

# VD\_GERICHTE CO03.012434 vom 20. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_CO03.012434](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO03.012434)

FR: VD\_GERICHTE CO03.012434 du 20 avril 2010

IT: VD\_GERICHTE CO03.012434 del 20 aprile 2010

## Erwägungen

### E. 2

La défenderesse a emménagé dans sa maison à la fin du mois de janvier 2002. Bien qu'elle n'était pas pressée de quitter [...], elle a contacté la régie [...] Sàrl au mois de juin 2002 pour avoir l'avis d'un professionnel sur les possibilités qui s'offraient à elle pour le cas où elle déménagerait. Après avoir visité la maison en été 2002 et s'être extasiée devant la beauté du parquet, la courtière N.\_\_\_\_\_ a constitué un dossier. La défenderesse ne souhaitait toutefois pas faire paraître de publicité en vue de la vente de sa propriété. Le prix de vente convenu avec [...] Sàrl était de 8'500'000 francs. C'est au mois de juillet 2002 que le demandeur D.I.\_\_\_\_\_ a entendu parler des intentions de vente de la propriété de la défenderesse par l'intermédiaire de [...], courtière. Il a visité la maison plusieurs fois pendant plusieurs heures, le plus souvent avec son propre architecte. Lors de la première visite, la régie a déclaré au demandeur qu'il y avait déjà un amateur. La défenderesse a alors augmenté le prix de vente à 9'000'000

- 5 - fr. et le demandeur a accepté de payer 500'000 fr. de plus à condition qu'il puisse entrer en jouissance de la maison le 1er octobre 2002. C'est dans ces conditions qu'a été passé un acte de vente conditionnelle le 26 juillet 2002, suivi, le 30 septembre 2002, d'une réquisition de transfert au registre foncier. Jusqu'à la fin des travaux, il paraissait évident que la défenderesse allait occuper la villa et non pas la vendre. La courtière N.\_\_\_\_\_ a d'ailleurs déclaré qu'elle ne connaissait pas le défendeur. Celui-ci n'a pas œuvré pour le demandeur.

### E. 3

Comme mentionné ci-dessus, le 26 juillet 2002, la défenderesse a conclu une vente conditionnelle de son immeuble avec le demandeur D.I.\_\_\_\_\_ devant les notaires T.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, à [...]. Le prix d'achat, payé par le demandeur, a été fixé à 9'000'000 francs. L'acte de vente du 26 juillet 2002 ne prévoit pas de garantie de la défenderesse quant aux défauts de la chose vendue, l'art. 199 CO demeurant toutefois réservé. Le chiffre 1 de l'acte de vente dispose que "l'immeuble vendu devra être transféré avec tous ses droits, parties intégrantes et accessoires légaux, soit y compris tous les éléments encastés, dans son état actuel, (...) état que l'acheteur déclare connaître. (...) Par ailleurs, la venderesse s'engage à exécuter les travaux suivants, à ses frais et sous sa responsabilité, d'ici au jour de la signature de la réquisition de transfert: (...)". Le chiffre 2 prévoit que "Sous les réserves prévues aux alinéas deux (2) et trois (3) ci-après, la vente est convenue sans garantie de la venderesse quant aux défauts éventuels de la chose vendue; en conséquence, l'acheteur déclare savoir qu'il sera ainsi privé des garanties prévues par la loi, notamment des actions rédhitoire, en réduction de prix ou en dommages et intérêts. (...) En revanche, la venderesse cède à l'acheteur les garanties dont elle est titulaire à l'égard des entrepreneurs et maîtres d'état mis en œuvre lors des travaux de transformation et

d'agrandissement du bâtiment. La venderesse précise que les garanties dont elle est titulaire sont celles découlant des normes

