

VD_FINDINFO HC / 2018 / 241 vom 18. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___241

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 241 du 18 décembre 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 241 del 18 dicembre 2017

Regeste

GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, IMMEUBLE, TROMPERIE, DOL ÉVENTUEL, QUALITÉ PROMISE, QUALITÉ ATTENDUE, ACTION EN RÉDUCTION DU PRIX, MOINS-VALUE, INDEMNITÉ{EN GÉNÉRAL}, ADMISSION PARTIELLE | 197 CO, 205 al. 1 CO, 42 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), 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). En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui y 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 est supérieure à 10'000 francs. En vertu de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse, si la décision querellée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 314 al. 2 CPC a contrario). En l'occurrence, l'action ouverte par les intimés est soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC a contrario). Partant, l'appel joint, écrit, motivé (art. 311 CPC) et déposé dans le délai de réponse (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 3

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6

ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées). En l'espèce, l'appelant a allégué de nouveaux faits et a produit de nouvelles pièces en deuxième instance, sans indiquer les raisons qui les rendraient admissibles selon lui. A défaut pour l'appelant d'avoir fourni une motivation sur ce point, les nouvelles pièces et nouveaux allégués sont dès lors irrecevables.

E. 4

Dans le cadre de la présente procédure d'appel, restent discutées les questions relatives à l'inexistence d'un chauffage central, au caractère inhabitable de la mezzanine, à l'absence d'une cave et d'une place de stationnement ainsi qu'à la prise en charge des frais d'avocat déboursés en première instance par l'intimée à l'appel et appelante par voie de jonction.

E. 5.1

La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO, dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon 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 parties peuvent convenir de supprimer ou restreindre cette garantie. Toutefois, l'art. 199 CO énonce qu'une telle clause est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. L'art. 200 CO précise encore que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1) ; il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante, sauf s'il lui a affirmé qu'ils n'existaient pas (al. 2). Selon l'art. 201 CO, il a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (al. 1) ; lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. 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. L'admission d'un défaut ne dépend pas en soi du prix ; il peut y avoir défaut même si le prix convenu est inférieur à la valeur objective de la chose. Toutefois, le juge peut tenir compte du prix pour déterminer quelles sont les qualités attendues de la chose vendue. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises ; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose. Il faut entendre la valeur objective, et non le prix. 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 (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées). Le moment où se produit le transfert des risques dans la vente conditionne l'application des règles sur la garantie des défauts ancrées aux art. 197 ss CO, lesquelles permettent en particulier à l'acheteur de réclamer la réduction du prix de vente. 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 ci-dessous, 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. Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut au moment du transfert des risques incombe à l'acheteur s'il a accepté la chose (TF 4A_383/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.3 et les références citées). Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral précise encore que selon l'art. 185 al. 1 CO, les profits et les risques de la chose passent à l'acquéreur dès la conclusion du contrat de vente (*periculum est emptoris*), sauf les exceptions résultant de circonstances ou de stipulations particulières. L'art. 220 CO pose une règle particulière pour le transfert des profits et des risques en matière de vente d'immeubles. Selon cette norme, lorsque les parties sont convenues d'un terme pour la prise de possession de l'immeuble vendu, les profits et les risques sont présumés passer à l'acheteur lors de la survenance de ce terme. L'accord des parties sera en règle générale inséré dans le contrat de vente conclu en la forme authentique, mais il peut également être passé par actes concluants. Si les parties ne sont pas convenues d'un terme pour le transfert de possession ni n'ont prévu par une convention particulière le moment du transfert des risques, l'art. 185 CO est applicable, de sorte que les profits et les risques passent à l'acheteur dès la conclusion du contrat (*ibidem* et les références citées). La responsabilité du vendeur n'est pas engagée lorsque l'acheteur connaissait le défaut ou aurait pu et dû le connaître. Il appartient au vendeur de prouver que cette hypothèse est réalisée. Il n'y a alors pas à proprement parler de défaut, dans la mesure où l'acheteur le connaît ■ ou devrait le connaître ■ et l'accepte sans réserve. L'art. 200 al. 2 CO présume la connaissance du défaut lorsqu'il est reconnaissable pour une personne faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Il s'agit d'un cas d'application de l'art. 3 al. 2 CC. L'on trouve en doctrine l'avis selon lequel l'art. 200 al. 2 CO exige une négligence grossière de l'acheteur ; d'aucuns réfutent ce point de vue tout en concédant qu'il ne faut pas poser des exigences trop élevées à l'égard de l'acheteur, les circonstances concrètes étant déterminantes (*ibidem* et les références citées). Une clause générale d'exclusion n'écarte en principe pas la garantie du vendeur pour les garanties promises (Tercier/Bieri/Carron, *Contrats spéciaux*, Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 116, n. 817, citant les arrêts suivants : ATF 109 II 24 consid. 4, JdT 1983 I 259 ; TF 4C.152/2005 du 29 août 2005 consid. 2.2 et 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2.3). Une promesse n'existe pas seulement lorsque le vendeur « assure » ou « garantit » expressément une qualité. N'importe quelle déclaration du vendeur à l'acheteur, qui peut être comprise selon les règles de la bonne foi comme la promesse d'une qualité déterminée et objectivement vérifiable, suffit (TF 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2.3). Une exclusion de garantie ne vise pas les défauts dont les parties ne pouvaient raisonnablement pas supposer l'existence ou ceux totalement étrangers aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (Braconi/Carron/Scyboz, *CC & CO* annotés, 5^e éd., Bâle 2013, ad art. 199 CO citant les arrêts suivants : ATF 130 III 686, JdT 2005 I 247 consid. 4.3.1 ; 126 III 59 consid. 4a ; 107 II 161, JdT 1981 I 582 consid. 6d). La volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut pas 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 le contenu (Braconi/Carron/Scyboz, op. cit., citant les arrêts suivants : ATF 83 II 401 consid. 2, JdT 957 I 582 ; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.1). La dissimulation frauduleuse au sens de l'art. 199 CO couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle. Elle est notamment réalisée lorsque le vendeur omet d'aviser son cocontractant d'un défaut alors qu'il a une obligation de renseigner, laquelle peut découler des règles de la bonne foi. Savoir s'il existe un devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret. Le vendeur est tenu de détromper l'acheteur lorsqu'il sait – ou devrait savoir – que celui-ci est dans l'erreur sur les qualités de l'objet, ou lorsqu'il s'agit d'un défaut (notamment caché) auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Le vendeur est dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut de bonne foi partir du principe que l'acheteur va s'informer lui-même, qu'il va découvrir le défaut sans autre, sans difficultés. La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (ibidem et les références citées). 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 conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues. Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas. 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. La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier. Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 et les références citées). L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires ; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement ; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts. Cependant, en application de l'art. 203 CO, le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile.

