

# VD\_FINDINFO HC / 2024 / 692 vom 8. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_692](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___692)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 692 du 8 octobre 2024

IT: VD\_FINDINFO HC / 2024 / 692 del 8 ottobre 2024

## Regeste

ABUS DE DROIT, PRINCIPE DE LA TRANSPARENCE{SOCIÉTÉ}, SECOND ÉCHANGE D'ÉCRITURES, QUALITÉ PROMISE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, LOGEMENT, SURFACE | 2 al. 2 CC, 197 CO, 199 CO, 368 CO, 225 CPC (CH), 229 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC a contrario ). La réponse doit être déposée dans le même délai (art. 312 al. 2 CPC).

#### 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]), dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la motivation, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al.

#### E. 1.2

Déposé en temps utile (cf. art. 145 al. 1 let. a CPC) par des parties ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 100'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée en temps utile, l'est également.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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, in Bohnet et al., Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2 e éd., Bâle, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu

égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_589/2023 du 13 mai 2024 consid 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

### **E. 3.1**

Les appelantes invoquent une violation des art. 225 et 229 CPC, reprochant aux premiers juges d'avoir écarté le procédé écrit déposé le 2 décembre 2020, avant l'audience de premières plaidoiries du 4 décembre 2020.

#### **E. 3.2.1**

L'art. 225 CPC autorise le juge à ordonner un second échange d'écritures. Dans ce cas, la possibilité de s'exprimer par écrit doit être accordée à toutes les parties (Heinzmann, in Chabloz et al. [édit.], Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2021, n. ad 6 art. 225 CPC). Certains auteurs sont d'avis que le défendeur n'est pas invité à dupliquer si le demandeur n'a pas répliqué ou qu'il ne l'a pas fait dans les délais, mais pourra s'exprimer librement à l'ouverture des débats principaux ou lors des (éventuels) débats d'instruction (art. 229 al. 2 CPC ; Heinzmann, op. cit. , n. 6 ad art. 225 CPC ; Willisegger, in Spühler et al. [édit.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 225 CPC). D'autres auteurs considèrent que, lorsqu'un second échange d'écritures a été ordonné, un délai de duplique doit être imparti à la partie défenderesse même si le demandeur n'a pas usé de son droit de répliquer, permettant à celle-ci de présenter des nova sans restriction dans sa duplique (Killias in Alvarez et al., Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Berne 2012, n. 12 ad art. 225 ; CR CPC-Tappy, nn. 9a et 13 ad art. 225 CPC).

#### **E. 3.2.2**

Selon l'art. 229 al. 2 CPC, les parties peuvent invoquer des faits et moyens de preuve nouveaux sans limitation à l'ouverture des débats principaux, pour autant qu'elles n'aient pas eu cette possibilité dans un second échange d'écritures ou lors de débats d'instruction (Heinzmann, op. cit. , n. 6 ad art. 229 CPC). Si un second échange d'écritures a été ordonné, il n'est plus possible d'introduire librement des faits et moyens de preuve nouveaux lors de débats ultérieurs qu'aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, JdT 2016 II 257). Peu importe que les parties aient fait usage ou non de la possibilité de s'exprimer par écrit une seconde fois (Heinzmann, op. cit. , n. 6 ad art. 229 CPC). Si un second échange d'écritures a été ordonné mais que les parties y renoncent, celui-ci est considéré comme accompli (TF 4A\_494/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.4.1).

#### **E. 3.3.1**

En l'espèce, les premiers juges ont écarté le procédé écrit des appelantes en considérant que les parties avaient renoncé au second échange d'écritures ordonné et que le procédé écrit devait s'examiner sous l'angle de l'art. 229 CPC. Selon eux, il s'agissait de faits dont les appelantes avaient manifestement connaissance depuis le début de la procédure et qui auraient pu être allégués dans la réponse, de sorte que la condition de l'introduction « sans retard » des nova de l'art. 229 al. 1 CPC n'était pas réalisée.

