

# **VD\_FINDINFO HC / 2017 / 407 vom 26. Juni 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_407](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___407)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 407 du 26 juin 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 407 del 26 giugno 2017

## **Regeste**

DÉFAUT DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, VENTE D'IMMEUBLE | 197 al. 1 CO, 199 CO, 205 al. 1 CO, 221 CO

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

### **E. 2**

et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **E. 3**

Il est établi que les appelants ont acquis la villa de l'intimé N. \_\_\_\_\_ par la signature d'un acte authentique le 13 avril 2010 et que ce dernier leur a transféré la propriété de ce bien. Il n'est pas contesté qu'un contrat de vente immobilière au sens des art. 216 ss CO a été conclu entre les parties.

### **E. 4.1**

Les appelants invoquent deux défauts de l'immeuble qui leur a été vendu : le premier a trait, d'une part, à la surface habitable de la villa, annoncée dans le dossier de vente comme étant de « 200 m<sup>2</sup> environ », et, d'autre part, à l'habitabilité de son étage inférieur ; le second concerne la non-conformité du couvert à voitures au permis de construire délivré par la Commune de [...] le 25 septembre 2002.

#### **E. 4.2.1**

Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO – applicable par analogie à la vente d'immeubles par renvoi de l'art. 221 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.

Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 I 162 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5 e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2 e éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO). Le défaut peut être matériel s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 96, n. 674 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 4 ad art. 197 CO). S'agissant des immeubles, on peut notamment citer à titre d'exemple la différence par rapport au volume promis (TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981, publié in SJ 1981 p. 518). Le défaut peut également être de nature économique, soit lorsque la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 97, nn. 676 et 678 et les références citées ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 5-6 ad art. 197 CO). Il en va ainsi des choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 consid. 3b, JdT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 consid. 3, JdT 1972 I 547). Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances – qui sont des manifestations de volonté – qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée ; même un défaut de moindre importance peut donner lieu à garantie, sous réserve de l'abus de droit. L'assurance d'une qualité peut être expresse ou tacite et ne doit ainsi pas nécessairement revêtir la forme prescrite pour le contrat. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 11-13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées). Les qualités attendues sont celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Dans ce cas de figure, le vendeur n'est tenu à garantie que si l'absence de qualités attendues diminue de manière notable soit la valeur objective de la chose – et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente) –, soit l'utilité prévue (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 17-19 ad art. 197 CO). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises. Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes s'il avait connu le défaut (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

#### **E. 4.2.2**

Les règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 115, n. 813 et la référence citée). Selon la

jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter son contenu (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (TF 4A\_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 38 ad Intro art. 197-210 CO), comme elle pouvait et devait être comprise d'après sa teneur littérale et son contexte, ainsi que l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1, JdT 2005 I 247). Une clause générale d'exclusion n'exclut en principe pas la garantie du vendeur pour les qualités promises et il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une telle clause ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi, soit ceux qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 39 ad Intro art. 197-210 CO). En d'autres termes, une clause limitative ou exclusive de garantie ne saurait être invoquée à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1). Savoir avec quoi un acheteur doit compter dépend des circonstances du cas particulier et l'interprétation dépend essentiellement du but reconnaissable en vue duquel quelqu'un a acheté un objet. Pour juger si un défaut déterminé tombe ou non sous le coup de la clause d'exclusion de garantie, il faut dès lors se fonder sur le but économique du contrat de vente. Partant, pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu ; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références citées, JdT 2005 I 247). Selon l'art. 199 CO – applicable à la vente immobilière conformément à l'art. 221 CO –, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Le législateur a ainsi mis en place, en cas de dol du vendeur, un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 44-45 ad Intro art. 197-210 CO). La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve ce dernier (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En effet, le vendeur agit par dol non seulement lorsqu'il fournit des indications fausses sur la qualité de la chose, mais également lorsqu'il passe sous silence certains faits que la loi, le contrat ou les règles de la bonne foi lui commandent de révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 I 261 ; ATF 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant

qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17). La dissimulation doit donc être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et les références citées). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.3). La clause limitative ou exclusive demeure toutefois valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 et la référence citée ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). Le devoir d'informer l'acheteur n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle » (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée).

