

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 467 vom 20. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_467](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___467)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 467 du 20 septembre 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 467 del 20 settembre 2022

## Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, PROCÉDURE DE CONCILIATION, SAUVEGARDE DU SECRET | 18 al. 1 CO, 205 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) 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, interjeté en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dirigé contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, est supérieure 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les réf. 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. 3.1

L'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que les travaux qu'il avait effectués n'avaient pas fait l'objet d'un accord avec l'intimé, en se référant au décompte acheteur-vendeur du 6 avril 2017 et à l'allégué 7 de la requête de conciliation déposée par l'intimé. Il soutient qu'une convention serait également intervenue entre l'intimé, le locataire sortant et lui-même au sujet du carrelage ; toutefois, faute de moyen de preuve suffisant, il renonce à réclamer quoi que ce soit à ce titre. Il renonce également à ses

prétentions en lien avec le mazout, bien qu'il conteste devoir la somme de 3'719 fr. 30.

### **E. 3.2.1**

Pour déterminer si un contrat a été conclu, quels en sont les cocontractants et quel en est le contenu, le juge doit interpréter les manifestations de volonté des parties (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; TF 4A\_85/2021 du 8 juillet 2021 consid. 5.2). Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Constituent des indices non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge parvient à la conclusion que les parties se sont comprises ou, au contraire, qu'elles ne se sont pas comprises, il s'agit de constatations de fait. L'interprétation contractuelle des manifestations de volonté implique d'abord une interprétation subjective et, en cas d'échec seulement d'une telle interprétation, elle nécessite une interprétation objective selon le principe de la confiance (ATF 144 III 93 consid. 5.2 ; ATF 138 III 659, JdT 2013 II 400 consid. 4.2.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et comportements des parties selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait de bonne foi être comprise en fonction de l'ensemble des circonstances. L'on peut ainsi imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime. Elle consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances – interprétées à la lumière de leur signification concrète – qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

### **E. 3.2.2**

L'art. 205 al. 1 CPC prévoit que les dépositions des parties ne doivent ni figurer au procès-verbal de conciliation ni être prises en compte par la suite, durant la procédure au fond. Le but de ce principe est de permettre aux parties de s'exprimer librement lors de la tentative de conciliation, afin de favoriser la conclusion d'un accord à l'amiable (ATF 140 III 70 consid. 4.3). Les déclarations faites durant la phase transactionnelle ne constituent pas des allégations au sens de l'art. 55 al. 1 CPC. Lorsque l'autorité de conciliation envisage de rendre une décision au sens de l'art. 212 CPC, elle ouvre les débats principaux et invite les parties à plaider conformément à l'art. 228 CPC, applicable par analogie en vertu du renvoi de l'art. 219 CPC. C'est à ce moment que la phase d'allégation débute (Aeschlimann-Disler/Heinzmann, in Chabloz et al. [édit.], Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 9 ad art. 205 CPC et les réf. citées).

### **E. 3.3**

S'agissant des prétentions de l'intimé, le premier juge a considéré que les coûts du mazout étaient à la charge de l'appelant, locataire de l'immeuble du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 22 décembre 2017, dès lors qu'il s'agissait de frais d'entretien (art. 15 du contrat de vente à terme du 28

