de trois jours après la découverte du défaut. Il ressort clairement de la jurisprudence citée par la Cour civile (cf. jgt, p. 26) qu'un avis des défauts signalé deux, trois ou à la rigueur sept

jours après leur découverte respecte la condition d'immédiateté prévue par l'art. 201 al. 1 et 2 CO, au contraire de dix-sept ou vingt jours. Il y a donc lieu de confirmer que l'intimé a satisfait aux devoirs de vérification et d'avis des deux défauts concernés.

4. a) L'appelant s'appuie sur l'avis de l'expert Giorgis, selon lequel le retard de quatre mois entre la connaissance des travaux à effectuer et le début de ceux-ci est inexplicable, pour en déduire que le dommage lié à la perte locative devrait être arrêté à cinq mois au lieu de neuf mois.

b) A l'instar des premiers juges, il y a lieu de retenir que la durée de quatre mois qui s'est écoulée entre la proposition de mise en conformité faite par M. \_\_\_\_\_ SA, le 10 juin 2008, et le début des travaux intervenu le 6 octobre 2008, ne permet pas de considérer que l'intimé a failli à son obligation de réduire le dommage. En effet, ce laps de temps s'explique notamment par le fait que la proposition de modification, avant d'être exécutée, devait être examinée et approuvée par les parties et était susceptible d'entraîner à son tour des adaptations nécessaires. Ainsi, dans son courrier du 8 juillet 2008 adressé à M. \_\_\_\_\_ SA, l'intimé fait état de problèmes consécutifs aux travaux envisagés par l'entreprise pour obtenir le permis d'habiter, tels la diminution de la lumière naturelle dans l'escalier, le manque d'aération et le déclenchement automatique des lumières, et dont il n'apparaît pas que leur résolution aurait été superflue. En outre, dans sa lettre du 2 octobre 2008 adressée à l'intimé, M. \_\_\_\_\_ SA indique que les travaux seront exécutés selon les instructions de celui-ci, soit selon les plans 3D (de la variante de montage du mur) établis par elle et qu'elle avait transmis à l'intimé pour approbation le 24 septembre 2008 seulement. L'expert Giorgis s'est du reste exprimé avec prudence s'agissant d'une éventuelle responsabilité déterminée à ce titre, puisqu'il a notamment déclaré : « Ainsi si tout le monde y avait mis de la bonne volonté on peut admettre que la durée de l'impossibilité de louer les appartements aurait été de 5 mois » (cf. supra, let. C, ch. 14).

5. a) L'appelant soutient également que, dans la mesure où l'intimé occupait un des deux appartements litigieux durant la période de mise en conformité, la perte locative équivaut à la location pour un montant de 4'760 fr. d'un seul appartement non meublé pendant cinq mois, soit au total à 23'350 francs.

b) Aux termes de l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Le demandeur doit, entre autres conditions, apporter la preuve qu'un dommage lui a été causé (art. 8 CC). Le dommage juridiquement reconnu réside dans la diminution involontaire de la fortune nette ; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif. Dire s'il y a eu un dommage et quelle en est la quotité est une question de fait. C'est en revanche une question de droit de dire si la notion juridique de dommage a été méconnue (ATF 133 III 462 c. 4.4.2 et réf. ; ATF 127 III 543 c. 2b et réf.).

c) En l'espèce, dans sa lettre du 8 juillet 2008, l'intimé a exposé qu'il avait loué l'appartement du premier étage du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre 2008, avec une clause de renouvellement d'une année, pour un loyer mensuel de 8'800 fr., qui n'a pas pu être encaissé faute de permis d'habiter, et qu'il avait également dû renoncer à louer l'appartement du rez-de-chaussée pour un montant mensuel de 9'000 francs. Dans son rapport du 1<sup>er</sup> juin 2012, l'expert Giorgis a repris les affirmations de l'appelant selon lesquelles l'intimé aurait occupé tout ou partie des logements pendant la période du refus du permis d'habiter. L'appelant ne conteste pas la volonté de l'intimé de louer les deux

appartements et rien dans le dossier ne permet d'en douter. On ne se trouve donc pas en l'espèce dans un cas de perte de l'usage d'un bien qui ne constitue pas en soi un dommage juridiquement reconnu (ATF 126 III 388 c. 11). Au vu des pièces précitées, il n'est pas établi, au degré de la preuve absolue, que l'intimé a occupé l'un des deux appartements achetés durant toute ou partie de la période litigieuse, soit du 3 avril au 23 décembre 2008. De toute manière, même si cela avait été le cas, il y aurait lieu de constater qu'il s'agissait d'une occupation non autorisée à défaut de permis d'habiter délivré, excluant en principe l'habitat pour le propre usage et, a fortiori, la conclusion d'un bail en raison de la non-conformité de l'escalier commun aux exigences de sécurité. Dès lors qu'il n'était en principe pas possible d'exiger de l'acheteur qu'il habite dans un des deux appartements avant la délivrance du permis d'habiter, le montant du dommage ne saurait être réduit.