#### **E. 4.3**

Les premiers juges ont considéré que l'inhabitabilité de l'étage inférieur et le manque de surface habitable ne constituaient pas des défauts de la chose vendue. Les magistrats ont tout d'abord nié que ces éléments pouvaient correspondre à une qualité promise. Selon eux, aucun élément au dossier ne permettait de retenir que les intimés avaient expressément promis ou assuré aux appelants que la surface de la villa était de 200 m<sup>2</sup> et que son étage inférieur était habitable. Au contraire, ils ont retenu, s'agissant de la surface de la maison, nonobstant l'indication de « 200 m<sup>2</sup> environ » sur la plaquette de vente, que le seul document contractuel liant les parties, soit l'acte de vente notarié – dont le projet avait été adressé par la notaire V. \_\_\_\_\_ aux appelants en date du 8 avril 2010, qui leur avait été lu et commenté par cette dernière lors de la séance de signature du 13 avril 2010 et que les appelants avaient signé à cette occasion – mentionnait expressément que la surface d'habitation de la maison était de 141 m<sup>2</sup>. Dit acte ne faisait nulle part mention d'une surface de 200 m<sup>2</sup>. Pour ce qui était de l'habitabilité de l'étage inférieur, si la notice de vente parlait de « rez-inférieur », le plan de l'étage annexé au dossier de vente mentionnait expressément qu'il s'agissait d'un « sous-sol ». Rien n'indiquait que les intimés auraient promis aux appelants que cet étage était habitable. S'agissant d'une éventuelle qualité attendue, les premiers juges ont relevé que si une telle qualité devait être retenue, encore faudrait-il, pour que l'intimé N. \_\_\_\_\_ soit tenu à garantie, que les appelants aient établi que l'absence de la qualité invoquée diminuait de manière notable soit la valeur objective de la villa, soit l'utilité qui en était prévue. Or, il ressortait de l'instruction que les enfants de l'appelant, lors de leurs séjours à la villa, dormaient dans la chambre du sous-sol et que la jeune fille au pair occupait en permanence l'ancien bureau de cet étage, dans lequel un lit avait été installé. L'étage inférieur de la villa était donc bel et bien utilisé par les appelants. Force était ainsi de constater qu'ils n'avaient pas établi en quoi l'utilité de la villa était notablement diminuée par ce prétendu défaut. Ils n'avaient pas non plus établi en quoi le « manco » de surface habitable, par 62 m<sup>2</sup>, diminuait de manière notable la valeur

objective de l'immeuble. Par surabondance, les magistrats ont considéré que les appelants auraient été déchus de leur droit d'exercer l'action en garantie en raison des défauts, au regard de la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente, qui ne pouvait être considérée comme nulle au sens de l'art. 199 CO.

#### **E. 4.4**

Les appelants critiquent cette appréciation.

##### **E. 4.4.1**

Dans leur appel, les appelants reviennent sur un élément de fait, retenu de manière imprécise par les premiers juges. Il s'agit de la validation (ou non) par l'intimé N. \_\_\_\_\_ du dossier de vente. Les premiers juges ont retenu que l'intimée E. \_\_\_\_\_ SA avait préparé un dossier de vente, dont l'intimé N. \_\_\_\_\_ avait eu connaissance, mais sans le valider. Même si cette donnée factuelle ne revêt pas une importance décisive pour la solution du litige, l'état de fait devra être rectifié, par souci de clarté et de précision. En effet, la position des deux intimés sur cette question est opposée, ce qui ressort tant de leurs déterminations de première instance que de celles déposées auprès de la Cour de céans. Cela étant, on s'abstiendra de préciser que le dossier de vente n'a pas été validé par l'intimé, l'état de fait étant modifié en conséquence.