février 2017). Cette appréciation était en outre confirmée par le fait que les parties étaient convenues que le vendeur limitait sa prise en charge aux impôts, primes d'assurances et intérêts hypothécaires de l'immeuble jusqu'au transfert de propriété. Le président a retenu que le premier état des lieux concernait le locataire sortant et que le second, non daté, concernait en réalité le locataire entrant, soit l'appelant, raison pour laquelle ce document se trouvait en mains de ce dernier. Il a ensuite considéré que la citerne à mazout était pleine à la prise de possession des lieux par l'appelant et son épouse, dès lors que T.\_\_\_\_\_ avait payé une compensation de 400 litres (cf. courriel du 3 mars 2017). L'appelant devait s'acquitter par conséquent de la somme arrondie de 3'000 fr. pour l'entretien du brûleur à mazout et pour le plein de la citerne à mazout, conformément au décompte établi le 22 décembre 2017 par D.\_\_\_\_\_. A cela s'ajoutaient encore deux factures de 719 fr. 30 au total relatives aux travaux sur le tableau électrique, par 199 fr. 80, et au dépannage du brûleur à mazout, par 519 fr. 50, qui entraient également dans les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble. S'agissant des prétentions reconventionnelles de l'appelant, le premier juge a rappelé que l'art. 15 du contrat de vente à terme du 28 février 2017 prévoyait notamment le transfert des profits et risques de l'immeuble vendu ainsi que la prise en charge par les acheteurs des éventuels frais d'entretien et de réparation de l'immeuble, dès le 1<sup>er</sup> avril 2017, date de l'entrée en possession anticipée des lieux par l'appelant et sa famille. Ce même article précisait encore qu'aucune modification ne pouvait être apportée à l'immeuble avant la date du transfert de propriété, date à laquelle le vendeur devait établir le décompte des acheteurs – vendeur. Selon le président, la commune et réelle intention des parties était ainsi de mettre tous les frais de réparation de l'immeuble à la charge de l'appelant dès la prise en possession anticipée des lieux. L'état de l'immeuble était pris en compte dans la fixation du prix de vente. Au vu de ce qui précède, le magistrat a considéré que l'appelant n'avait pas prouvé que l'intimé avait autorisé oralement les travaux effectués par les acheteurs. De plus, l'art. 15 du contrat de vente à terme prévoyait que le vendeur devait établir à la date du transfert de propriété et à ses frais un « décompte acheteurs – vendeur ». Or, le décompte pour la répartition des travaux et frais, établi le 6 avril 2017 par D.\_\_\_\_\_, n'avait jamais été accepté par l'appelant, de sorte qu'aucun accord n'était parvenu entre les parties au sujet notamment de la nouvelle porte d'entrée, du nettoyage de la terrasse, de la piscine ou de la peinture des murs, étant précisé que la plupart des travaux objets des factures du 17 mai 2017 ne figuraient de toute manière pas sur ce décompte. Partant, faute d'accord intervenu entre les parties, le président a considéré que l'appelant avait violé les obligations contractuelles à sa charge, selon lesquelles toute modification de l'immeuble jusqu'à la date du transfert de propriété était interdite, sous réserve de l'autorisation de l'acheteur. Par surabondance, le premier juge a relevé que l'appelant ne saurait se référer aux allégations contenues dans la requête de conciliation de l'intimé, de telles allégations étant confidentielles en vertu de l'art. 205 al. 1 CPC. Le magistrat a ensuite considéré qu'aucun accord n'était intervenu entre les parties et T.\_\_\_\_\_ lors de l'état des lieux. Si, certes, le courriel adressé le 3 mars 2017 par l'intimé à T.\_\_\_\_\_, qu'un certain nombre de travaux seraient pris en charge par le propriétaire, soit notamment le nettoyage de la maison, il n'en demeurerait pas moins que ce courriel ne constituait pas un engagement pris auprès de l'appelant de réaliser les travaux mentionnés, ni un accord tripartite entre le locataire et les parties. Le premier juge a de surcroît relevé que les travaux de peinture établis par factures des 15 mars 2019 et 17 mai 2017 devaient être considérés comme des travaux d'entretien et de réparation, à la charge de l'appelant, conformément au contrat de vente. S'agissant en particulier des frais de nettoyage, le témoin D.\_\_\_\_\_

