

## **VD\_FINDINFO HC / 2016 / 388 vom 2. März 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-03-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_388](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___388)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 388 du 2 mars 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 388 del 2 marzo 2016

### **Regeste**

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, DÉFAUT DE LA CHOSE, DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX | 185 CO, 197 CO, 205 al. 1 CO

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Dès lors que la demande a été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, c'est l'ancien droit de procédure qui s'appliquait jusqu'à la clôture de l'instance (art. 404 al. 1 CPC), en particulier le CPC-VD. Le jugement ayant été rendu après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les voies de droit sont en revanche régies par le CPC (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En particulier, l'appel est recevable contre les jugements de la Cour civile qui ont été rendus en instance cantonale unique selon l'ancien droit et dont le dispositif a été communiqué après le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (cf. Colombini, Quelques questions de droit transitoire, in JdT 2011 III 109, ch. 4, p. 112 et références).

#### **E. 1.2**

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (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 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.

#### **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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

#### **E. 3**

L'appelante reproche aux premiers juges, au titre d'une constatation erronée des faits, d'avoir sans autre repris les calculs de l'expertise pour calculer la moins-value. Or l'expert s'est uniquement basé sur le prix de vente de l'époque pour calculer la perte, alors que cette dernière aurait dû être calculée sur la base de la valeur actuelle du bien. Selon l'appelante, les premiers juges auraient dû soustraire de la perte chiffrée par l'expert la plus-value du

prix de la parcelle à ce jour, qui serait indéniable, en particulier en raison de la proximité avec l'agglomération lausannoise. Dans la mesure où l'appelante entendait contester les chiffres de l'expertise, il lui appartenait cependant de requérir un complément d'expertise, voire une seconde expertise (art. 237 CPC-VD). Au demeurant, la plus-value de la parcelle à ce jour, dont se prévaut l'appelante sans cependant se référer à un quelconque élément de preuve, ne saurait être considérée comme un fait notoire, tant dans son principe que dans sa quotité, de sorte qu'elle n'est pas établie. Est en effet notoire le fait dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement de celui-ci. Pour être notoire, un renseignement ne doit certes pas être constamment présent à l'esprit: il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (TF 5A\_304/2013 du 1<sup>er</sup> novembre 2013 consid. 6.2.2 et réf.). On ne peut exiger du juge qu'il considère comme notoires toutes les informations figurant dans la presse ou dans tout autre document accessible au public sans jamais remettre en doute leur existence et leur véracité (TF 5A\_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 7.4). La plus-value d'une parcelle déterminée ne constitue en aucun cas un fait notoire. Il n'y a dès lors aucune constatation inexacte des faits. De toute manière, la valeur de l'appartement à ce jour est sans pertinence en droit, ainsi qu'on le verra (consid. 6.3).

#### **E. 4**

L'appelante fait valoir, en référence au chiffre 5 du contrat, que le transfert des profits et risques serait intervenu le 3 avril 2009. Comme le relève la Cour civile, il importe peu de savoir si ce transfert est intervenu le 31 mars 2009 comme le soutient l'intimé ou le 3 avril 2009 comme le plaide l'appelante, ce point étant sans influence sur le sort de la cause.

#### **E. 5.1**

L'appelante soutient que comme le permis de construire a été délivré par la Municipalité sans aucune réserve quant à l'habitabilité des galeries et que la réduction de la surface habitable est uniquement intervenue ensuite de la décision de la Municipalité du 9 février 2010, soit postérieurement au transfert des risques, on se trouverait en présence d'une impossibilité partielle subséquente au sens de l'art. 185 al. 1 CO.