##### **E. 4.4.2.1**

Les appelants relèvent que la Chambre patrimoniale cantonale a retenu de manière inexacte que l'acte de vente notarié mentionne une surface habitable de 141 m<sup>2</sup>. Pour les appelants, l'affirmation selon laquelle l'acte de vente indiquerait une surface habitable de 141 m<sup>2</sup> résulte d'une confusion entre deux notions bien distinctes, soit l'emprise au sol du bâtiment et la surface habitable de celui-ci. Ils soulignent qu'il est notoire que le Registre foncier se limite à mentionner l'emprise au sol des constructions sur une parcelle, mais se garde bien de fournir toute indication relative à la surface habitable, notion dont le calcul dépend des règles cantonales et communales sur la police des constructions. Dans ces circonstances, les premiers juges ont considéré de manière erronée que le contrat de vente notarié prévoyait de manière explicite une surface habitable de 141 m<sup>2</sup>. A raison, les appelants relèvent une erreur de lecture et d'appréciation faite par les magistrats de l'acte de vente, s'agissant de la surface habitable. L'acte en question fait état d'une surface totale de 1'134 m<sup>2</sup>, composée de 141 m<sup>2</sup> d'« habitation numéro [...] d'assurance-incendie » et de 993 m<sup>2</sup> de « place-jardin ». Ce document ne désigne à aucun endroit le nombre de mètres carrés habitables. Comme affirmé par les appelants, les mètres carrés indiqués correspondent à la surface au sol, ce que vient confirmer le dossier de vente qui articule également le chiffre de 1'134 m<sup>2</sup> à titre de mètres carrés de la parcelle. Cela étant, il y a lieu de se demander si cette erreur d'appréciation est à même de réduire à néant le raisonnement opéré par les premiers juges. Comme indiqué par les magistrats, rien ne permet de retenir que les intimés aient expressément promis ou assuré aux appelants que la surface habitable de la villa était de 200 m<sup>2</sup> et que le « rez-inférieur » de la villa était habitable au sens du droit public (police des constructions) – droit qui ancre la motivation des appelants. En effet, de telles assurances ne ressortent pas de l'acte de vente, qui est le seul document contractuel liant les parties, la plaquette de vente ne constituant pas un tel document. Par surabondance, on relèvera, s'agissant de la surface habitable, que la terminologie utilisée dans dite plaquette, qui fait état de « 200 m<sup>2</sup> environ », laisse la place à une certaine approximation. Quant à l'habitabilité de l'étage litigieux, si la notice de vente indique qu'il s'agit d'un