avait déclaré que la maison était en bon état et avait été nettoyée lors de l'état des lieux de sortie. Quant au remplacement de la porte, le courriel du 3 mai 2017 indiquait uniquement que l'intimé consentait à son remplacement, toutefois aux frais de l'appelant. Pour le surplus, l'appelant avait expressément déclaré qu'il ne fondait pas ses prétentions reconventionnelles sur les règles de la garantie en raison des défauts de la chose, ce qui excluait de recourir aux actions relatives auxdits défauts pour examiner ses prétentions, étant précisé qu'un avis des défauts n'avait jamais été signifié au vendeur. Quant à une éventuelle dissimulation frauduleuse d'un défaut en lien avec l'état de la piscine, le premier juge a relevé que les différents témoignages avaient permis de retenir que celle-ci n'était pas en bon état, que son entretien laissait à désirer et que des réparations peu habiles et manifestement visibles avaient été réalisées sur cet ouvrage et auraient donc dû apparaître comme une évidence à l'appelant, lors d'un examen même rapide de la villa qu'il s'appropriait à acheter. Or, l'art. 2 du contrat de vente prévoyait que les acheteurs déclaraient bien connaître l'état matériel de l'immeuble et ne formuler aucune réserve, également sur les parties accessoires et parties intégrantes. Le premier juge est ainsi parvenu à la conclusion qu'il n'y avait aucune dissimulation frauduleuse des défauts de la piscine.

#### **E. 3.4.1**

L'appelant allègue que les travaux qu'il a effectués ont fait l'objet d'un accord avec l'intimé. Il prétend à cet égard que le témoin D. \_\_\_\_\_ aurait confirmé que l'intimé l'aurait autorisé à effectuer certains travaux. Il estime ainsi qu'il n'aurait pas violé les art. 2 et 15 du contrat de vente, lesquels prévoient qu'aucune modification ne pourrait être apportée à l'immeuble avant sa date de transfert. En l'espèce, le témoin précité a effectivement confirmé, lors de son interrogatoire, que l'intimé avait autorisé l'appelant à effectuer certains travaux dès son entrée dans la maison. Il n'appartient toutefois pas à l'appelant de prouver quels travaux auraient été autorisés. Quoiqu'il en soit, l'appelant ne démontre pas que « les travaux autorisés » étaient à la charge du vendeur, de sorte qu'indépendamment de la question de savoir si les art. 2 et 15 du contrat auraient été violés, l'appelant ne saurait réclamer un quelconque montant à ce titre.

#### **E. 3.4.2**

L'appelant soutient ensuite que l'intimé aurait admis à l'allégué

#### **E. 3.4.3**

S'agissant enfin des travaux de réparation de la piscine, l'appelant allègue qu'il ressortirait de l'accord du 6 avril 2017 que le vendeur s'était engagé à la « mise en route de la piscine y.c. réparation ». L'intimé aurait fait croire faussement à son cocontractant que les travaux sur la piscine avaient été effectués par ses soins, alors qu'il n'aurait réalisé que des réparations de fortune. Dans ces conditions, l'appelant n'aurait eu d'autre choix que de refaire intégralement la piscine. Il ne réclame cependant pas l'intégralité des coûts des travaux, seulement 5'000 fr. en indemnisation de la mauvaise exécution du contrat (art. 97 CO), malgré le fait que les travaux de fortune ont rendu la piscine pratiquement irréparable. En l'occurrence, les frais de réparation du défaut – au demeurant connu de l'appelant et de son épouse – soit la prise en charge des réparations efficaces, contrairement à l'intervention insuffisante faite avant l'entrée en jouissance, ne pouvait qu'incomber aux acheteurs. A cet égard, l'appelant ne fonde pas sa prétention sur la garantie des défauts, mais sur le prétendu accord du 6 avril 2017, en réalité non avéré (cf. supra consid. 3.4.2). Il sied en outre de rappeler que l'immeuble a été vendu sans garantie, ce dont il a été tenu compte dans le prix

de vente (art. 14 du contrat de vente à terme du 28 février 2017). Autant que besoin, les considérations du premier juge sur ce point, en particulier s'agissant de la question de l'absence de défauts dissimulés, peuvent être confirmées.