- 6 - S.I.A. (Société des Ingénieurs et Architectes), à savoir une garantie de deux ans pour les défauts apparents, de cinq ans pour les défauts cachés et de dix ans pour les défauts frauduleusement dissimulés". Aucune garantie à l'égard du défendeur n'était fournie. La défenderesse a en outre certifié avoir procédé à la réception des travaux conformément aux normes SIA. Les articles pertinents de la norme topique SIA 118 sont libellés ainsi: "Art. 158 L'entrepreneur ouvre la procédure de réception en avisant la direction des travaux qu'il a achevé l'ouvrage. [...] La direction des travaux procède avec l'entrepreneur à la vérification de l'ouvrage. [...] En règle générale, le résultat de la vérification est consigné dans un procès-verbal que la direction des travaux et l'entrepreneur reconnaissent par leur signature. Art. 162 L'ouvrage est considéré comme reçu, en dépit de défauts majeurs [...] lorsque le maître [...] ne fixe pas immédiatement un délai pour l'élimination des défauts majeurs qui ont été constatés [...]. Art. 163 Lorsque, au moment de la vérification commune, la direction des travaux constate l'existence d'un défaut mais renonce expressément ou tacitement à l'invoquer, l'ouvrage est considéré comme accepté avec le défaut connu. [...] La direction des travaux est présumée avoir tacitement renoncé à invoquer les défauts connus qui ne sont pas mentionnés dans un procès-verbal de vérification ; la même présomption vaut pour les défauts qui étaient manifestes lors de la vérification commune mais que la direction des travaux n'a pas invoqués. Dans ce second cas, la présomption est irréfragable." Toujours dans l'acte notarié, la défenderesse s'est engagée à remettre au demandeur, lors de la signature de la réquisition de transfert au plus tard, la liste des artisans et entrepreneurs ayant effectué des travaux dans le bâtiment, ainsi que tous les plans d'exécution. Il n'est pas établi qu'elle l'ait fait, ni qu'elle ait transmis l'ensemble des contrats et garanties passés avec tous les entrepreneurs et mandataires ayant participé aux travaux de rénovation de cette maison, à l'exception de

- 7 - l'entreprise Y. \_\_\_\_\_ SA qui a fait parvenir au défendeur deux garanties pour les travaux de maçonnerie et de plâtrerie effectués; ces derniers documents ont été transmis au conseil du demandeur le 22 octobre 2003. Enfin, la défenderesse a garanti au demandeur que les travaux de transformation et d'agrandissement du bâtiment avaient été exécutés conformément aux plans mis à l'enquête et au permis de construire délivré par la Commune de Rolle. A teneur des articles 12 et 13 de l'acte notarié du 26 juillet 2002, la vente était ferme et définitive, aucune partie ne pouvant se délier de ses engagements, sous peine de s'exposer à une indemnité pénale de 900'000 francs. 4.a) Les parties ont procédé à l'état des lieux de la villa le 30 septembre 2002. A cette occasion, l'architecte R. \_\_\_\_\_, le demandeur et son épouse, la défenderesse, les courtières N. \_\_\_\_\_ et [...] ainsi que Q. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_, banquiers auprès de [...] SA, étaient présents. Ce jour-là, la maison était libre de tout meuble, tout tapis et tout objet appartenant à la défenderesse ou à sa famille. Un constat écrit de l'état des lieux a été établi par R. \_\_\_\_\_, faussement daté du 30 octobre 2002 et envoyé par fax au demandeur le 8 octobre 2002. Les déclarations de ce témoin contiennent par ailleurs plusieurs contradictions qui lui ôtent leur caractère probant. Il a en effet déclaré avoir dû soulever des tapis lors de la toute première visite des lieux, juste avant la signature de la vente, et avoir suggéré au demandeur de faire une réserve dans dit acte. Or, aucune réserve n'a pu être faite, de l'aveu du demandeur, puisque le problème ne serait apparu que lors de l'état des lieux du 30 septembre 2002. De toute évidence, ces erreurs de dates ne permettent pas de retenir le témoignage de R. \_\_\_\_\_,

sauf si d'autres éléments viennent en corroborer le contenu. Le demandeur s'est aperçu pour la première fois lors de cet