#### **E. 3.3.2**

Ce raisonnement ne peut pas être suivi. En effet, par avis du 15 avril 2020, le tribunal a ordonné un second échange d'écritures. Par lettre du 14 juillet 2020, les intimés ont indiqué

qu'ils renonçaient à déposer une réplique et se contentaient de déterminations sur la réponse. Les appelantes ont quant à elles spontanément déposé un procédé écrit le 2 décembre 2020. Si les intimés ont effectivement renoncé au second échange d'écritures, tel n'a pas été le cas des appelantes. Or, comme le retient la doctrine précitée, l'absence de réplique du demandeur n'empêche pas la partie défenderesse de pouvoir se prononcer librement une deuxième fois, par le biais d'une écriture ou oralement au début des premières plaidoiries. En l'occurrence, le procédé écrit, déposé avant le début des premières plaidoiries, constituait le second tour de paroles des appelantes. Il a donc été écarté à tort par les premiers juges.

#### **E. 3.4.1**

Dès lors que cette écriture a été écartée à tort par les juges précédents, il convient d'examiner dans quelle mesure les faits exposés dans ledit procédé doivent être intégrés dans l'état de fait de la présente cause, en particulier au regard des moyens de preuve proposés.

#### **E. 3.4.2**

Dans leur mémoire d'appel, les appelantes requièrent un complément de l'état de fait en se référant aux allégués 156 à 164, 172 à 177 et 197 à 198 du procédé écrit. Il convient donc de déterminer si les allégués précités sont prouvés à satisfaction. A cet égard, dans le cadre de leur mémoire d'appel, les appelantes ne requièrent pas de mesures d'instruction, notamment l'audition des témoins mentionnés dans le procédé écrit ou la production de la pièce 154 requise figurant dans le bordereau accompagnant ledit procédé. En procédure ordinaire et en maxime des débats le tribunal n'ordonne pas d'office l'administration de preuve. Il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC) et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 519 consid. 5.1 ; ATF 123 III 60 consid. 3a). Il convient donc de se fonder uniquement sur les pièces produites à l'appui du procédé écrit (bordereau II du 2 décembre 2020).

#### **E. 3.4.3**

De leur côté, les intimés requièrent, pour le cas où la Cour de céans admettrait le procédé écrit, « le droit de demander l'assignation et l'audition d'un témoin dont ils produiront les coordonnées à première réquisition, ainsi qu'un délai pour se déterminer ». En ce qui concerne la première réquisition, force est de constater qu'elle est tardive, dans la mesure où la partie doit indiquer dans son écriture déjà les noms et adresses des différents témoins qu'elle souhaite faire entendre (CR CPC-Tappy n. 23 ad art. 221 CPC et réf. cit.). Au stade de l'appel, il n'est pas imaginable que les intimés n'aient pas été en mesure de fournir ces indications et aient besoin d'un délai pour ce faire. La réquisition visant à l'audition d'un témoin doit dès lors être rejetée. S'agissant de la réquisition tendant à ce qu'un délai soit fixé aux intimés pour se déterminer sur le procédé écrit, elle doit être rejetée, dans la mesure où l'occasion de se prononcer leur a déjà été donnée à deux reprises, dans le cadre de la procédure d'appel, par le biais du délai de réponse puis du délai de détermination sur la réplique des appelantes. Les intimés pouvaient aisément se déterminer sur les allégations contenues dans le procédé écrit, auxquelles les appelantes se sont, du reste, référées dans leur mémoire d'appel. Il n'y a dès lors pas lieu de leur fixer un troisième délai pour se déterminer.