« rez-inférieur », le plan annexé au dossier de vente mentionne expressément qu'il s'agit d'un « sous-sol ». Les appelants font grand cas de la terminologie utilisée, indiquant que la nomenclature de « rez-inférieur » utilisée dans la notice suggère une surface habitable, et non pas celle de « sous-sol ». C'est toutefois oublier que la description du « rez-inférieur » figurant dans la notice indique aussi la présence d'un carnotzet, d'une cave, d'un local chauffage et d'une citerne, situés généralement en sous-sol. Les appelants ont aussi eu l'occasion, à deux reprises, de visiter l'objet de la vente immobilière, dans toute sa superficie, et de se rendre compte que les pièces décrites dans la plaquette sous l'appellation « rez-inférieur » étaient situées en-dessous du niveau du sol, d'où l'existence notamment d'un saut de loup partiel. Le fait que les appelants affirment avoir cru, à tort, que la partie inférieure de la maison était habitable au regard des règles de la police des constructions – mentionnant à cet égard une impossibilité juridique d'habiter – n'y change rien, dès lors qu'il n'apparaît pas sur la base des éléments au dossier qu'une telle assurance leur ait été donnée. Si le témoin P. \_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir eu de doute sur l'habitabilité du sous-sol, il ne s'est pas prononcé sur la conformité de ladite utilisation aux normes administratives ; il ne ressort en tout cas pas de sa déposition qu'il aurait donné une information allant dans ce sens aux appelants. Le fait que le sous-sol était chauffé et meublé ne veut pas encore dire que les intimés aient donné des garanties aux appelants s'agissant de l'habitabilité de cet espace, sous l'angle du droit de la police des constructions, soit de sa conformité administrative, et rien de tel n'a été allégué et démontré. A cela s'ajoute qu'à dire d'expert – non remis en cause en appel –, une certaine utilisation des locaux litigieux, soit du sous-sol, est admissible selon l'usage, pour autant qu'une telle utilisation respecte certains critères, à savoir une utilisation occasionnelle et non destinée à l'habitation ou au travail sédentaire, à l'image d'une salle de jeux ou d'un carnotzet. Or, deux des pièces composant ce qui a été nommé « rez-inférieur » étaient décrites comme telles dans la notice de vente, sous la rubrique « distribution » (« grande salle de jeu », « un carnotzet »). Quant aux autres pièces, à savoir notamment une chambre d'amis, une douche WC-lavabo et un bureau (sans citer la cave et le local chauffage et citerne, non déterminants en l'état), elles ne contredisent pas ces critères, vu le caractère habituellement non permanent de leur utilisation. Une chambre d'amis implique par définition une utilisation occasionnelle ; s'agissant du bureau, il n'a pas été allégué ni même établi qu'il servait à un travail sédentaire. Ainsi, même si l'intimé ne semblait pas au fait des règles de la police des constructions (interrogé en lien avec l'habitabilité et l'utilisabilité du sous-sol, il a déclaré avoir acheté la villa en l'état et l'avoir utilisée en l'état et que, pour lui, la hauteur de 2.20 ou de 2.40 m ne changeait rien à l'habitabilité), l'usage qu'il faisait des pièces en sous-sol semblait conforme auxdites règles. Les appelants n'ont en tout cas pas démontré le contraire. Le fait qu'ils aient décidé d'en faire un autre usage, notamment une chambre d'enfant, ne saurait être imputé à l'intimé. On ignore d'ailleurs si ce dernier était au courant de l'usage projeté par les appelants, ceux-ci s'étant contentés d'alléguer que « Pour les demandeurs, parents de trois enfant (deux adolescents [...] et [...] du précédent mariage de Z. \_\_\_\_\_ et un enfant commun [...] [A. \_\_\_\_\_ était encore enceinte durant les visites et au moment de l'achat]), le nombre de chambres était essentiel dans leur décision d'acheter la villa » et « L'idée, au moment de l'achat, était en effet que les deux aînés partageraient une chambre (ils vivent chez leur mère et passent un week-end sur deux et la moitié des vacances chez leur père), que le nouveau-né en occuperait une autre et que les demandeurs dormiraient dans la troisième ». On ignore encore quel rôle la partie intitulée dans la plaquette de vente « rez-inférieur » a joué dans la détermination du prix de vente.