- 8 - état des lieux que certaines lames du parquet se soulevaient légèrement à quelques endroits. Bien que le parquet parût, dans l'ensemble, en bon état, le demandeur a expressément interpellé la défenderesse sur ces quelques lames suspectes. Les constatations faites alors n'avaient cependant pas de quoi l'inquiéter puisque les trous dans le parquet avaient été mastiqués, ce qui les rendait difficilement visibles, à tel point que seul l'enlèvement d'une lame de parquet aurait permis d'en constater l'usure. Répondant aux interrogations du demandeur, la défenderesse lui a alors affirmé que cette situation était connue, la qualifiant de "pas grave" et de "parfaitement normale", qu'il s'agissait d'un "phénomène saisonnier". Elle a insisté sur le fait qu'un seul hiver suffirait à "repositionner" parfaitement les lames du parquet et à aplanir les ondulations. Elle lui aussi indiqué qu'il y avait eu des "problèmes d'humidité", que le parquet avait été poncé et que le parqueteur se proposait de revenir au printemps 2003 pour effectuer si nécessaire des corrections ou des retouches. A aucun moment la défenderesse n'a mentionné que ces problèmes d'humidité venaient de la dalle en béton et qu'elle avait renoncé à la pose d'une étanchéité V60. Elle n'a pas non plus informé le demandeur des circonstances dans lesquelles elle avait pressé le parqueteur de poser le parquet. La défenderesse a précisé au demandeur que le parquet avait été poncé dans la bibliothèque et dans le salon au début de l'année 2002, soit deux semaines après la pose, sous son contrôle. Sur ce point, établi en particulier par les pièces 9 et 20, les dépositions des témoins Q.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, peu précises par ailleurs, ne sont pas retenues. Les déclarations de la défenderesse ont eu pour but et effet d'enlever tout doute de la part du demandeur sur la question de l'état des parquets. b) Lors de la signature de l'acte de transfert, le 30 septembre 2002, les questions soulevées par le demandeur à propos des parquets ont été réitérées devant le notaire V.\_\_\_\_\_. Le demandeur et son architecte ont voulu modifier l'acte et inscrire une réserve au sujet de l'état des parquets, mais comme il s'agissait de signer une réquisition

- 9 - de transfert, cela n'était plus possible. L'architecte R.\_\_\_\_\_ l'a confirmé par écrit dans son courrier du 24 novembre 2003. Le demandeur a été rassuré par le fait de savoir que les entrepreneurs répondraient, cas échéant, de tout défaut au titre de la cession des garanties. La défenderesse a appuyé les propos rassurants du notaire envers le demandeur. c) Le parqueteur ne pouvait pas se douter de la cause des problèmes avec le parquet puisqu'il ignorait l'absence d'étanchéité. A cet égard, il a ultérieurement considéré avoir été trompé, ignorant par qui. Les deux courriers produits par le demandeur, à savoir celui de Me [...], conseil de K.\_\_\_\_\_, du 17 décembre 2002, et celui de Me [...], conseil d'Y.\_\_\_\_\_ SA, du 23 décembre 2002, ne sont au demeurant pas probants sur ce point, s'agissant de correspondance entre avocats, qui ne fait pas foi de son contenu.

## **E. 5**

Le demandeur est en fait entré en possession de la parcelle 340 de [...] le 1er octobre 2002. La propriété a passé au demandeur le 14 octobre 2002. Il a entrepris d'importants travaux dès qu'il est devenu propriétaire de cet immeuble. Par fax du 8 octobre 2002, l'architecte R.\_\_\_\_\_ écrivait: "Suite à l'état des lieux du 30 septembre 02, il s'avère que les parquets en teck du séjour, de la bibliothèque, de la salle à manger et de la cuisine sont endommagés à tel point que leur remplacement est nécessaire. En effet, ces parquets, suite à leur gonflement par l'humidité pendant la construction, ont été poncés entre deux et trois fois et l'épaisseur du bois noble est réduite par endroit à moins de 0,5 mm". Le 9 octobre 2002, le

demandeur, par l'intermédiaire de son conseil, a avisé la défenderesse qu'il venait de découvrir de graves défauts affectant les parquets de l'objet vendu. Le même jour, il a adressé un avis des défauts au parquetier K. \_\_\_\_\_ et au défendeur. Il n'est en revanche pas établi que le demandeur ou la défenderesse auraient

- 10 - adressé un avis des défauts à Y. \_\_\_\_\_ SA.