#### **E. 5.2.1**

Le moment du 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. 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, comme on le verra, 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 par la suite d'après les art. 197 ss CO (TF 4C.321/2006 du 1<sup>er</sup> mai 2007 consid. 4.3.1; TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.3 et les réf. cit.). Il a été jugé qu'une interdiction de construire prononcée par une commune postérieurement à la vente d'un immeuble, en raison d'un risque d'avalanche sur la parcelle concernée, ne constituait pas une diminution de valeur au sens de l'art. 220 CO dès lors qu'avant la conclusion du contrat, cette parcelle

était déjà exposée aux avalanches et ne pouvait pas être bâtie d'après les dispositions en vigueur (ATF 98 II 15 consid. 2, JdT 1972 I 547).

### **E. 5.2.2**

Selon l'art. 185 CO, les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente, sauf les exceptions résultant de circonstances ou de stipulations particulières (al. 1); dans les contrats faits sous condition suspensive, les profits et les risques de la chose aliénée ne passent à l'acquéreur que dès l'accomplissement de la condition (al. 3). Il résulte de cet article que si la chose mobilière périt sans la faute du vendeur entre la conclusion du contrat et le transfert de possession entraînant le transfert de la propriété, l'acheteur reste en principe tenu de payer le prix (TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.3).

### **E. 5.3**

Les premiers juges ont considéré que la CDAP avait retenu, dans son arrêt du 30 décembre 2010, que l'ECA avait soumis la délivrance du permis de construire du 23 décembre 2005 à la condition que les façades séparées de moins de 5 mètres soient équipées de vitrages fixes et résistantes au feu. La galerie litigieuse, qui était concernée par cette condition, ne pouvait dès lors pas remplir les exigences de l'art. 28 RLATC, relatives à l'aération nécessaire pour qu'une pièce soit considérée comme habitable. C'était ainsi à tort que la commune avait retenu, dans le permis de construire du 23 décembre 2005, que la galerie était habitable, ce qu'elle avait corrigé en délivrant un permis d'habiter partiel le 9 février 2010. La CDAP avait confirmé la validité de cette révocation, au motif que la galerie litigieuse n'avait jamais rempli les conditions permettant son habitabilité. Les premiers juges ont dès lors retenu que la galerie était déjà viciée avant la vente, quand bien même les effets de ce défaut, à savoir le refus d'octroyer un permis d'habiter la galerie, n'étaient apparus qu'après la conclusion du contrat. Ces considérations peuvent être confirmées. C'est en vain que l'appelante se prévaut du fait que le permis de construire du 23 décembre 2005 avait été délivré sans réserve quant à l'habitabilité. Il résulte des considérants de l'arrêt de la CDAP que la décision du 9 février 2010 n'est pas une décision de reconsidération ensuite de faits survenus postérieurement à la décision initiale rendue le 23 décembre 2005, mais bien une décision de révocation, en raison de l'irrégularité de la décision initiale. Elle débouche sur l'annulation de la décision initiale et a un effet ex tunc lorsque l'irrégularité était présente dès l'origine (Moor/Poltier, Droit administratif II, 3 e éd., 2011, ch. 2.4.1 p. 380, ch. 2.4.3 pp. 382ss et ch. 2.4.5.3 p. 404). En effet, dans une telle situation, la révocation revient à constater qu'à un moment déterminé situé dans le passé et à la lumière des faits existants réellement et des règles en vigueur alors, une décision n'aurait pas pu être valablement prise. Dès lors, la révocation corrige une décision invalide et supprime des effets qui n'auraient pas dû être (Knapp, Précis de droit administratif, 4 e éd., 1991, n. 1370quater p. 287). Il en résulte d'une part que l'appelante ne saurait se prévaloir d'une décision initiale de permis de construire qui a été mise à néant par la décision subséquente du 9 février 2010 et d'autre part qu'en tout état de cause, le vice qui a donné lieu à la décision de révocation était préexistant à la vente, de sorte que le défaut existait déjà, au moins en germe, au moment du transfert des risques. Le grief de l'appelante se révèle ainsi infondé.

### **E. 6.1**

A titre subsidiaire, l'appelante remet en cause le montant de la réduction retenue par les premiers juges.

