

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 172 vom 6. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_172](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___172)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 172 du 6 janvier 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 172 del 6 gennaio 2016

## Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, DÉFAUT DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE | 197 CO, 219 CO, 368 CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

### E. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.* p. 135). Elle peut également administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC).

### E. 3.1

Le premier juge a considéré que les moisissures apparues sur le mur de l'entrée de la maison ne constituaient pas un défaut. Au demeurant, l'appelante n'avait pas démontré avoir exécuté les recommandations qui lui avaient été prescrites pour faire disparaître les premières moisissures, l'humidité supplémentaire survenue n'étant pas imputable aux intimés P.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_. L'appelante fait valoir que l'humidité excessive dans les murs constituerait un défaut primaire et les moisissures, causées par l'humidité, constitueraient un défaut secondaire. Elle conteste avoir commis une faute concomitante – qu'il incombait aux intimés de prouver – et souligne qu'une éventuelle faute justifierait tout au plus un partage des frais.

### E. 3.2

Il n'est pas contesté que l'appelante et les intimés P.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ sont liés par un contrat de vente et qu'aux termes de la clause n° 2 de celui-ci, l'immeuble vendu a été transféré « sous les garanties légales des art. 197 ss et 219 du Code des obligations équivalentes aux normes SIA ».

### E. 3.2.1

La notion de défaut de l'art. 166 al. 1 et 2 SIA 118 est la même que celle découlant de l'art. 368 CO (Gauch, Le contrat d'entreprise, adaptation française par Carron, Zurich 1999, n. 2648 p. 719). L'ouvrage est entaché d'un défaut au sens de cette dernière disposition lorsqu'il ne possède pas les qualités convenues – expressément ou tacitement – par les parties, ou les qualités auxquelles le maître pouvait s'attendre d'après les règles de la bonne foi (TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 3.1 ; Chaix, Commentaire romand, n. 5 ad art. 368 CO ; Gauch/Carron, op. cit., nn. 1352 ss, pp. 394 ss ; Corboz, Contrat d'entreprise III, Les défauts de l'ouvrage, Fiche juridique suisse, n° 460, pp. 1 ss). S'agissant du premier type de défauts, il ne faut pas se limiter à ce qui a été expressément formulé, mais il convient de rechercher, selon les règles générales d'interprétation, ce que les parties ont voulu, dans chaque cas concret. Quant à la qualité attendue, elle vise d'une part la matière utilisée – qui ne doit pas être de qualité inférieure à la moyenne (cf. art. 71 al. 2 CO) – et d'autre part les propriétés nécessaires ou usuelles pour l'usage convenu (TF 4A\_460/2009 du 4 décembre 2009 consid. 3.1.1 et 4C.130/2006 précité et les réf. citées). Un défaut ne consiste pas nécessairement en l'absence d'une qualité de nature fonctionnelle empêchant (totalement ou en partie) l'accomplissement de la fonction technique de l'ouvrage ; il peut aussi avoir une connotation exclusivement esthétique, lorsque l'aspect extérieur est également déterminant. Constitue un tel défaut l'apparition de mousse sur la façade d'un immeuble que l'entrepreneur avait traité par l'apposition d'une couche plastique destinée à éliminer l'humidité des appartements (DC 1999 p. 47 ; DC 2008 no 311 p. 167 : disparition des tons de couleur de carrelage d'escalier).

### **E. 3.2.2**

La garantie pour les défauts se définit comme l'ensemble des droits qui appartiennent à l'acheteur – ou au maître de l'ouvrage – lorsque la chose vendue présente un défaut antérieur au transfert des risques. Il est nécessaire que le défaut existe déjà, fût-ce en germe, au moment du transfert des risques. 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. Il faut 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 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.3 ; TF 4C.321/2006 du 1er mai 2007 consid. 4.3.1 ; s'agissant du contrat d'entreprise, cf. Gauch/Carron, op. cit. n. 1470).

### **E. 3.3.1**

En l'espèce, l'appelante a pris possession des locaux en date du 26 août 2011. Aucun signe d'humidité n'est mentionné dans le procès-verbal de réception des travaux du 23 août 2011. Par courriel du 2 septembre 2011, l'appelante s'est inquiétée de l'humidité présente sur les murs à l'entrée au sous-sol de sa maison. Par réponse du même jour, l'intimé M. \_\_\_\_\_ a confirmé que la maison était étanche et lui a conseillé d'aérer la villa pour évacuer l'apport d'eau dû aux divers travaux de finition, en précisant que l'aération pouvait se faire par l'ouverture, de jour et de nuit, des fenêtres et des vélux, les moisissures, une fois sèches, n'ayant ensuite qu'à être brossées. Il n'est pas établi que les moisissures, qui ne se situaient alors qu'à un seul endroit et dans une seule pièce, à savoir l'entrée au sous-sol, dépassaient une surface de 100 cm<sup>2</sup>. A cet égard, il résulte de l'expertise effectuée par Roland Michaud que l'humidité de la construction est incluse dans les murs, les sols et les plafonds de toute construction à son achèvement, surtout lorsque les travaux se sont terminés dans la