E. 5.2

Aux termes de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value.

E. 5.3

Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b ; 122 III 219 consid. 3c) et détermine sur cette base qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 126 III 189 consid. 2b ; 125 III 78 consid. 3b). L'art. 168 al. 1 let. f CPC prévoit entre autres l'interrogatoire des parties à titre de moyen de preuve (art. 191 CPC). Pour la doctrine, il s'agit de permettre la preuve des propres allégations de la partie là où les faits litigieux ne sont connus que des parties,

ainsi en matière de droit de la famille, de contrats oraux et de dispositions de for intérieur (Weibel/Naegeli, in Sutter-somm/Hasenböhler/Leuenberger (édit.), Kommentar zur Schweizerischen ZPO, 2 e éd. 2013, n. 4 ad art. 191-192 CPC). Ce moyen est équivalent aux autres et n'est pas un moyen de secours subsidiaire en cas d'insuffisance d'autres preuves ; il est pleinement apte à la preuve, pour autant que cela soit compatible avec l'ensemble des preuves administrées (Weibel/Naegeli, op. cit., n. 5 ad art. 191-192 CPC ; sur le tout : CACI 27 avril 2015/205). Dès lors, le jugement peut, en principe, pleinement se fonder sur l'interrogatoire des parties (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2).

E. 5.4

La notion juridique du dommage est commune aux responsabilités contractuelle et délictuelle. Consistant dans la diminution involontaire de la fortune nette, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit ; il peut survenir 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 (TF 4A_691/2014 du 1 er avril 2015 consid. 6 et les références citées).