#### **E. 6**

Le demandeur, par son conseil, a fait notifier le 23 octobre 2002 à la défenderesse un commandement de payer de 100'000 fr., avec intérêt à 5% l'an dès le 30 septembre 2002. La cause de l'obligation mentionnée est "dommages et intérêts de la chose vendue – acte de vente immobilière du 26 juillet 2002. Acte interruptif de prescription". Notifié le 24 octobre 2002, il a été frappé d'opposition totale. La défenderesse ayant signé une déclaration de renonciation à la prescription concernant les problèmes d'étanchéité et d'humidité le 15 janvier 2004, le demandeur a finalement écrit à l'Office des poursuites et faillites de [...] pour retirer la poursuite n° 533'358.

#### **E. 7**

Par décision du 30 octobre 2002, la Juge de Paix du cercle de Rolle a ordonné une expertise hors procès. L'expert désigné, G. \_\_\_\_\_ de la société [...] SA, a rendu son rapport le 2 décembre 2002. Le 6 novembre 2002, la Juge de Paix du cercle de Rolle a procédé à un constat d'urgence de l'état du parquet, à la requête de la défenderesse, en se rendant sur les lieux. Ce constat mentionne ce qui suit: "De prime abord, le parquet paraît en bon état et peu abîmé". Seules, par endroits, quelques lames se soulèvent dans les joints, laissant apparaître des interstices. Il y est également fait état d'une légère décoloration du parquet dans le séjour. Le coût de ce constat d'urgence s'est élevé à 3'951 fr. 85. L'expert G. \_\_\_\_\_ a constaté que le parquet avait été posé dans les règles de l'art, s'agissant uniquement du travail effectué par le parquetier, mais qu'il était en fin de vie, alors qu'un parquet en teck aurait dû avoir une durée de vie de cinquante ans, devant pouvoir supporter trois ponçages d'entretien espacés de sept à quinze ans. Il a ajouté que les parquets étaient en très mauvais état, qu'ils étaient usés jusqu'à la rainure d'emboîtement, soit de 4 à 5 millimètres en dessous de

- 11 - la surface de la lame à parquet. Enfin, l'expert a conclu que le taux d'humidité trop élevé était la cause de tous les problèmes, qu'elle venait de la chape car la surface du bois n'était pas altérée, qu'il n'y avait pas d'étanchéité sur la dalle en béton, pas d'empierrement sur la terre et que l'humidité provenait directement depuis le bas et remontait dans le parquet. Il a précisé que la présence du lac tout proche maintenait un climat humide et qu'il n'était pas possible que le parquet résiste à un tel traitement. L'expertise hors procès confirme en outre que le parquetier K. \_\_\_\_\_ a dû procéder à trois ponçages du parquet entre le moment de la pose, au mois de décembre 2001, et le début de l'année 2002. Selon cet expert, la défenderesse était au courant des problèmes d'ondulation du bois qui, depuis la pose du parquet, avait beaucoup bougé et avait nécessité plusieurs interventions, puisque le parquetier avait travaillé autant sous les ordres du défendeur que sous ceux de la défenderesse qui s'était personnellement investie pour faire activer les travaux. C'est en effet sous le contrôle des défendeurs que le parquetier a dû, une à deux semaines après la pose, effectuer des ponçages sur les parquets de la bibliothèque et du salon. Le coût de l'expertise hors procès s'est élevé à 6'678 fr. 30.