L'affirmation des appelants, qui avancent en appel que le prix payé de 2'150'000 fr. est suffisamment important pour ne laisser aucun doute aux acheteurs sur l'habitabilité de la villa sur deux niveaux et pour une surface totale de 200 m<sup>2</sup>, ne repose sur aucun allégué de fait. Il est bien plus observé, ce que les appelants passent sous silence, que le bien vendu est une villa individuelle érigée sur un terrain de plus de 1'000 m<sup>2</sup> (surface totale), les pieds dans l'eau, et qui présente des possibilités d'agrandissement par une surélévation des volumes – tel que cela a été envisagé par l'expert architecte L.\_\_\_\_\_. A cela s'ajoute que le prix de vente ne paraît pas objectivement excessif, puisqu'il ressort des rapports de l'expert R.\_\_\_\_\_ que le prix du marché de l'immeuble litigieux se situait, selon l'appréciation des deux experts immobiliers consultés, entre 1'700'000 fr. et 1'800'000 fr., respectivement entre 1'840'000 fr. et 2'160'000 fr., chiffres repris par les appelants dans leur écriture d'appel. En outre, comme relevé ci-dessus, il ne faut pas perdre de vue que le fait qu'une partie des pièces composant la maison ne soit pas habitable n'empêche pas leur usage, ce qui implique une valeur sur le marché de l'immobilier. Cela justifie notamment qu'une valeur locative, sous l'angle du droit fiscal, puisse être attribuée à de telles pièces, indépendamment de leur non-habitabilité au regard des règles de la police des constructions. C'est ainsi que notre Haute Cour a, dans un arrêt de 2008, reconnu à une salle de jeux, qui ne pouvait pas servir à l'habitation selon la loi sur les constructions, une valeur sur le marché immobilier (TF 2C\_469/2007 du 8 janvier 2008 consid. 3.1). Enfin, on ne saurait raisonnablement dire que, lors de l'achat d'une villa, l'habitabilité au sens des règles de droit public d'un sous-sol est une qualité attendue, qualité sur laquelle les appelants pouvaient compter au regard des règles de la bonne foi. Les appelants l'admettent d'ailleurs indirectement, en fustigeant – à tort, comme on l'a vu – la terminologie utilisée. Lorsqu'ils reprochent à l'intimé d'avoir indiqué « rez-inférieur » à la place de « sous-sol » (« [...] il convient de souligner la nomenclature de « rez-inférieur » utilisée dans la plaquette, suggérant une surface habitable, et non pas celle de « sous-sol » »), les appelants reconnaissent a contrario qu'un sous-sol ne suggère pas une surface habitable et qu'il ne cristallise dès lors pas les mêmes attentes que les autres pièces hors sol de la villa s'agissant de son caractère habitable.

#### **E. 4.4.2.2**

A supposer que l'on puisse considérer qu'un sous-sol non habitable (de manière permanente) au regard des règles de droit public soit un défaut de la chose vendue, la clause d'exclusion de garantie entrerait alors en ligne de compte, sans que l'on puisse soutenir, au regard des circonstances d'espèce, qu'il s'agirait d'un défaut inenvisageable pour les appelants. On ne décèle par ailleurs pas l'existence d'un dol, qui permettrait de réduire à néant la clause exclusive de garantie. Un tel dol ne peut en particulier pas être déduit du fait que la partie litigieuse de l'objet vendu ait été meublée ; d'ailleurs, il apparaît que, de tout temps, une partie du sous-sol était meublée, soit avant même que l'intimé devienne propriétaire de la villa, ainsi que cela ressort de l'acte de vente de 14 juillet 1975 qui décrit notamment les meubles garnissant la « chambre du sous-sol ». Le fait que l'intimé n'ait pas procédé à des travaux d'isolation au niveau du sous-sol – travaux évoqués par les appelants à l'appui de l'allégation du dol – ne signifie pas encore qu'il savait qu'il n'était pas autorisé à occuper ces lieux. Le fait qu'il ait procédé à des travaux de transformation au sous-sol plaide même en sens contraire. On ne saurait en outre dire que l'intimé était au courant de l'inhabitabilité juridique du sous-sol du fait des données figurant sur la police d'assurance bâtiment envoyée le 28 janvier 1988, évoquée par les appelants. Ce document fait état de transformations et d'« Isol. Périph. », qui, comme on l'a vu plus haut, ne concernait pas le

sous-sol. D'ailleurs ce titre ne porte aucune signature de l'intimé, dont rien n'indique qu'il aurait rempli le document en question. Enfin, la description des pièces en sous-sol telle que faite par le vendeur paraît conforme à l'usage, les surfaces utilisées « occasionnellement » et non destinées à l'habitation ou au travail sédentaire pouvant échapper aux critères de hauteur des locaux, d'éclairage naturel et de ventilation prescrits aux art. 27 et 28 RLATC. Quant aux développements des appelants en lien avec la déclaration fiscale de l'intimé, ils ne reposent sur aucun fait dûment allégué et sont en cela irrecevables. Par surabondance, on ajoutera que le fait que la déclaration fiscale de l'intimé pour l'année 2008 faisait mention d'une surface habitable de 99 m<sup>2</sup> – ce qui est d'ailleurs inférieur à la surface du seul « rez-supérieur » calculé par le témoin P. \_\_\_\_\_ lors de la constitution du dossier de vente – n'est pas à même d'établir le dol du vendeur en lien avec la clause d'exclusion de garantie. Le fait que la surface correspondant au sous-sol litigieux n'ait pas été déclarée aux autorités fiscales pour le calcul de la valeur locative, en dépit de l'usage effectif qui en a été fait par l'intimé, n'est pas en l'état déterminant. Il s'agit là d'une problématique de pur droit fiscal, qui comme on l'a vu plus haut, n'assimile pas nécessairement la surface déterminante pour le calcul de la valeur locative à la surface habitable selon les règles du droit de la police des constructions.