#### **E. 3.4.4**

Enfin, l'appelant critique l'appréciation du premier juge s'agissant du carrelage et du mazout. Toutefois, l'appelant renonce à conclure au paiement de ces deux postes, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner les griefs qu'il présente à ce sujet. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. 4.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 789 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant versera en outre à l'intimé la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

#### **E. 7**

de sa requête de conciliation du 14 août 2018 que le décompte du 6 avril 2017 aurait été accepté par les parties. Il reproche au premier juge d'avoir considéré qu'il ne pouvait se prévaloir du contenu de la requête de conciliation, en se fondant sur la confidentialité de la procédure de conciliation. Il estime que les comportements des parties démontreraient que celles-ci étaient bel et bien parvenues à un accord. Seule la question de la quantité du mazout dans la citerne serait restée en discussion entre les parties. Il précise de surcroît que le courriel du 3 mai 2017 daterait en réalité du 5 mars 2017. Il soutient ainsi avoir prouvé que les frais de lave-linge et sèche-linge, par 443 fr., de peinture et porte d'entrée, par 7'500 fr. et 5'252 fr. 60, ainsi que de nettoyage, par 730 fr., devraient lui être remboursés par l'intimé. De son côté, l'intimé relève que le contrat de vente a été conclu sans garantie et en connaissance de l'état de l'immeuble. Il fait valoir que le décompte acheteur-vendeur n'a jamais été signé par l'appelant. En outre, il soutient que s'il avait fait référence à ce document dans sa requête de conciliation, c'était uniquement en relation avec ses prétentions en remboursement de la consommation de mazout et aucunement pour démontrer la conclusion d'un contrat subséquent. Il fallait ainsi uniquement y voir des discussions à bien plaisir entre les parties lorsque les relations étaient bonnes. En l'espèce, le premier juge a retenu à juste titre que l'allégué 7 de la requête de conciliation ne pouvait être exploité au fond en application de l'art. 205 al. 1 CPC. En effet, contrairement à ce que plaide l'appelant, il ne s'agit pas d'une allégation au sens de l'art. 55 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas non plus d'une déclaration de la partie adverse au sens de l'art. 191 CPC, faute de respect de la formalité prévue à l'art. 191 al. 2 CPC. Ainsi, la question eût dû faire l'objet d'une allégation régulière pour pouvoir être retenue dans le jugement au fond. Enfin, contrairement à ce que plaide l'appelant, l'interdiction d'exploitation au fond de la procédure de conciliation a un caractère absolu pour les mêmes parties (Egli, in Brunner/Gasser/Schwander, DIKE-Kommentar ZPO II, 2 e éd. Zurich 2016, n. 5 ad art. 205 CPC ; Infanger, in Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 e éd., n. 5 ad art. 205 CPC). Par surabondance, on relèvera que la déclaration figurant sous l'allégué 7 de la requête de conciliation ne saurait être retenue comme telle. Il ressort en effet des faits établis, qu'après avril 2017, l'appelant a toujours contesté la prise en charge du stock de mazout prévue dans le décompte du 6 avril 2017. L'appelant persiste sur ce point dans son mémoire d'appel, sans relier cette constatation à son développement antérieur au sujet d'un prétendu accord sur ce point. La procédure au

fond démontre toutefois clairement qu'aucun accord sur le décompte envoyé le 6 avril 2017 ne lie les parties. On peut certes corriger la date du 3 mai 2017 retenue par le premier juge au sujet d'un courriel daté en réalité du 5 mars 2017, mais cela ne modifie en rien l'appréciation qui précède. Ce courriel ne démontre pas que les parties se seraient entendues pour mettre les frais de changement de porte et de peinture à la charge de l'acheteur. L'appelant ne parvient ainsi pas à établir factuellement l'existence d'un accord à même de justifier ses prétentions reconventionnelles à l'égard de l'intimé. Il en résulte que les frais d'entretien et de réparation de l'immeuble acquis sont, dès leur entrée en jouissance anticipée, à la charge des acheteurs, comme le prévoit l'art. 15 al. 3 de l'acte authentique de vente immobilière conditionnelle du 28 février 2017.

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