#### **E. 8**

Une expertise judiciaire a été confiée à l'architecte Roland Mosimann qui a rendu son rapport le 31 octobre 2006. Selon l'expert, le courrier de la commune de [...] du 2 juin 2006 confirme que le permis d'habiter et d'utiliser atteste la conformité des travaux exécutés par rapport aux plans soumis à l'enquête publique et au permis de construire. Selon les carottages effectués, l'expert a relevé deux erreurs de conception technique dans la réalisation du sol du rez-de-chaussée. Premièrement, le béton maigre aurait dû être posé sur une couche

- 12 - drainante, par exemple de tout-venant compacté, et non directement sur la terre. Deuxièmement, une étanchéité, par exemple du type V60 avec joints soudés, aurait dû être posée sur le dallage. L'expert a ainsi estimé que la conception du sol réalisé ne correspondait pas aux règles élémentaires de salubrité et que les dérangements relatifs à cette réalisation s'étaient manifestés par des remontées capillaires en pied de mur et par la détérioration des parquets. Interrogé sur le coût de l'assainissement de la villa par la pose de drains, l'expert a constaté, selon la facture de l'entreprise [...] SA, que les fouilles et drainages réalisés se montaient à 13'520 fr., montant auquel il fallait ajouter les honoraires de l'architecte par 2'366 fr., soit un montant total de 17'393 fr. 30, toutes taxes comprises. L'expert a considéré que l'étanchéité de type V60 était nécessaire dans le cas d'espèce, de même qu'un empièchement sous le dallage. Il a constaté que ces deux ouvrages n'avaient pas été exécutés. Quant à "l'étanchéité pieds de mur au rez exécutée", l'expert a relevé que sa localisation n'était pas précisée et que cette étanchéité n'avait pas de relation avec le sol du rez-de-chaussée. Interrogé sur le point de savoir si la défenderesse était capable de se rendre compte si la solution préconisée par la direction des travaux pour l'étanchéité du rez-de-chaussée était judicieuse ou non, l'expert a estimé que cela relevait de problèmes techniques du bâtiment de la compétence de l'architecte. Interrogé sur la nécessité de poser des drains au pied de toutes les façades de la maison, l'expert a répondu que la structure du sol du rez-de-chaussée avait été modifiée, de sorte qu'un drainage extérieur s'avérait nécessaire. Selon lui, des mesures techniques appropriées auraient permis de réaliser des fouilles sans danger pour l'ouvrage existant puisque le drainage aurait pu être réalisé au droit du mur existant indépendamment de la construction d'une véranda. Lors de la construction de cette véranda, un nouveau drainage aurait pu être mis en

- 13 - place et raccordé sur le drainage existant. L'expert a ajouté que ces mesures étaient réalisables sans danger pour le bâtiment existant et que la construction projetée mais non exécutée de la véranda ne s'opposait pas à la pose d'un drainage supplémentaire. De plus, l'expert a constaté que ces travaux avaient été exécutés par le nouveau propriétaire. Selon l'expert, il n'était pas possible pour la défenderesse de se rendre compte si l'absence de drainage le long de certains murs extérieurs constituait ou non une faute dans "l'art de construire" car cela relevait de problèmes techniques du bâtiment de la compétence de l'architecte. Se référant au sondage, l'expert a constaté qu'aucune étanchéité n'avait été posée sur le sol du rez-de-chaussée et n'a dès lors pas pu répondre à la question de savoir si l'isolation posée était conforme aux règles de l'art. Interrogé sur les prétendues déclarations du parqueteur K. \_\_\_\_\_ selon lesquelles il aurait offert de venir corriger ou retoucher le parquet au printemps 2003, l'expert a estimé qu'un professionnel des parquets qualifié aurait dû, dès la connaissance du défaut, proposer de rechercher les causes des dérangements.

## **E. 9**

L'expert a rédigé un rapport complémentaire d'expertise qu'il a rendu le 1er octobre 2007. Les constatations faites par l'expert se sont basées d'une part sur les constats d'urgence et d'autre part sur les indications fournies par l'architecte R. \_\_\_\_\_, qui sont sans équivoque. L'expert a ensuite précisé qu'en termes techniques une étanchéité pied de mur signifie une étanchéité posée verticalement dans la partie inférieure d'un mur. Le bâtiment comportant plusieurs murs, il ne lui a pas été possible, sur la base des procès-verbaux de chantier, de

- 14 - localiser l'emplacement de l'étanchéité posée. L'expert a confirmé en outre que cette étanchéité n'était pas en relation avec une étanchéité posée sur un dallage entrant dans la composition du sol du rez-de-chaussée. L'expert a demandé le devis et la facture de l'étanchéité aux défendeurs lors de leur audition. Ces documents n'ont pas pu lui être transmis. Il a ainsi relevé qu'il était difficile de rechercher des documents pour un objet non réalisé.