hâte. Aussi, il s'agit d'un cas bénin, possible dans toute construction, seules les tensions liées à la fin d'un chantier et à l'emménagement dans une nouvelle maison pouvant expliquer la disproportion des réactions des parties. L'expert Roland Michaud a encore confirmé, après avoir pris connaissance des plans de la villa, qu'il y avait une porte de communication entre l'entrée et le garage et que si cette porte ainsi que les fenêtres et autres ouvertures à l'étage étaient ouvertes, l'air pouvait circuler. En outre, selon la brochure « Moisissures dans les habitations » publiée par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), des traces de moisissures superficielles sur une surface allant jusqu'à 100 cm<sup>2</sup> (10 x 10 cm) à un seul endroit, dans une seule pièce, ne causent aucun problème pour la santé ni inconvénient sur la physique du bâtiment et peuvent être facilement enlevées. Pour le surplus, c'est en vain que l'appelante se prévaut du rapport déposé par [...]. Ce rapport est une expertise privée lors de laquelle les intimés n'ont pas été entendus et qui, comme l'a retenu le premier juge, constitue une simple déclaration de partie (ATF 140 III 24 consid. 3.3.3 ; TF 4A\_286/2011 du 30 août 2011 consid. 4, in RSPC 2012 p. 116 ; ATF 132 III 83 consid. 3.6). On doit retenir, sur la base des éléments qui précèdent, en particulier de l'expertise de Roland Michaud, qu'une telle humidité avec petite moisissure en un endroit bien délimité au terme du chantier, inhérente à une construction neuve, ne constitue pas un défaut et qu'une telle humidité, classique en fin de chantier, pouvait être aisément éliminée en aérant le bâtiment, comme l'ont immédiatement préconisé les intimés, ce qui était possible en l'espèce. Or il n'est pas établi que l'appelante ait entrepris une quelconque aération, considérant au contraire – à tort, dès lors qu'il est envisageable d'ouvrir portes et fenêtres également s'agissant d'une maison habitée – qu'une telle solution était impossible à mettre en œuvre.

### **E. 3.3.2**

L'autre cause de l'humidité et de la prolifération des moisissures est, selon l'expertise de Roland Michaud, le débordement accidentel du déshumidificateur installé par les intimés le 15 septembre 2011 après que l'appelante se fut plainte, à un retour de voyage, de l'apparition de nouvelles moisissures. L'expert relève que l'arrêt automatique de l'appareil n'avait pas fonctionné pour une raison soit de défaut de l'appareil, soit de mise en place non conforme. Aux dires du témoin [...], qui est venu procéder à l'installation de l'appareil sur place, l'absence d'arrêt n'est pas due à une panne, car il l'avait contrôlé au moment de la pose, mais à une mauvaise mise en place du bac qui est très facile à installer. [...], employé du bureau de P. et M. \_\_\_\_\_ Sàrl a rappelé à l'appelante, par courriel du 16 septembre 2011, le fonctionnement de l'appareil et la nécessité de vider quotidiennement le bac. Entendu en qualité de témoin, il a confirmé avoir transmis les instructions qu'il avait reçues de l'entreprise [...] à l'appelante. Sur la base de ces éléments, l'appréciation du premier juge selon laquelle le débordement ne peut être imputé aux intimés ne prête pas le flanc à la critique. Dès lors que l'appareil avait été correctement installé par [...], ce qui comprend la mise en place du bac, on ne peut que retenir que l'appelante n'a pas remis correctement le bac en place par la suite et qu'elle a par ailleurs omis de changer le bac quotidiennement, ainsi qu'elle en avait été instruite. C'est en vain que l'appelante se plaint d'un renversement du fardeau de la preuve. L'art. 8 CC ne dicte pas comment le juge doit former sa conviction. Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc qu'une allégation de fait a été établie ou réfutée, la répartition du fardeau de la preuve devient sans objet (ATF 127 III 248 consid. 3a ; ATF 128 III 271 consid. 2b, JdT 2003 I 606). En définitive, il y a lieu de considérer que l'existence d'un défaut n'est pas établie, respectivement que l'appelante est exclusivement responsable de la survenance du

dommage dont elle se plaint, en n'ayant suivi aucune des consignes simples qui lui avaient été indiquées (aération, placement correct et vidage quotidien du bac) et en commettant, ce faisant, une faute grave et exclusive. Cela étant, que l'on se place sous l'angle de l'obligation de réduire le dommage (art. 44 CO, selon lequel le juge peut réduire les dommages-intérêts ou même n'en point allouer lorsque les faits dont la partie lésée est responsable ont contribué à créer le dommage ou à l'augmenter) ou sous l'angle de la Norme SIA 118, à laquelle se réfère le contrat de vente, il se justifie de laisser le dommage à l'entière charge de l'appelante. Sur ce dernier point, c'est en vain que l'appelante se fonde sur l'art. 170 al. 3 Norme-SIA 118 pour soutenir que les frais de réfection devraient à tout le moins être répartis. Cette disposition vise le cas où le maître n'encourt qu'une responsabilité partielle dans la survenance du dommage, alors que, conformément au système légal (art. 369 CO), la Norme SIA exclut la responsabilité de l'entrepreneur en cas de faute exclusive du maître (art. 166 al.

### **E. 3.3.3**

Cela étant, il n'est pas nécessaire d'examiner les conclusions subsidiaires de l'appel, qui présupposent que la responsabilité des intimés P.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ soit établie. 4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé (art. 318 al. 1 let. a CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 736 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (art. 106 al. 1 CPC ; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

### **E. 4**

Norme SIA-118 ; Gauch/Carron, op. cit., n. 2672 p. 725 ; Gauch, Der Werkvertrag,

### **E. 5**

e éd. 2011, n. 2672 p. 946).

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