

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 111 vom 1. Dezember 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-12-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___111)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 111 du 1 décembre 2015

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 111 del 1 dicembre 2015

## Regeste

GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, VENTE D'IMMEUBLE,  
CLAUSE EXCLUSIVE DE RESPONSABILITÉ | 197 CO

## Erwägungen

### E. 1

Formé en temps utile compte tenu des fêtes d'été (art. 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

### E. 2

et les réf.).

### E. 3.1

Aux termes de 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). 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. La validité de ces clauses obéit aux règles générales de validité des contrats ; elles supposent, en particulier, un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes. Ainsi, les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (ATF 107 II 161, JT 1981 I 582). 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 (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2 ; ATF 130 III 686 consid. 4.3 et 4.3.1 ; ATF 126 III 59 consid. 4a et 5a ; ATF 107 II 161 consid. 6c). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, 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 ; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. Pour répondre à cette question, il convient en principe 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 consid. 4.3.1 et les réf. et consid. 4.3.2). L'acquéreur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit en principe s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (TF 4A\_529/2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 5A\_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6). Le moment où a lieu le transfert des risques dans la vente conditionne l'application des règles sur la garantie des défauts ancrées aux art. 197 ss CO. La garantie pour les défauts dans la vente ne peut en effet être mise en jeu que si le défaut existe déjà, fût-ce en germe, au moment du transfert des risques (TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.3 ; Huguenin, *Obligationenrecht*, 2 e éd., 2014, n. 2614). Si la détérioration de la chose vendue se produit au contraire après le transfert des risques, quand bien même elle entraîne la disparition d'une qualité promise, elle ne constitue pas un défaut, ce qui signifie que l'acheteur, sauf exceptions résultant de circonstances spéciales, reste redevable de l'entier du prix. Le vendeur n'est en effet pas tenu, à moins de s'y être engagé contractuellement, de maintenir la chose dans l'état promis ou attendu. Il faut toutefois encore réserver le cas où le vice de qualité (secondaire) trouve son origine dans un défaut (primaire) qui existait déjà lors dudit transfert ; dans un tel cas de figure, le vendeur répond également des défauts apparus successivement d'après les art. 197 ss CO (TF 4C.321/2006 du 1 er mai 2007 consid. 4.3.1 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2 e éd., Bâle 2012, n. 9 ad art. 197 CO). Si la chose présente un défaut après le transfert des risques, le vendeur est responsable en cas de faute selon le principe de la violation positive du contrat (art. 97 CO) ; il n'y a pas de place pour la garantie des défauts en l'absence de faute du vendeur (Honsell, *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 6 e éd., 2015, n. 11 ad art. 197 CO).

### **E. 3.2**

S'agissant de l'interprétation d'un accord de volontés, le point de savoir si une qualité de l'objet livré a été promise doit être déterminé selon la théorie de la confiance, à défaut de constatations sur la volonté réelle des parties contractantes (ATF 135 III 295 consid. 5.2). Le principe de la confiance permet 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. L'application du principe de la confiance est une question de droit. Mais pour trancher cette question, il faut se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, dont la constatation ressortit au fait. Les circonstances déterminantes à cet égard sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs, à l'exemple du comportement adopté par les parties contractantes après qu'elles ont conclu l'accord (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 133 III 675 consid. 3.3 et les arrêts cités ; ATF 132 III 626 consid. 3.1).

### **E. 3.3**

L'appelante soutient que les travaux de raccordement étaient une condition sine qua non à la conclusion du contrat, qu'elle n'a pas accepté le défaut puisqu'elle en a immédiatement donné avis lors de la prise de possession du chalet, que le bien immobilier présentait un défaut avant le 1 er septembre 2009, date déterminante pour le transfert des profits et risques, et que les travaux ont été entrepris afin de cacher le défaut. Le fait que le défaut existait au 1 er septembre 2009 au moment de la prise de possession du chalet a été admis par le premier juge. En revanche, aucun élément du dossier ne permet de retenir que la réalisation des travaux avait pour but de cacher le défaut, dès lors que le raccordement aux égouts ne constituait pas en lui-même un défaut mais, comme retenu par le premier juge,

une condition de la vente immobilière.

#### **E. 3.4**

L'appelante expose que le prix de vente n'a jamais été discuté à la baisse pour tenir compte de l'exclusion de garantie, mais au contraire à la hausse passant de 350'000 fr. à 400'000 fr., que l'immeuble a été estimé à 310'000 fr. par le responsable des hypothèques de J. \_\_\_\_\_ et sa valeur incendie à 361'852 fr., prix alors pratiqués dans la région en 2009, et que le prix de 400'000 fr. a été fixé du fait que le chalet n'était pas alimenté par l'eau du réseau communal mais par une source privée pas très bonne et au débit incertain, que l'accès au chalet n'était pas très bon (long chemin de terre mal entretenu et non déneigé par la commune), qu'il n'y avait pas de garage ou couvert pour la voiture et que l'impôt communal était élevé, son critère principal étant la tranquillité. Il ressort certes du dossier que J. \_\_\_\_\_ a estimé la valeur de nantissement du chalet à 310'000 fr. en 2014 et que sa valeur incendie avait été fixée à 361'852 fr. en 1998. Il n'en demeure pas moins que l'art. 8 du contrat, intitulé « garantie », prévoit expressément que le prix de vente tient compte de l'exclusion de garantie convenue, ce qui permet d'inférer que le prix de vente aurait pu être plus élevé si le contrat de vente n'avait pas prévu une exclusion de garantie quant aux défauts « apparents ou non ».

#### **E. 3.5**

L'appelante fait valoir qu'elle a signé la clause d'exclusion de garantie alors que les égouts n'existaient pas encore, qu'elle ne pouvait pas s'attendre à un défaut d'une telle ampleur, que lorsque la vendeuse s'était engagée à entreprendre les travaux de raccordement à ses frais, cela s'entendait sans défauts et dans les règles de l'art, et qu'il existerait une disproportion entre les travaux réalisés par M. \_\_\_\_\_ SA (6'200 fr.) et ceux de remise en état par la société U. \_\_\_\_\_ SA (24'276 fr. 70). Comme relevé par le premier juge, il y a lieu de retenir que le défaut était incommodant mais qu'il n'a pas empêché l'appelante d'utiliser la chose. Celle-ci ne fait d'ailleurs pas valoir que l'utilité ou la valeur du chalet auraient diminué dans une notable mesure. Force est donc de constater que le but économique du contrat n'a pas été considérablement compromis, ce d'autant que le montant des travaux de réfection prévus par l'expertise hors procès, non contesté, ne dépasse pas les 10 % du prix de vente.

#### **E. 3.6**

Enfin, l'appelante soutient qu'elle bénéficie non seulement des droits de garantie qui découlent de la vente, mais également des droits de garantie contre les entrepreneurs selon l'article 8, 4 e paragraphe du contrat (TF 4C.294/2001 du 3 janvier 2002 consid. 2). Ce n'est qu'à titre superfétatoire que le premier juge a considéré que les droits de la vendeuse à l'encontre des entrepreneurs, artisans et autres personnes ayant participé à des travaux avaient été valablement cédés à l'acheteuse selon le contrat et que cette dernière en avait fait usage en tant que maître de l'ouvrage à l'endroit de l'entreprise M. \_\_\_\_\_ SA. Le premier juge ne s'est donc pas appuyé sur cette cession de droits pour rejeter les prétentions de l'appelante, de sorte que celle-ci ne saurait rien déduire en sa faveur de la jurisprudence qu'elle cite.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28

septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante K.\_\_\_\_\_. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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