#### **E. 10**

D'autres faits allégués admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

#### **E. 11**

Par demande datée du 16 juillet 2003, le demandeur D.I. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre les défendeurs L. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ et a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre leur soit donné, solidairement entre eux, subsidiairement chacun dans la proportion à dire de justice, de lui verser immédiatement la somme de 145'630 fr. 15 plus intérêts à 5 % l'an dès le 30 septembre 2002 (I), et à ce qu'ordre soit donné à L. \_\_\_\_\_, sous peine des sanctions prévues à l'article 292 CPS pour insoumission à une décision de justice, de remettre immédiatement à D.I. \_\_\_\_\_ la liste des artisans et entrepreneurs ayant effectué des travaux dans le bâtiment sis sur la parcelle 340 de la Commune de Rolle ainsi que de lui remettre l'ensemble des contrats et des garanties passés par elle avec tous les entrepreneurs et mandataires ayant participé, à sa demande, aux travaux de rénovation du bâtiment sis sur cette parcelle (II). Dans sa réponse du 24 novembre 2003, la défenderesse L. \_\_\_\_\_ a conclu, avec dépens, principalement au rejet des conclusions de la demande et a pris les conclusions reconventionnelles suivantes : "I. Ordre est donné à l'Office des poursuites et faillites de Rolle- Aubonne de radier de ses registres la poursuite 533'358 notifiée le 24 octobre 2002 à L. \_\_\_\_\_.

- 15 - Subsidiairement et reconventionnellement II. L. \_\_\_\_\_ conclut avec dépens : W. \_\_\_\_\_ doit relever L. \_\_\_\_\_ de toute condamnation en paiement de capital, intérêts et frais prononcée contre elle en faveur de D.I. \_\_\_\_\_ en application de la conclusion I prise par D.I. \_\_\_\_\_ dans sa demande du 16 juillet 2003." Par réponse du 27 avril 2004, le défendeur W. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et au rejet des conclusions prises reconventionnellement et subsidiairement à son encontre par la défenderesse dans sa réponse. Par réplique du 7 juin 2005, le demandeur a conclu au rejet des conclusions prises par la défenderesse et le défendeur. Lors de l'audience préliminaire du 13 février 2006, la défenderesse a retiré la conclusion reconventionnelle I de sa réponse du 24 novembre 2003. Le demandeur initial D.I. \_\_\_\_\_ est décédé le 1er juin 2007, en cours d'instance. Par courrier du 10 août 2007, l'exécuteur testamentaire, Me T. \_\_\_\_\_, notaire, a confirmé que A.I. \_\_\_\_\_, veuve du demandeur, B.I. \_\_\_\_\_ et C.I. \_\_\_\_\_, ses enfants, avaient accepté la succession

d'D.I.\_\_\_\_\_. Ces trois héritiers ont ainsi succédé au demandeur initial en qualité de codemandeurs. A la suite de la convention de réforme ratifiée le 25 février 2009, une réplique complémentaire a été déposée le 12 mars 2009 puis deux dupliques complémentaires les 5 mai et 4 juin 2009. En droit : I.a) Le demandeur initial, auquel les trois codemandeurs ont succédé à titre universel, et la défenderesse ont été liés par un contrat de vente immobilière au sens de l'art. 216 CO (Code des obligations du 30