#### **E. 4.5**

Ce qui précède permet de confirmer le résultat auquel sont parvenus les premiers juges, soit que l'inhabitabilité de l'étage inférieur et le manque de surface habitable de la villa ne constituent pas un défaut, et rend les discussions relatives à la quotité du dommage et à l'avis des défauts inutiles.

#### **E. 5.1**

En ce qui concerne le couvert à voitures, les premiers juges ont reconnu qu'il ne semblait pas conforme à l'autorisation de construire délivrée au défendeur par la Commune de [...] en date du 25 septembre 2002. Ils ont considéré qu'il ne s'agissait pas d'une qualité promise, puisqu'il n'était pas établi que les intimés auraient donné une quelconque assurance aux appelants au sujet de la conformité de ce couvert, que ce soit au moment des négociations ou lors de la conclusion de l'acte de vente. Toutefois, les magistrats ont retenu que les appelants pouvaient légitimement s'attendre à ce que la villa acquise, ainsi que ses installations annexes, soient conformes aux autorisations de construire octroyées. Ainsi, il s'agissait d'une qualité attendue par les appelants et la non-conformité de ce couvert à l'autorisation de construire de 2002 constituait un défaut juridique. Cela étant, ils ont retenu que, « pour que le défendeur soit tenu à garantie, encore faut-il que les demandeurs aient établi une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue de cette installation, du fait de ce défaut, ce qu'ils n'ont pas fait. En effet, ils n'ont pas prouvé en quoi ce défaut, soit l'existence d'un couvert à voitures en lieu et place d'une pergola, entraînait une moins-value. Les demandeurs n'ont, par exemple, pas établi qu'ils ne pouvaient pas utiliser ce couvert à voitures ou que cette installation dévalorisait l'immeuble. L'on notera par ailleurs que la Commune de [...] n'est pas intervenue – depuis l'achat de la villa en avril 2010 – pour rendre cette installation conforme au droit et qu'au contraire, l'expert R. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle ne devrait pas le faire ». Faute d'avoir établi l'existence d'une moins-value consécutive à ce défaut, les magistrats ont dénié aux appelants le droit à l'indemnité prévue par l'art. 205 CO, ce qui est contesté en appel.

#### **E. 5.2**

Les appelants prouvent par expertise que le coût d'une remise en état du couvert en pergola s'élèverait à 4'500 francs. Cela étant dit, ils n'établissent pas que la présence d'un couvert à voitures en lieu et place d'une pergola préfabriquée diminue de manière notable la valeur objective de la chose ou l'utilité prévue, ce qui permet de confirmer le raisonnement des premiers juges, auquel il est ici renvoyé. Il ne faut enfin et surtout pas perdre de vue que le contrat de vente contient une clause d'exclusion de garantie, ici pleinement applicable. La dissimulation frauduleuse n'est pas établie, puisqu'il n'apparaît pas que la connaissance par les acheteurs de la non-conformité du couvert à voitures à l'autorisation de construire délivrée les aurait induits à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues. Enfin, aucun allégué de fait n'est consacré à l'avis des défauts donné concernant la non-conformité du couvert à voitures et l'on ignore tout à ce sujet.

