

# VD\_FINDINFO HC / 2023 / 314 vom 25. Mai 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-05-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2023\\_\\_\\_314](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2023___314)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2023 / 314 du 25 mai 2023

IT: VD\_FINDINFO HC / 2023 / 314 del 25 maggio 2023

## Regeste

VENTE D'IMMEUBLE, AVIS DES DÉFAUTS, DÉFAUT DE LA CHOSE, RETARD |  
199 CO, 201 al. 1 CO, 201 al. 3 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 affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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

Formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui ont 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 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. Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

### E. 3.1

Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants contestent avoir appris, vers le 20 avril 2011, que les places de parc ne pouvaient pas être construites. Ils relèvent que le Service de l'urbanisme [ndlr : actuellement Service du territoire] de la ville de [...] aurait refusé de les renseigner sur l'avancement du projet, de sorte qu'ils ne pouvaient se baser que sur des rumeurs en lien avec la possibilité ou non de réaliser les places de parc en question, n'avaient aucune certitude à leur propos et étaient par conséquent dans l'impossibilité de réclamer quoi que ce soit à la venderesse. Les appelants relèvent que le 18 mars 2013, soit lors d'une assemblée générale convoquée par l'administrateur de la PPE, ils avaient encore la possibilité de voter sur un projet de modification des plans initialement prévus, impliquant forcément une incertitude quant à l'issue de l'affaire.

### **E. 3.2**

Selon l'art. 201 CO (Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), 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 (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). Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement. Si tel n'est pas le cas, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). L'avis des défauts doit être donné « sans délai », respectivement « immédiatement » ; cette exigence légale vaut aussi en matière de vente d'immeubles (art. 221 CO ; cf. ATF 131 III 147 consid. 3). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition de l'immédiateté prévue par la loi (cf. ATF 98 II 191 consid. 4 ; 76 II 221 consid. 3). En revanche, ont été considérés comme tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (ATF 118 II 142 consid. 3b ; 107 II 172 consid. 1c). L'art. 201 CO est d'application stricte (ATF 107 II 172 consid. 1a). En vertu de la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe à l'acheteur, qui se prévaut des art. 197 ss CO, de prouver que l'avis des défauts a été donné en temps utile. Il lui appartient aussi d'établir à quel moment il a eu connaissance des défauts, à qui et comment il les a signalés (ATF 118 II 142 consid. 3a ; ATF 107 II 172 consid. 1a in fine ).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'appelant a contacté le Service de l'urbanisme de la ville de C.\_\_\_\_\_ le 25 avril 2011 afin d'obtenir des renseignements au sujet des places de parc. Par courrier du 2 mai 2011, ce Service a notamment écrit ce qui suit à l'appelant : « Toute autre implantation de places de stationnement extérieures doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans ce contexte, nous vous rappelons ce qui vous a déjà été dit, soit qu'aucune place ne pourra être acceptée le long du chemin du [...] ». La teneur de ce courrier est suffisamment claire et son contenu est complet, à savoir qu'aucune place de stationnement ne pouvait être autorisée le long du chemin du [...]. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce courrier ne peut être assimilé à une simple « rumeur d'un refus », qui les aurait laissés dans l'incertitude. Par ailleurs, ces derniers avaient très précisément compris cet état de fait. En effet, par courriel du 20 décembre 2011, l'appelant a indiqué aux autres propriétaires que les appartements du [...] avaient été vendus avec une place de parc extérieure, qu'après la vente, les propriétaires du bloc A avaient malheureusement appris que leurs places avaient été refusées préalablement par les autorités et que ces dernières n'autorisaient toujours pas les places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête d'un plan d'aménagement avant la vente (cf. pièce n° 115). La teneur de ce courriel ne laisse aucun doute sur la connaissance qu'avaient les appelants de la situation concernant l'impossibilité de construire les places de parc extérieures, eu égard à la position ferme des autorités à ce sujet. Or, ce n'est que le 2 juillet 2013 que les appelants et les autres copropriétaires ont adressé à l'intimée une mise en demeure. L'avis des défauts est par conséquent tardif et le grief tiré de la constatation inexacte des faits doit être rejeté.

### **E. 4.1**

Les appelants expliquent ensuite que l'intimée avait bel et bien conscience du défaut, respectivement de la non-conformité des plans annexés au contrat de vente – dès lors que les plans déposés par l'intimée au Registre foncier contenaient les places de parc litigieuses malgré le refus communal –, de sorte qu'elle aurait induit intentionnellement les acheteurs sur un élément essentiel du contrat et que par conséquent, elle ne pourrait se prévaloir d'un prétendu avis des défauts tardif.

#### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 203 CO, si le vendeur a intentionnellement induit l'acheteur en erreur, il ne peut pas se prévaloir d'un retard dans l'avis des défauts. 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. 81 ; ATF 117 II 218 consid. 6a ; ATF 116 II 431 consid. 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet 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'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. La notion de dol – commune aux art. 199, 203 et 210 al. 3 CO, nonobstant des appellations diverses (TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2) – implique que le vendeur ait connaissance du défaut (TF 4A\_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.2 ; TF 4A\_196/2011 du 4 juillet 2011 consid. 3). 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).