- 16 - mars 1911; RS 220); les prétentions déduites en justice sont fondées sur la garantie du chef des défauts de la chose vendue. Par renvoi de l'art. 221 CO, les règles des art. 184 ss CO relatives à la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes immobilières. Aux termes de l'art. 197 al. 1 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. Le défaut doit avoir existé avant le transfert des risques et avoir été ignoré de l'acheteur au moment de la vente (art. 200 CO). Le moment déterminant pour la mise en oeuvre des dispositions sur la garantie du chef des défauts est celui de la conclusion du contrat et non celui du transfert de propriété (TF 4C\_324/2004 du 11 janvier 2005 c. 6.1; ATF 117 II 259 c. 1, JT 1992 I 559; Giger, Berner Kommentar, n. 6 ad art. 200 CO). L'acheteur doit vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires et aviser sans délai le vendeur s'il découvre des défauts dont celui-ci est garant (art. 201 al. 1 CO). S'il ne le fait pas, 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 (art. 201 al. 2 CO). Selon l'art. 201 al. 3 CO, de tels défauts cachés doivent être signalés immédiatement, sous peine de voir la chose tenue pour acceptée, même avec ses défauts. L'avis des défauts, qui n'est soumis à aucune forme particulière, doit être motivé en fait. A tout le moins, il indiquera exactement les défauts et exprimera l'idée que l'acheteur ne tient pas la chose vendue pour conforme au contrat et invoque la garantie du vendeur; l'acheteur ne saurait se borner à poser des considérations générales (TF 4C.313/2001 du 19 avril 2002 c. 3a et les références citées). b) Il ne fait pas de doute en l'espèce que la chose vendue était défectueuse puisqu'il résulte de l'expertise que la conception du sol ne répondait pas aux règles élémentaires de salubrité. Les désagréments

- 17 - relatifs à cette réalisation se sont manifestés par des remontées capillaires en pied de murs et par la détérioration importante des parquets. Ce défaut existait au moment du transfert des risques, car le parquet avait gondolé antérieurement, la défenderesse ayant fait procéder à un premier ponçage. S'il est établi que l'acheteur D.I.\_\_\_\_\_ savait que des lames de parquet se décollaient au moment du transfert des risques, le 30 septembre 2002, il n'est en revanche pas établi qu'il le savait au moment de la signature du contrat de vente ferme, le 26 juillet 2002. Il ne pouvait de toute manière pas connaître l'ampleur du problème qui allait se manifester, à quelque date que l'on se place. Il n'était pas non plus capable d'en prendre la mesure en examinant la chose avec une attention suffisante, des investigations approfondies, notamment le carottage de la dalle du rez-de-chaussée, ayant été nécessaires pour déterminer l'origine des remontées d'humidité et du gondolement du parquet. Le demandeur initial a avisé les défendeurs des défauts par courrier du 9 octobre 2002, alors que l'entrée en jouissance de la maison a eu lieu le 1er octobre 2002. Compte tenu des remarques formulées le 8 octobre 2002 par l'architecte du demandeur, R.\_\_\_\_\_, et de l'intervention du conseil du demandeur initial, ce délai est admissible, les défendeurs ne se prévalant d'ailleurs pas de sa tardiveté. En outre, l'avis des défauts du 9 octobre 2002

explicite de manière claire et détaillée les défauts invoqués par l'acheteur. Celui-ci met expressément en cause la responsabilité de la venderesse pour la garantie des défauts constatés. L'avis des défauts a dès lors valablement été donné. II.a) Les règles sur la garantie des défauts étant de droit dispositif, les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité. La validité de ces clauses obéit aux règles générales de validité des contrats; elles supposent, en particulier, un échange de manifestations de volonté réciproques et concordantes (ATF 95 II 119, JT 1970 I 238 c. 4; Giger, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Ainsi, les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en

- 18 - adopter le contenu, demeurent sans effet (ATF 107 II 161, JT 1981 I 582; Tercier, Les contrats spéciaux, 3ème éd., nn. 797 ss; Venturi, Commentaire romand, nn. 31 et 35-38 ad Introduction Art. 197- 210 CO). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, ce qui suppose de rechercher le sens qui pouvait lui être attribué de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2; ATF 130 III 686 c. 4.3.1, JT 2005 I 247 et les références citées). Comme la clause doit exprimer clairement la volonté des parties, elle doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 c. 5a, JT 2001 I 144). La jurisprudence a introduit une condition de validité des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité liée à la prévisibilité du défaut. Un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie d'après une interprétation objective lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (ATF 130 III 686 précité c. 4.3 et 4.3.1, JT 2005 I 247; ATF 126 III 59 précité c. 4a et 5a, JT 2001 I 144; ATF 107 II 161 précité c. 6c, JT 1981 I 582). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée. Pour répondre à cette question, il convient en principe de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu (ATF 130 III 686 précité c. 4.3.1 et 4.3.2, JT 2005 I 247 et les références citées). b) En l'espèce, la rédaction de la clause contenue dans le contrat de vente du 26 juillet 2002 est claire. D'un point de vue subjectif, on