#### **E. 6**

Pour le cas où les appelants auraient subi un dommage, ceux-ci soutiennent que la responsabilité de l'intimée E. \_\_\_\_\_ SA à leur égard serait engagée, puisque cette société aurait eu l'obligation, en sa qualité de courtière et de société active dans l'immobilier, d'établir des documents promotionnels conformes à la vérité. En ne procédant pas à des contrôles et vérifications détaillées au sujet de la surface habitable réelle, l'intimée aurait violé son obligation de diligence et les règles de la bonne foi fondée sur un rapport spécial de confiance, créant par là un acte illicite. Au regard des développements qui précèdent ( cf. supra consid. 4 et 5) et qui amènent à une confirmation du jugement entrepris, le grief peut demeurer en l'état, puisqu'aucun dommage n'a été reconnu. On ajoutera que l'état de fait ne décrit aucun acte qui pourrait être qualifié d'illicite, commis par l'intimée à l'encontre des appelants. Aucun allégué n'est consacré à la causalité naturelle, pas plus qu'au dommage. En outre, lorsque, comme en l'espèce, il est question de réparation d'un dommage purement économique, soit d'un préjudice apparu sans qu'il y ait eu atteinte à l'intégrité d'une personne ou endommagement, destruction ou perte d'une chose (ATF 133 III 323 consid. 5.1 ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 20 ad art. 41 CO), il n'y a acte illicite que si l'auteur a violé une norme de comportement qui a pour finalité de protéger le bien juridique lésé ; c'est l'illicéité de comportement (« Verhaltensunrecht »). La simple lésion du patrimoine ne représente donc pas, en tant que telle, un acte illicite ; il faut encore qu'une norme de comportement interdise une telle atteinte et que cette norme ait pour but de protéger le bien lésé (ATF 139 IV 137 consid. 4.2 ; ATF 133 V 14 consid. 8.1 ; ATF 132 III 122 consid. 4.1, rés. in JdT 2006 I 258 ; TF 4A\_594/2009 du 27 juillet 2010 consid. 3.3 ; SJ 2006 p. 181 ; SJ 2000 p. 549 ; Jaag, Le système général du droit de la responsabilité de l'Etat, in Favre/Martenet/Poltier (éd.), La responsabilité de l'Etat, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 32 ; Poltier, La responsabilité de l'Etat pour acte illicite : l'exigence de l'illicéité, in Favre/Martenet/Poltier (éd.), La responsabilité de l'Etat, Genève/Zurich/Bâle 2012, p. 154 ; Martenet, La responsabilité de l'Etat en matière immobilière, in La garantie de la propriété à l'aube du XXI e siècle, Expropriation, responsabilité de l'Etat, gestion des grands projets et protection du patrimoine, Genève 2009, p. 55 ; Misteli, La responsabilité pour le dommage purement économique, thèse 1999, p. 79). Or, aucune démonstration allant dans ce sens n'est faite en l'état.

#### **E. 7**

Dans un dernier grief, les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte, lors de la fixation de la quotité des frais, de l'importante diminution de leurs

conclusions en cours d'instance. Les magistrats de première instance ont considéré qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte d'une réduction des conclusions, dès lors qu'elle était intervenue lors de l'audience de plaidoiries finales. En cela, ils ont fait une correcte application de l'art. 4 al. 4 TFJC (Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), qui dispose que la réduction des conclusions est prise en compte si elle intervient avant la première audience ou la décision de suppression de celle-ci. Dès lors que la réduction est intervenue en l'espèce au stade des plaidoiries finales, les magistrats n'avaient pas à en tenir compte dans la fixation de l'émolument forfaitaire, et encore moins des dépens, peu importants les motifs qui ont fondé une telle réduction. Le grief relatif aux frais doit dès lors être écarté.

#### **E. 8.1**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

#### **E. 8.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'615 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

#### **E. 8.3**

Vu l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux, verseront à chacun des intimés de plein dépens de deuxième instance, arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail, du temps consacré à la procédure d'appel et de la valeur litigieuse, à 5'000 fr. (art. 3 al. 1 et 2 et art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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