#### **E. 3.4.4**

S'agissant des faits allégués dans le procédé écrit, les appelantes soutiennent d'abord, dans leur mémoire d'appel, que : « les intimés ont consacré un temps conséquent au choix des aménagements intérieurs, notamment par rapport à la question des galandages et autres gaines technique ». Elles se réfèrent aux allégués 156 à 164 du procédé écrit. Ces allégués s'appuient sur les pièces 107 et 154. La pièce 107 est le : « plan du lot n o 13, avec détails des mesures des espaces, et l'indication des surfaces nettes par pièce ». La pièce 154 est intitulée : « copie du plan avec les annotations manuscrites qui a été joint à la lettre du 28 avril 2016 » ; elle ne figure pas au dossier, dès lors qu'il s'agit d'une pièce requise en mains des intimés, dont la production n'a pas été ordonnée par les juges précédents et qui n'a pas non plus été requise au stade de l'appel, comme indiqué précédemment. Les allégués en question s'appuient en outre sur des témoignages ou des déclarations de parties, dont l'audition n'est toutefois pas non plus requise au stade de l'appel. Or, la seule pièce 107, à savoir le plan du bien litigieux, est impropre à apporter la preuve du prétendu temps conséquent consacré par les intimés au choix des aménagements intérieurs et de leur parfaite connaissance de la configuration intérieure de l'appartement. Faute d'être prouvé, le fait allégué ne saurait être retenu.

#### **E. 3.4.5**

Les appelantes invoquent ensuite que : « plusieurs modifications ont été sollicitées par les intimés, des visites ayant été organisées dans le courant du mois de juillet 2017 », en se référant aux allégués 172 à 177 du procédé écrit. Ces allégués renvoient aux pièces 111 à 114, ainsi qu'à l'audition des parties ou de témoins, subsidiairement une expertise. Ni les auditions ni l'expertise ne sont requises au stade de l'appel. Les pièces 111 et 112 sont un courriel de C. \_\_\_\_\_ à l'architecte [...] du 20 juillet 2017, qui contient le texte suivant : « Meilleurs messages » et la signature complète de C. \_\_\_\_\_, et qui est accompagné de son annexe, à savoir un plan de l'appartement litigieux comprenant les mesures détaillées de celui-ci et une modification apposée à la main. Les pièces 113 et 114 sont un courriel du bureau d'architecte à C. \_\_\_\_\_ du 21 juillet 2017 transmettant le plan du lot [...] modifié, avec l'annexe au courriel, soit le plan modifié. Ces documents, qui sont des échanges de courriels entre C. \_\_\_\_\_ et des tiers, mais non avec les intimés, ne permettent pas d'apporter la preuve de la connaissance dudit plan par les intimés et des « nombreuses visites » qui auraient eu lieu en juillet 2017. Il n'y a dès lors pas matière à complètement de l'état de fait.

#### **E. 3.4.6**

Les appelantes indiquent enfin, en se référant aux allégués 197 et 198, qu' : « entre la date du mois de juillet 2017, lors de laquelle les intimés ont visité l'appartement, et la signature des actes de vente et de contrat d'entreprise en novembre 2017, de même qu'à la livraison du lot de PPE en février 2018, les surfaces n'ont absolument pas été modifiées ». Les offres de preuves tendant à l'audition de témoins et à la mise en œuvre d'une expertise n'ayant pas été répétées dans l'acte d'appel, elles peuvent être ignorées. La pièce 123 est le seul moyen de preuve disponible à l'appui de ces deux allégués, à savoir : « le procès-verbal de construction du 15 novembre 2017 ». Il s'agit du procès-verbal d'une séance à laquelle C. \_\_\_\_\_ a participé mais non les intimés, de sorte que ce document ne saurait rapporter la preuve des connaissances de ceux-ci par rapport au logement litigieux.

#### **E. 3.5**

En définitive, les allégués contenus dans le procédé écrit, dont les appelantes se prévalent en appel, ne sont pas prouvés à satisfaction, de sorte que l'état de fait n'a pas à être complété. Le refus par le président du procédé écrit du 2 décembre 2020, n'a donc aucune incidence.