E. 6.1

En lien avec le chauffage, l'appelant soutient que celui-ci fonctionnait bel et bien lorsque l'intimée est entrée dans l'appartement, jusqu'en octobre 2011 et, subsidiairement, que l'intimée n'a pas prouvé son dommage à cet égard. Il ajoute, plus subsidiairement, que l'intimée aurait dû supprimer son dommage en exigeant l'exercice de la charge foncière de chauffage inscrite en sa faveur au Registre foncier. L'appelant affirme que le fait que l'appartement faisait tout d'abord partie de la maison familiale, propriété de S. _____, puis est devenu un appartement indépendant après les travaux de rénovation 2006, alors occupé par la fille de la prénommée avant qu'il en acquière la propriété prouvent qu'au moment de la vente de l'appartement à l'intimée, l'appartement était bel et bien équipé d'un chauffage. Il ajoute que cet appartement n'a pas fait l'objet de travaux lorsqu'il a été constitué en lot PPE. Il se réfère en cela à son audition et à celle du témoin Q. _____, selon lesquelles l'appartement profitait d'un système de chauffage au mazout qui se trouvait dans la ferme à côté. Cela découlerait également de la charge foncière inscrite au registre foncier. D'après l'appelant, le chauffage a été coupé en octobre 2011 en raison d'une intervention hors de sa sphère de responsabilité, car la chaudière avait été mise hors service au profit d'un système central qui n'avait jamais été installé au vu des problèmes rencontrés par la PPE. Il en veut pour preuve notamment que la facture de [...] Sàrl mentionne : « mise hors service de l'installation de chauffage à mazout de l'immeuble rte de [...] à Commugny en octobre 2011. »

E. 6.2

Tout d'abord, il convient de relever que la pièce présentée comme moyen de preuve par l'appelant n'est pas recevable dans le cadre de la présente procédure, n'ayant pas été produite lors de la première instance, conformément aux dispositions de procédure applicables (cf. consid. 3 supra). Ensuite, il convient de relever qu'en octobre 2011, l'intimée a constaté que le chauffage central (comprenant la production d'eau chaude) ne fonctionnait pas, la chaudière étant inexistante. Toutefois, ce défaut n'apparaît pas pouvoir être imputé à l'appelant. En effet, ainsi qu'il ressort des déclarations recueillies et des pièces produites en première instance, il y avait un chauffage central au mazout qui alimentait

deux appartements, dont celui de l'intimée, lorsque celle-ci a pris possession des lieux le 26 juillet 2011. C'est en raison des travaux qui ont été entrepris par la suite dans la copropriété, parmi lesquels il était prévu de remplacer le chauffage au mazout existant par un système de pompe à chaleur, et qui ont été stoppés du fait des difficultés financières rencontrées par Q._____, qu'il n'y a plus eu de chauffage. A cet égard, l'intimée a notamment déclaré que, pour ce qu'elle en savait, c'était la commune qui avait ordonné l'arrêt des travaux car le plancher de son appartement menaçait de s'effondrer et que s'agissant des autres appartements, ils n'avaient pas été terminés parce que Q._____ avait connu une faillite et qu'il n'avait pas pu rémunérer ses employés. La responsabilité de l'appelant n'apparaît ainsi pas pouvoir être recherchée sur ce point. L'appelant ne peut par conséquent pas être condamné à indemniser l'intimée de ce chef.

E. 7.1

A propos de la mezzanine, l'appelant soutient que l'intimée était parfaitement au courant du caractère inhabitable de celle-ci et qu'elle commettrait un abus de droit en réclamant une réduction du prix pour ce motif. Il affirme qu'il ressortirait de l'instruction que l'intimée savait que la mezzanine ne serait pas habitable et se réfère à cet égard à sa déclaration du 9 juillet 2015 ainsi qu'à celle de Q._____. Selon lui, le témoignage de Q._____ est crédible car il ne s'agirait pas d'un proche et qu'il aurait plus intérêt à favoriser l'intimée que lui-même dans le cadre de cette procédure, dès lors que celle-ci pourrait se retourner ultérieurement contre lui si elle n'obtenait pas gain de cause. Par ailleurs, il se réfère au jugement pénal que retient l'intimée dans le sens où il « pouvait ou devait savoir que la transformation ne serait pas habitable ». Il explique que la surface de l'appartement n'aurait jamais changé dans les différents actes ce qui prouve que la mezzanine n'aurait jamais été vendue comme habitable et que le prix de l'appartement avec une surface habitable supplémentaire aurait augmenté. En outre, il estime qu'il y aurait un abus de droit dès lors que l'intimée continuerait à utiliser la surface en question comme chambre d'enfant et que la Commune n'aurait jamais demandé la remise en état et la démolition de la mezzanine. Il plaide aussi subsidiairement qu'il aurait effectué des travaux d'isolation du toit dont la première instance n'a pas tenu compte pour un montant de 43'266 fr. ainsi que d'autres travaux pour un montant total de 19'150 fr. et que la moins-value serait par conséquent bien inférieure à 70'000 fr. Enfin, il affirme que les 110'000 fr. offerts en plus par l'intimée ne couvriraient pas seulement les travaux et qu'il s'agissait en partie d'une surenchère de sa part pour obtenir le bien.