#### **E. 4.3**

La Chambre patrimoniale a retenu, en substance, que jusqu'à la signature des actes de vente, l'intimée n'avait jamais eu de contact direct au sujet des lots avec les appelants, que ces derniers n'avaient pas établi avoir discuté des places de parc extérieures avec l'intimée ni que celle-ci aurait eu connaissance, au moment de la signature des contrats de vente, de l'impossibilité ou de la possibilité de leur exécution. Les premiers juges ont également retenu que seules figuraient la signature de l'intimée et du géomètre sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008, sur lesquels étaient mentionnées les places de parc litigieuses, qui avaient été refusées par les autorités communales et sur les plans approuvés le 9 janvier 2009 sur lesquels ne figuraient plus les places de parc litigieuses, que ces éléments ne permettaient néanmoins pas encore de déterminer si l'intimée avait effectivement connaissance de l'impossibilité de la construction des places de parc litigieuses dès lors que les appelants n'avaient pas allégué pour quels motifs le permis de construire n'avait pas été délivré en premier lieu ou si l'intimée avait conduit ou eu une connaissance des détails de l'enquête publique. Ils ont relevé que, selon le jugement rendu le 3 mai 2021 par le Tribunal correctionnel de l'arrondissement de La Côte, c'étaient les administrateurs de P.\_\_\_\_\_ SA qui avaient présenté aux acheteurs les plans anciens tout en sachant que les places de parc extérieures avaient été refusées par la Commune. Les premiers juges ont ainsi conclu que les appelants n'avaient pas établi que l'intimée leur avait dolosivement caché l'existence d'un défaut ni qu'elle les aurait maintenus dans l'erreur, dès lors qu'ils n'avaient pas apporté la preuve de la connaissance, par l'intimée, de l'impossibilité de la réalisation des places de parc litigieuses au moment des ventes immobilières.

#### **E. 4.4.1**

Certes, il ressort du dossier que la signature de l'intimée figure à la fois sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008 – sur lesquels étaient mentionnées les places de parc litigieuses, qui n'ont pas été autorisées par les autorités communales – et sur les plans approuvés par les autorités compétentes le 9 janvier 2009 sur lesquels ne figurent plus les places de parc litigieuses. Ces éléments sont toutefois insuffisants pour conclure que l'intimée avait connaissance de la problématique liée aux places de parc au moment de la signature des contrats de vente, en mai 2010, et qu'elle savait que l'exécution de ces places n'était pas possible. En effet, d'une part, l'intimée, qui est née en décembre 1935, souffre notamment d'un état anxio-dépressif de longue date lié principalement au décès de son mari en 2001, cet état ayant engendré des désordres émotionnels et des troubles mnésiques surtout de la mémoire à court terme, ainsi que l'a attesté la Dre F.\_\_\_\_\_. L'intimée a elle-même été victime d'escroquerie commise à son préjudice par [...] et [...], respectivement administrateur et directeur de P.\_\_\_\_\_ SA. D'autre part, on ignore tout des implications et des connaissances exactes de l'intimée dans le cadre de l'enquête publique et si cette dernière avait effectivement compris et retenu que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées. Enfin, on doit relever que ce sont [...] et [...], de la société précitée, également partie aux contrats de vente immobilière, qui ont présenté aux acheteurs des plans anciens tout en sachant que les places de parc extérieures avaient été refusées par la Commune de [...].

#### **E. 4.4.2**

Au regard de l'ensemble des éléments précités, on doit admettre, comme les premiers juges, qu'il n'est pas établi que l'intimée avait connaissance du défaut en lien avec les places extérieures. Ce faisant, le grief tiré de la violation de l'art. 203 CO doit être rejeté.

#### **E. 5.1**

Les appelants se prévalent de l'absence de validité de la clause d'exclusion de garantie. Ils relèvent que le comportement dolosif et intentionnel de la partie adverse impliquerait également la perte de protection qui lui aurait été conférée par la clause d'exclusion de garantie prévue dans les contrats de vente.

#### **E. 5.2**

Selon l'art. 199 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. L'invalidité de la clause d'exclusion suppose d'abord, parmi d'autres conditions, que le vendeur ait connu l'existence du défaut (ATF 66 II 132 consid. 6 ; voir aussi ATF 131 III 145 consid. 8.1), car la dissimulation est un comportement intentionnel. Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). 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). 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 d'un élément important pour ce dernier (TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, in SJ 2011 I p. 17).

#### **E. 5.3**

En l'espèce, comme démontré supra consid. 4.3, il n'est pas établi que l'intimée avait une connaissance effective de l'impossibilité d'exécuter les places de parc extérieures. Dès lors, on ne saurait a fortiori non plus retenir que l'intéressée a frauduleusement dissimulé aux appelants les défauts de la chose. Ce grief doit également être rejeté.

#### **E. 6.1**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 321 al. 1 in fine CPC) et le jugement entrepris confirmé.

#### **E. 6.2**

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'810 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer (art. 312 al. 1 in fine CPC).

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