#### **E. 4.1**

Les appelantes invoquent une violation de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210) faisant grief aux premiers juges d'avoir retenu une solidarité entre elles, au motif que les quatre sociétés, détenues et contrôlées par une seule personne, soit C.\_\_\_\_\_, ne formeraient en réalité qu'une seule entité. Les appelantes contestent que leur structure indépendante n'ait aucune véritable fonction et qu'elle n'existerait que pour leur permettre de se soustraire à leurs obligations, l'usage de plusieurs entités juridiquement distinctes étant selon elles parfaitement usuel pour des transactions immobilières. Selon les appelantes, il n'y aurait ni abus de droit manifeste ni attitude contradictoire de leur part. Les appelantes W.\_\_\_\_\_ Sàrl et Z.\_\_\_\_\_ SA n'assumeraient en définitive aucune responsabilité vis-à-vis des intimés.

#### **E. 4.2.1**

Aux termes de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Le principe de l'abus de droit permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 137 III 625 consid. 4.3 ; ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Parmi d'autres cas, l'exercice d'un droit peut se révéler abusif si l'attitude de la partie qui agit contredit son comportement antérieur et que des attentes légitimes de l'autre partie s'en trouvent déçues (ATF 133 III 61 consid. 4.1). L'interdiction de l'abus de droit manifeste s'impose également à celui qui entend se mettre au bénéfice d'une situation juridique sans pour autant être titulaire d'un droit (Chappuis, in Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil I, 2 e éd., Bâle 2024, n. 28 ad art. 2 CC et réf. cit.).

#### **E. 4.2.2**

Le principe de l'abus de droit s'exprime notamment dans le cadre de la théorie du Durchgriff, ou principe de la transparence, selon lequel on ne peut pas s'en tenir sans réserve à l'existence formelle de deux personnes juridiquement distinctes lorsque tout l'actif ou la quasi-totalité de l'actif d'une personne morale appartient soit directement, soit par personnes interposées, à une même personne, physique ou morale ; malgré la dualité de personnes à la forme, il n'existe pas deux entités indépendantes, la personne morale étant un simple instrument dans la main de son auteur, qui, économiquement, ne fait qu'un avec elle. On doit admettre que, conformément à la réalité économique, il y a identité de personnes et que les rapports de droit liant l'une lient également l'autre ; ce sera le cas chaque fois que le fait d'invoquer la diversité des sujets constitue un abus de droit, notamment en détournant la loi, en violant un contrat ou en portant une atteinte illicite aux intérêts d'un tiers (ATF 144 III 541 consid. 8.3.1 ; ATF 132 III 489 consid. 3.2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, ce n'est pas l'indépendance de la personne morale qui est niée, mais bien sa légitimation

active ou passive exclusive : la société concernée est légitimée ou obligée non pas à la place de l'autre, mais à ses côtés (ATF 137 III 550 consid. 2.3.1).

#### **E. 4.3.1**

En l'espèce, les appelantes soutiennent que l'indépendance formelle des quatre sociétés a une véritable fonction, puisque celles-ci jouent des rôles différents en intervenant en qualité de venderesse de l'immeuble, d'entreprise générale chargée de la construction ou de société de courtage chargée de valoriser le bien immobilier et de trouver des acquéreurs.