## E. 6.2

L'action en réduction de prix de l'art. 205 al. 1 CO ne tend pas à la réparation d'un préjudice par l'obtention de dommages-intérêts (ATF 129 III 18 consid. 2.4 in fine, rés. in JdT 2006 I 191, SJ 2003 I p. 208), mais à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, laquelle est à la base des contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192, JdT 1959 I 605; TF 4A\_601/2009 du 8 février 2010 consid. 3.2.6 et les autres réf. cit.). Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente, il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de la chose supposée sans défauts et la valeur objective réelle de la chose (ATF 116 II 305 consid. 4a, JdT 1991 I 173; ATF 111 II 162 consid. 3a, rés. in JdT 1985 I 587; ATF 105 II 99 consid. 4a, JdT 1980 I 590; Venturi/Zen-Ruffinen, Commentaire romand CO I, 2 e éd., 2012, n. 20 ad art. 205 CO). Pour faciliter le calcul de la réduction selon la méthode dite relative, la jurisprudence a établi deux présomptions: premièrement, la valeur de la chose exempte de défauts est égale au prix de vente convenu par les parties; deuxièmement, la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut (ATF 116 II 305 précité consid. 4a; ATF 111 II 162 précité consid. 3b et 3c). Le calcul de la moins-value doit être effectué à la date du transfert du risque (ATF 117 II 550 consid. 4b/bb, JdT 1993 I 136; TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.6). Par analogie avec la situation régie par l'art. 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement (TF 4A\_601/2009 précité consid. 3.2.6), cette situation étant réalisée par exemple en présence d'un défaut esthétique ou d'une moins-value future (TF 4C.461/2004 du 15 mars 2005 consid. 2).

## E. 6.3

Les premiers juges ont retenu qu'il était établi que l'appartement – sans les places de parc – avait été payé au prix de 710'000 fr., ce prix correspondant à une surface habitable de 157,6 m<sup>2</sup>. Selon la présomption jurisprudentielle que rien ne venait renverser, ce montant correspondait au prix de la chose sans défaut. L'expert en avait déduit un prix au m<sup>2</sup> de 4'505 fr. Ces éléments ne sont pas remis en cause en appel. Les premiers juges ont ensuite comparé les valeurs de l'appartement avec et sans défaut et, se référant toujours à l'expertise judiciaire, ont admis, après correction d'une erreur de calcul, que l'appartement avait une surface commercialisable de 122,4 m<sup>2</sup>, incluant la moitié de la surface des espaces à usage restreint (galerie et balcon) selon ce qui est d'usage pour les balcons et ont dès lors admis que le prix de l'appartement avec le défaut était de 551'412 fr. (4'505 fr. x 122,4 m<sup>2</sup>). Ce calcul, qui n'est d'ailleurs pas contesté comme tel, ne prête pas le flanc à la critique. C'est en vain que l'appelante soutient qu'il faudrait tenir compte de la valeur actuelle de l'appartement et de la prétendue plus-value conjoncturelle réalisée entre-temps. D'une part, l'existence d'une telle plus-value n'est pas établie (supra consid. 3). D'autre part, le calcul de la moins-value devant se faire au moment du transfert des risques, il importe peu de savoir si, depuis lors, le bien a bénéficié d'une plus-value conjoncturelle, qui doit en tout état de cause profiter à l'acquéreur. Par ailleurs, la bonne foi de l'appelante n'est pas pertinente pour calculer la moins-value (elle l'était tout au plus pour le choix entre la résolution du contrat et la réduction de prix et a été dûment prise en compte dans ce cadre par les premiers juges). Dès lors que celle-ci a pu être calculée de manière précise, il ne saurait être question de faire application de l'art. 42 al. 2 CO, qui présuppose qu'il soit difficile de constater exactement le montant de la moins-value. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, il a été dûment tenu compte de ce que les galeries pouvaient être utilisées comme espace de loisirs, puisque l'expert n'a retranché que la moitié de la surface de la galerie pour calculer la

surface habitable et non la totalité.

**E. 7**

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 2'585 fr. (art. 62 al. 1 et 2 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'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

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