6. a) L'appelant fait valoir que la justification de la note d'honoraires d'avocat par 14'103 fr. 15 et son paiement par l'intimé ne sont pas rapportés, de sorte qu'il ne doit aucune somme à ce titre. b) En droit de la responsabilité civile, le dommage comprend les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (TF 4A\_573/2010 du 28 mars 2011 c. 4 et réf.). Cette adéquation ne porte pas seulement sur le principe de la défense, mais aussi sur le montant des frais engagés. c) L'appelant ne prétend pas, à juste titre, que les honoraires du conseil de l'intimé afférents aux opérations effectuées avant le dépôt de la demande du 8 mai 2009 ne constituent pas un poste du dommage. Sa quotité n'a pas été véritablement contestée en première instance par l'appelant puisque celui-ci s'est contenté de se déterminer par « ignorés » sur les allégués 60 et 61 de la demande du 8 mai 2009 et qu'il n'y fait aucune mention dans son mémoire de droit du 10 décembre 2012. En outre, il résulte du dossier que le conseil de l'intimé a été mandaté sur une période d'environ un an et demi (à tout le moins depuis le dépôt de la provision du 3 décembre 2007) pour des problèmes complexes d'avis des défauts et de procédure de recours administrative, qui ont nécessité un suivi régulier et occasionné une correspondance abondante. Ainsi, l'avocat a-t-il rédigé une lettre à la Municipalité de [...] le 9 avril 2008 (P. 13), un courrier au conseil de l'appelant le 8 avril 2008 (P. 26), un recours de sept pages à la Cour de droit administratif et public (CDAP) le 23 avril 2008 et dont la procédure s'est terminée par convention et sans allocation de dépens (P. 15), une lettre le 27 mai 2008 à M. \_\_\_\_\_ SA (P. 18), un courrier à la CDAP le 30 juin 2008 (P. 17), deux télécopies à M. \_\_\_\_\_ SA les 30 septembre 2008 et 11 décembre 2008 (P. 19 et 20), une convention de trois pages avec la Commune de [...] en janvier 2009 (P. 22) et trois lettres à M. \_\_\_\_\_ SA les 8 juillet 2008, 22 octobre 2008 et 15 décembre 2008 (P. 28 et pièces requises 51). De plus, dans sa lettre du 8 janvier 2008 adressée aux parties et à leurs conseils, le notaire N. \_\_\_\_\_ fait référence « aux nombreux échanges de correspondance reçus par courriel ». Les éléments qui précèdent suffisent à établir que les opérations nécessaires à la conduite de la procédure se sont élevées aux 35,6 heures alléguées, ce qui ne paraît pas excessif compte tenu d'une activité régulière déployée sur un an et demi. Au demeurant, le point de savoir si la note d'honoraires a été payée n'est pas pertinent, dès lors que, dans tous les cas, il y a dommage par une augmentation du passif (la dette liée à la note d'honoraires) ou par une diminution de l'actif (la dette acquittée) (ATF 129 III 18 c. 2.4).

7. a) L'appelant fait valoir que le ch. II du dispositif du jugement est inadéquat dans le sens où le versement du montant de 30'000 fr. vaut paiement partiel et que les intérêts ne sauraient courir que pour le solde ouvert après déduction du montant consigné. La somme de 6'000 fr., que l'appelant admet devoir à titre de moins-value

afférente au défaut de la place de parking, serait donc due sans intérêts. b) Le dépôt de 30'000 fr. – prévu au chiffre III/2 de la réquisition de transfert du 11 janvier 2008 (cf. supra, let. C, ch. 4) – a été effectué à titre de sûretés, afin de garantir à l'acheteur/demandeur la levée par le vendeur/défendeur des points litigieux ; dès cette levée, la consignation des 30'000 fr. vaut exécution par l'acheteur de son obligation en paiement du solde de prix d'achat (ATF 135 III 31 c. 2.2.2, JT 2010 II 133 c. 2.2.2 ; CACI 18 mars 2013/160 c. 4). c) La question soulevée par l'appelant fait l'objet du ch. I in fine du dispositif en relation avec le ch. II du dispositif (cf. aussi jgt, c. XIII, p. 32). Cette formulation du dispositif n'a pas besoin d'être précisée, dès lors que la somme de 6'000 fr., due à titre de réduction du prix de vente, porte intérêt compensatoire pour les motifs énoncés par le jugement entrepris (c. XII c/bb, pp. 31-32) et que la déconsignation intervient en faveur de l'acheteur. 8. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 1'876 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). N'ayant pas été invité à se déterminer, l'intimé n'a pas droit à des dépens.

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