#### **E. 4.3.2**

Comme l'ont relevé les premiers juges, l'appartement litigieux a fait l'objet de trois contrats, un premier contrat avec l'appelante W. \_\_\_\_\_ Sàrl, dans le cadre duquel des indications avaient été fournies dans une plaquette de vente établie par l'appelante Z. \_\_\_\_\_ SA, un deuxième contrat, de vente, avec l'appelante Y. \_\_\_\_\_ Sàrl et un troisième contrat, d'entreprise générale, avec l'appelante X. \_\_\_\_\_ Sàrl. Ces sociétés ont toutes leur siège à la même adresse et C. \_\_\_\_\_ peut toutes les représenter seul, par sa signature individuelle. Les quatre sociétés sont ainsi détenues et contrôlées par le susnommé. On doit effectivement considérer qu'elles ne forment en réalité qu'une seule entité. Les quatre sociétés ont d'ailleurs des buts qui se recoupent, en matière de courtage, de construction d'immeubles, de promotion et de mise en valeur d'immeubles, ce qui démontre – contrairement à ce que soutiennent les appelantes – que chaque société ne poursuit pas un objectif distinct des autres. C'est le lieu de relever que le contrat de réservation conclu par l'intimé et son fils mentionne « W. \_\_\_\_\_ Sàrl » comme société venderesse, alors que le contrat de vente a finalement été conclu avec l'appelante Y. \_\_\_\_\_ Sàrl. Les quatre sociétés ont participé ensemble, au travers du comportement de leur représentant commun, aux différents contrats litigieux. Cette situation était propre à créer une confusion dans l'esprit des intimés et à éveiller des attentes légitimes s'agissant du comportement adopté et des renseignements donnés par ces différentes sociétés dans le cadre des négociations portant sur la réservation, la construction et la vente de l'appartement litigieux. Les quatre sociétés apparaissaient comme les cocontractantes des intimés. Par conséquent, les appelantes doivent assumer solidairement les obligations découlant des différents contrats conclus avec les intimés conformément à l'art. 143 al. 1 CO. Les appelantes X. \_\_\_\_\_ Sàrl et Y. \_\_\_\_\_ Sàrl ne sauraient se dissimuler derrière les appelantes W. \_\_\_\_\_ Sàrl et Z. \_\_\_\_\_ SA pour se dégager de leur responsabilité, notamment liée aux informations fournies par les précitées dans le cadre de la promotion de la propriété par étages. Ainsi, l'indépendance formelle des quatre sociétés est invoquée abusivement par les appelantes, c'est-à-dire dans le but d'en tirer un avantage injustifié. Partant, le jugement querellé doit être confirmé en ce qu'il retient une solidarité entre les quatre sociétés appelantes.

#### **E. 5.1**

Les appelantes contestent l'existence d'un défaut relatif à la surface de l'appartement litigieux. Selon elles, les premiers juges ont considéré à tort que les indications contenues dans la plaquette de vente du 16 janvier 2015 les engageaient. En effet, selon les appelantes, ni le contrat de vente, ni le contrat d'entreprise, ni le descriptif de l'ouvrage, ni les plans signés par les intimés ne contiennent d'indications chiffrées concernant la surface habitable de l'appartement litigieux. Dès lors, aucune surface n'aurait été promise au titre de qualité. L'indication sur la plaquette de vente n'aurait aucune portée, en tant que ce document était non contractuel et ne respectait pas la forme authentique.

## **E. 5.2**

et réf. cit.).

### **E. 5.2.1**

Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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. Lorsque ces conditions sont remplies, l'acheteur a le choix, en vertu de l'art. 205 al. 1 CO, entre exercer l'action rédhibitoire ou réclamer, par l'action en réduction du prix, une indemnité pour la moins-value. Sont l'objet de cette garantie les qualités promises et les qualités attendues de la chose vendue (TF 4A\_499/2022 du 8 août 2023 consid. 4.1.1).

### **E. 5.2.2**

Sont des qualités promises les qualités au sujet desquelles le vendeur donne des assurances à l'acheteur, expressément ou tacitement. Pour déterminer quelles sont ces qualités, en particulier si une indication de qualité doit être considérée comme une promesse, il faut procéder à l'interprétation du contrat selon les règles d'interprétation des manifestations de volonté, cas échéant selon le principe de la confiance (ATF 130 III 686 consid. 4.3 ; TF 4A\_499/2022 précité consid. 4.1.1.1 ; TF 4A\_535/2021 du