E. 7.2

La question de savoir si l'intimée savait que la mezzanine aménagée était ou non habitable relève de l'appréciation des preuves. A cet égard, l'appelant se fonde sur son interrogatoire. Ce qui s'est dit entre les parties s'agissant du caractère habitable pourrait n'être connu que d'elles et la déposition de l'appelant, dans ce contexte, serait apte à la preuve au même titre qu'une autre, conformément aux principes exposés ci-dessus. Mais le témoignage de T._____, qui dit avoir été présente lors des discussions et qui confirme que l'intimée cherchait un appartement avec au moins trois chambres, que la création de ces chambres a été discutée avec l'appelant, lors d'une discussion où elle était présente et qu'elle ne se souvient pas de l'évocation du fait que ces chambres n'étaient pas habitables au sens de la loi contredit les déclarations de l'appelant. D'ailleurs, le descriptif du bien immobilier sur le site X._____ indique « actuellement agencé en 2 pièces, l'appartement a le potentiel pour la création d'une mezzanine d'environ 25 m² ainsi que d'une pièce supplémentaire »,

ce qui laisse clairement entendre que la mezzanine est un espace habitable. Au surplus, comme relevé par la Chambre patrimoniale cantonale, Q._____ avait des relations commerciales avec l'appelant et a joué un rôle important dans cette affaire, si bien que son témoignage n'est pas déterminant. On terminera en précisant que le juge civil n'est pas lié par les décisions du juge pénal (art. 53 CO). Par ailleurs, si la surface habitable n'a jamais évolué sur les différents actes instrumentés, l'appelant ne peut pas se prévaloir du fait qu'un appartement avec une plus grande surface habitable aurait été vendu plus cher sur le marché immobilier dès lors que l'intimée a précisément offert 110'000 fr. de plus pour réaliser la mezzanine. Le fait qu'il s'agisse d'une surenchère, comme plaidé par l'appelant, ne ressort d'aucune pièce ni d'aucun témoignage. Il n'est pas non plus admissible de plaider que cela ne change rien pour celle-ci dès lors que ses enfants y dorment, l'intimée ne pouvant pas revendre son appartement sans indiquer que les chambres de la mezzanine ne sont, en réalité, pas habitables. Enfin, s'agissant de la moins-value arrêtée par la Chambre patrimoniale cantonale à 70'000 fr., l'appelant prétend que les juges auraient dû déduire plus de travaux. Le raisonnement des premiers juges est cependant déjà extrêmement favorable à l'appelant. La déduction des travaux réellement effectuée laisse entendre que ceux-ci génèrent une plus-value à l'appartement qui vient compenser la moins-value due au caractère inhabitable de la mezzanine. Or il conviendrait plutôt d'admettre que la non-conformité de l'appartement aux dispositions de la LATC a pour conséquence que le bien immobilier n'en tire aucune plus-value et que l'entier des 110'000 fr. a été investi à perte, quelle que soit l'utilisation du bien qui est faite par l'intimée. Peu importe ainsi que l'appelant se prévale de factures supplémentaires.

E. 8

CC, ainsi que des art. 42 CO (par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO) et 205 CO, estimant que le dommage pourrait être évalué selon le prix du marché, sans qu'il soit nécessaire de recourir à une expertise. Pour elle, la valeur d'une cave et d'une place de stationnement serait une notion connue du grand public et aisément vérifiable sur les sites Internet d'annonces immobilières et devrait être considérée comme un fait notoire au sens de l'art. 151 CPC. Pour l'intimé à l'appel joint, l'appelante n'a pas fait la preuve de l'existence de son dommage et subsidiairement, elle devait établir la quotité de son dommage en faisant appel à un expert. 9.2 Le calcul du dommage doit se faire selon la méthode subjective ou relative, laquelle se fonde sur le dommage concret et effectif subi (Werro, op. cit., n. 7 ad art. 42 CO). Autrement dit, c'est l'intérêt concret et particulier du lésé à maintenir son patrimoine qui est pris en considération (Heierli/Schnyder, Basler Kommentar OR I, 2011, n. 2 ad art. 42 CO ; TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.3.1). Il résulte de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), dont l'art. 42 al. 1 CO – également applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO – n'est qu'une reprise, qu'il revient au lésé de prouver son dommage. Il lui appartient d'établir non seulement l'existence mais encore le montant du préjudice (ATF 122 III 219 consid. 3a). Il existe toutefois des situations où l'application stricte de cette règle fédérale de preuve est susceptible d'empêcher ou de paralyser l'application du droit matériel. Le législateur a ainsi édicté l'art. 42 al. 2 CO, qui introduit un allègement du fardeau de la preuve, en ce sens que le dommage peut être déterminé équitablement par le juge, qu'il s'agisse de le chiffrer ou de retenir son existence. Le juge ne peut recourir à l'art. 42 al. 2 CO que si le préjudice est absolument impossible à établir parce que les éléments de preuve n'ont pas été conservés par le lésé ou ont été détruits et, enfin, si l'administration de la preuve du dommage ne peut raisonnablement être exigée du demandeur en raison d'une disproportion entre le coût de