### **E. 5.2.3**

Selon le Tribunal fédéral, les surfaces indiquées dans les plans utilisés lors des pourparlers contractuels précédant la conclusion du contrat de vente d'une part d'étages sont des qualités promises ; l'acheteur peut en principe s'y fier, sans avoir à vérifier leur exactitude avant de conclure le contrat (TF 4A\_499/2022, loc. cit. ; TF 4A\_417/2007 du 14 février 2008 consid. 4.3 s.). Par ailleurs, la surface d'un appartement qui a ainsi été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, avoir été décisive dans la décision de l'acheteur d'acheter, au prix convenu, la part d'étages (TF 4A\_499/2022, loc. cit. ; TF 4A\_417/2007 précité. consid. 5). Même si l'acheteur a visité l'appartement, l'indication inexacte de la surface est présumée avoir exercé une influence sur le prix qui a été convenu (TF 4A\_499/2022, loc. cit. ; TF 4A\_417/2007 précité consid. 6.3).

### **E. 5.2.4**

Afin de déterminer si une indication de qualité par le vendeur doit être considérée comme une promesse, il convient de procéder à l'interprétation du contrat (ATF 109 II 24 consid. 4). En droit suisse des contrats, la question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 150 II 83 consid. 7.2 ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 ; ATF 123 III 35 consid. 2b). Lorsque les parties se sont exprimées de manière concordante, qu'elles se sont effectivement comprises et, partant, ont voulu se lier, il y a accord de fait. Si les parties se sont exprimées de manière concordante, mais que l'une ou les deux n'ont pas compris la volonté interne de l'autre, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, il y a désaccord latent et le contrat est conclu dans le sens objectif que l'on peut donner à leurs déclarations de volonté selon le principe de la confiance (ATF 150 II 83, loc. cit. ; ATF 144 III 9, loc. cit. ). L'interprétation selon le principe de la confiance consiste à rechercher comment chacune des parties pouvait et devait comprendre de bonne foi les déclarations de l'autre, en fonction du contexte dans lequel elles ont traité. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte écrit n'est pas

forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'un texte paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres éléments du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Cependant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral d'un texte lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à la volonté ainsi exprimée (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; ATF 135 III 295 consid.

### **E. 5.3.1**

En l'espèce, il faut déterminer si la surface de l'appartement était une qualité promise, par l'interprétation des contrats litigieux. Il convient à cet égard de retenir que les deux parties n'ont pas compris la volonté interne de l'autre à l'époque de la conclusion du contrat, ce dont elles n'étaient pas conscientes dès le début, et de considérer qu'il y avait, par conséquent, désaccord latent. L'interprétation de la volonté objective des parties nécessite de déterminer le sens que les intimés et les appelantes pouvaient et devaient raisonnablement prêter à leurs déclarations de volonté respectives.

### **E. 5.3.2**

Dans l'arrêt 4A\_535/2021 du 6 mai 2022 (consid. 5.1.4), le Tribunal fédéral a retenu que : « compte tenu du fait que les dimensions de l'appartement n'étaient pas mentionnées dans le contrat qui se bornait à renvoyer aux mentions du registre foncier, lequel ne contenait pas non plus d'information à ce sujet, la cour cantonale a considéré que seules les informations incluses dans la plaquette promotionnelle émise par les courtiers, ainsi que celles publiées dans les deux annonces internet émises par la venderesse elle-même, indiquaient que la surface habitable de l'appartement, était de 110 m<sup>2</sup>. Faute d'avoir pu établir la réelle et commune intention des parties, la cour cantonale a, à juste titre, procédé à l'interprétation objective des manifestations des volontés des parties compte tenu de l'ensemble des circonstances qui ont précédé ou accompagné l'échange de celles-ci. La cour cantonale en a conclu que l'intimée acquéresse était légitimée à comprendre que le bien était censé comporter une surface habitable de 110 m<sup>2</sup> ».

### **E. 5.3.3**

Le cas d'espèce doit être jugé de manière identique : les deux contrats litigieux ne mentionnent aucune surface, alors que la plaquette de vente, accompagnant le contrat de réservation, indiquait la surface habitable et celle du balcon. Faute d'indication dans les contrats d'entreprise et de vente, il faut tenir compte des circonstances précédant et entourant leur conclusion, en particulier celles relatives à la réservation du bien. La plaquette de vente du 16 janvier 2015 a été établie par l'appelante Z. \_\_\_\_\_ SA, qui, comme on l'a vu, constitue en réalité la même entité que les parties contractantes aux contrats de réservation, de vente et d'entreprise. Ces parties sont toutes des professionnelles de l'immobilier. Cette plaquette indique de manière claire les surfaces des différents lots de la promotion. Ces indications sont donc imputables aux appelantes. Peu importe que la plaquette porte l'indication que le document n'est pas contractuel. Comme l'ont retenu les premiers juges, cette clause est de « pur style » et ne permet pas de remettre en cause les informations transmises aux potentiels acheteurs intéressés par la promotion. Le procédé qui consiste à fournir des informations sur des faits objectifs et précis dans une plaquette de vente, tout en indiquant que celle-ci n'aurait aucune valeur contractuelle, est contradictoire et constitutif, en l'espèce, d'un abus de droit manifeste. Celui qui fournit de telles

informations doit s'attendre à ce que leurs destinataires se fient à la description de la chose offerte. Il s'agit alors d'une qualité promise au sens de l'art. 197 al. 1 CO. Il s'ensuit que les intimés étaient légitimés à comprendre que le logement comporterait une surface habitable d'environ 64 m<sup>2</sup> et une surface balcon/jardin d'environ 28,55 m<sup>2</sup>, comme cela figurait sur la plaquette de vente du 16 janvier 2015, ces informations n'ayant ensuite jamais été remises en question par les appelantes. Cette indication doit ainsi être considérée comme une qualité promise selon les règles de la bonne foi. Quant au caractère décisif de l'existence de cette promesse pour la décision d'acheter le bien, il a été rappelé ci-dessus que la surface d'un appartement qui a été promise est présumée, selon l'expérience générale de la vie, être décisive dans la décision d'acheter un bien et à un certain prix.

#### **E. 5.3.4**

Il découle de ce qui précède que l'appartement litigieux présentait un défaut en la forme de l'absence d'une qualité promise, laquelle avait décidé les intimés à conclure les contrats de vente et d'entreprise. Le jugement attaqué doit ainsi être confirmé en ce qu'il retient l'existence d'un défaut entraînant une moins-value de l'appartement.

#### **E. 6**

mai 2022 consid. 5.1). La notion de défaut déduite de l'art. 368 CO concernant le contrat d'entreprise est la même que dans le contrat de vente (ATF 100 II 30 consid. 2).

#### **E. 6.1**

Les appelantes invoquent une violation de l'art. 199 CO, au motif que les premiers juges n'ont pas admis l'application des clauses d'exclusion de garantie contenues dans les contrats de vente et d'entreprise. Selon elles, ces clauses sont valables et les premiers juges ne pouvaient pas retenir que les appelantes avaient volontairement dissimulé le défaut, d'une part parce que ce moyen n'avait pas été soulevé par les intimés au regard des faits allégués dans la demande, d'autre part parce que les conditions de l'art. 199 CO ne seraient de toute manière pas réalisées.

#### **E. 6.2.1**

Aux termes de 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. La « dissimulation frauduleuse » au sens de cette disposition couvre des comportements de dol, de tromperie intentionnelle (TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 ; TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 et réf. cit.). 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. 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 (ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; TF 4A\_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1).

#### **E. 6.2.2**

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

(ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2). Ceci présuppose que le vendeur ait une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A\_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.2 ; TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et réf. cit.). 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 (TF 4A\_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 ; TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur (TF 4A 301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2).

### **E. 6.2.3**

L'intention de tromper relève de la volonté interne et de la conscience, éléments qui ressortissent au domaine des faits (TF 4A\_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.4.1. ; TF 4C.59/1995 du 23 octobre 1995 consid. lb). La preuve de cet élément subjectif est difficile à rapporter dans la mesure où elle a trait au for intérieur. Selon les circonstances, le juge pourra se contenter de présomptions, d'indices et de règles d'expérience (TF 4A\_70/2011, loc. cit. ).