celle-ci et le montant du dommage (ATF 105 II 87 consid. 3 ; TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1). En tant que norme dérogeant au principe général répartissant le fardeau de la preuve, les conditions d'application de l'art. 42 al. 2 CO doivent être appréciées strictement (TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006 consid. 4.2.1). Si l'art. 42 al. 2 CO permet d'alléger le fardeau de la preuve, il ne conduit en aucun cas à supprimer ce fardeau de la preuve et encore moins à pallier les éventuelles carences de plaideurs négligents (TF 4C.212/2004 du 23 février 2005 consid. 3.2.1, SJ 2005 I 329). Il appartient au lésé d'alléguer et d'établir toutes les circonstances qui parlent pour la survenance d'un dommage et permettent de l'évaluer dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui (ATF 122 II 219 consid. 3a). 9.3 En l'espèce, les premiers juges ont admis que l'absence de cave et de place de stationnement constituait des défauts puisqu'il s'agissait de qualités promises. Si l'absence de cave a été alléguée dans l'action minutoire (all. 89), tel n'est pas le cas de la place de parc. Il ressort en outre de l'inspection locale que l'appelante par voie de jonction dispose d'une place de parc avec couvert pour sa voiture, même si elle n'est pas à l'endroit initialement prévu. L'appelante par voie de jonction considère comme notoire le fait que la moins-value liée à l'absence de cave peut être évaluée à 30'000 fr. Il n'y a ni analyse comparative avec des objets similaires sur le marché, ni calcul du prix au m², ni rien qui permette au juge de chiffrer la quotité de la moins-value. On ne voit pas pour quel motif un expert n'aurait pas pu évaluer le prix de l'objet, même si la réalisation de celui-ci n'est plus envisagée. L'appelante par voie de jonction échoue donc à apporter la preuve de la quotité de la moins-value à cet égard et le jugement peut être confirmé sur ce point.

E. 10.1

En définitive, l'appel doit être partiellement admis, l'appel joint rejeté et le jugement réformé en ce sens que l'appelant doit verser à l'intimée la somme de 90'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 8 janvier 2013 sur la somme de 70'000 fr. et dès le 24 décembre 2013 sur la somme de 20'000 fr.

E. 10.2.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune aux frais du procès ; il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 3 CPC).

E. 10.2.2

S'agissant des frais judiciaires et dépens des deux instances, il faut constater que l'intimée a fait valoir diverses prétentions pour un montant total de plus de 370'000 fr. tout en précisant à l'audience de premières plaidoiries limiter le montant total de ses conclusions à 265'000 fr. Il faut donc tenir compte de ce dernier montant pour déterminer dans quelle mesure elle obtient gain de cause. L'appelant étant en définitive condamné au paiement de 70'000 fr. pour la réfection de la mezzanine et de 20'000 fr. pour les honoraires d'avocat, l'appelante par voie de jonction succombe dès lors sur 66,03 % de ses prétentions. C'est ce ratio (soit 2/3 et 1/3) qu'il convient d'appliquer aux frais et dépens de la procédure. Conformément à la répartition retenue, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 13'998 fr., doivent être supportés par l'intimée à raison de 9'332 fr. et par l'appelant à raison de 4'666 fr.

L'intimée ayant procédé à une avance de frais de 13'419 fr., l'appelant doit lui verser la somme de $(13'419 \text{ fr.} - 9'332 \text{ fr.}) = 4'087 \text{ fr.}$ à titre de restitution partielle de son avance de frais. En application de l'art. 4 TDC (tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6), les dépens de première instance s'élèvent à 39'000 fr. Selon la nouvelle clé de répartition (1/3-2/3), l'appelant a droit à des dépens réduits de première instance de 13'000 fr. $(39'000 \text{ fr.} \times [2/3 - 1/3])$, après compensation. Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance y afférents, arrêtés à 2'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelant par 1'300 fr. et à la charge de l'intimée par 1'300 fr. Compte tenu du sort réservé à l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance y afférents, arrêtés à 1'600 fr., doivent être mis à la charge de l'appelante par voie de jonction. Vu les avances de frais versées respectivement par les deux parties, l'intimée et appelante par voie de jonction versera à l'appelant et intimé par voie de jonction la somme de 3'300 fr., soit 1'300 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires et 2'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance.

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