### **E. 6.2.4**

Une clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si l'entrepreneur a frauduleusement dissimulé au maître les défauts de l'ouvrage, l'art. 199 CO s'appliquant par analogie au contrat d'entreprise (Chaix, in Thévenoz/Werro [édit.], Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd., Bâle 2021, n. 72 ad art. 368 CO et réf. cit.).

### **E. 6.3.1**

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que, dès lors que les appelantes savaient, ou devaient savoir, que les surfaces mentionnées sur la plaquette de vente avaient été indiquées aux intimés, il leur appartenait de signaler à ceux-ci, conformément aux règles de la bonne foi, que les surfaces réelles ne correspondaient plus à la plaquette. Ce comportement dolosif rendait nulles et de nul effet les clauses d'exclusion de responsabilité, s'agissant d'un défaut frauduleusement dissimulé.

### **E. 6.3.2**

Contrairement à ce que prétendent d'abord les appelantes, les premiers juges ne se sont pas fondés sur des faits non allégués en procédure pour écarter la validité des clauses d'exclusion de responsabilité. Il n'est pas contesté que la plaquette de vente du 16 janvier 2015 indiquait la surface habitable et la surface de balcon/terrasse. Il n'est par ailleurs pas établi que la modification de surfaces aurait été portée à la connaissance des intimés. Les appelantes n'ont notamment pas apporté la preuve de la connaissance, par les intimés, du plan du lot [...] comportant les surfaces des pièces de l'appartement, que C.\_\_\_\_\_ avait transmis à l'architecte pour modifications (cf. pièces 111 à 114 du bordereau des appelantes du 2 décembre 2020). En revanche, ces pièces démontrent que les appelantes connaissaient précisément la surface de l'appartement litigieux. En tant qu'autrices de la plaquette de vente du 16 janvier 2015, elles savaient également que les surfaces ne correspondaient pas à la réalité. En ce sens, il faut retenir l'existence d'une dissimulation frauduleuse, en tant que la partie vendeuse a tu un fait pourtant décisif dans la décision d'acquiescer le bien à un

certain prix. Comme le retient le Tribunal fédéral, 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 auquel l'acheteur ne peut de bonne foi pas s'attendre, et qui revêt de l'importance pour celui-ci. Or, le plan détaillé de l'appartement, comprenant les surfaces de chaque pièce, existait avant la conclusion des contrats litigieux (cf. pièces 111 à 114), de sorte qu'il aurait été aisé pour les appelantes de joindre ce document aux contrats, plutôt que des plans sans mensurations. En outre, comme le relèvent les intimés dans leur réponse à l'appel, une diminution de surface par rapport à celle mentionnée dans la plaquette de vente paraissait peu plausible dans la mesure où le prix de l'appartement avait été augmenté par rapport à celui du contrat de réservation. Interrogé à ce propos par l'intimé, C.\_\_\_\_\_ a expliqué, dans un courriel du 20 juillet 2017 (cf. pièce 110 du bordereau des appelantes du 2 décembre 2020), que la différence de prix par rapport à janvier 2015 s'expliquait par des travaux en plus-values effectués par le propriétaire en lien avec la consolidation du terrain. Il n'est pas fait mention dans ce courriel d'autres changements par rapport à la situation présentée en 2015. Les premiers juges ont donc retenu à raison que les appelantes avaient frauduleusement dissimulé la différence de surfaces aux intimés, rendant nulles les clauses d'exclusion de garantie. Le jugement doit également être confirmé sur ce point. Il s'ensuit le rejet du grief et avec lui de l'appel.

#### **E. 7.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être entièrement rejeté et le jugement confirmé.

#### **E. 7.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 s. TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, qui succombent solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance fournie par les appelantes (art. 111 al. 1 CPC).

#### **E. 7.3**

Vu l'issue du litige, les appelantes verseront aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 4'600 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.

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