- 19 - notera que le mécanisme de cession des garanties du maître de l'ouvrage contre les entrepreneurs démontre que les parties ont songé à la question de la garantie des défauts et à son régime. La raison d'être de la clause d'exclusion de responsabilité de la venderesse résidait dans le fait que l'acheteur pouvait exercer lui-même – en principe – les droits du maître issus d'éventuels défauts. A la lumière des éléments contenus dans la clause elle-même, son interprétation ne laisse pas de doute: elle était voulue et apparaît tout à fait opérante. Les parties n'invoquent au surplus pas que leur consentement eût été vicié ou qu'il se fût agi d'une clause de style. Les circonstances dans lesquelles la clause a été convenue sont aussi déterminantes: un défaut d'étanchéité dans une maison toute proche du lac, ancienne même si luxueusement rénovée, n'est pas un défaut totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur doit raisonnablement prendre en considération. Même s'il n'est pas établi que l'acheteur ait su, le 26 juillet 2002, que le sol du rez-de-chaussée n'était pas isolé conformément aux règles de l'art, il ne pouvait inférer du fait que des travaux

importants venaient de se terminer et du fait que le prix de vente élevé en faisait un objet de luxe que la maison était exempte de tout défaut. La grande proximité du lac et l'ancienneté de la construction étaient au contraire des éléments visibles à l'acheteur dès la première visite qui devaient l'amener à tenir compte de cette éventualité. Le défaut de l'étanchéité n'était ainsi pas totalement étranger aux éventualités avec lesquelles le demandeur initial devait raisonnablement compter. Les demandeurs réclament un montant de 145'630 fr. 15 correspondant notamment à la somme investie pour éliminer le défaut constaté. Cela correspond à 1,61% du prix de vente (145'630 fr. 15  $\times$  100  $\div$  9'000'000 fr.). De toute évidence, un tel défaut ne compromet pas le but économique du contrat, soit la vente d'une maison de luxe. Le cas de figure jugé par le Tribunal fédéral dans un arrêt récent (TF 4A\_226/2009 du 20 août 2009) est tout autre: dans ce cas-là, les défauts et l'humidité rendaient le logis inhabitable. Non seulement les parties n'allèguent pas que tel serait ou eût été le cas en l'espèce, mais ni l'expertise hors procès,

- 20 - ni les constats d'urgence, ni l'expertise judiciaire ne font état d'une telle hypothèse. Partant, la clause contractuelle d'exclusion de garantie des défauts est valable et la défenderesse ne peut être recherchée en responsabilité sur la base de l'art. 197 CO, à moins que l'art. 199 CO ne trouve application. III.a) L'exclusion conventionnelle de certaines qualités déterminées de la chose vendue, à supposer qu'elle soit admissible à la lumière de l'art. 199 CO, fait obstacle aux droits que l'acheteur peut déduire du régime légal de la garantie pour les défauts (art. 197 ss CO). 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. L'art. 199 CO vise tous les comportements pouvant être qualifiés de dolosifs au sens de l'art. 28 CO, soit l'induction intentionnelle de l'acheteur en erreur ou l'exploitation de son erreur. 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 (TF 4A\_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2 et les références citées; ATF 126 III 59 précité c. 3, JT 2001 I 144). En cas de dol passif, il y a dissimulation frauduleuse lorsque le vendeur n'avise pas l'acheteur de l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue malgré l'existence d'un devoir d'informer à ce sujet (TF 4C\_152/2005 du 29 août 2005 c. 2.2.1; Venturi, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En principe, un tel devoir d'information est reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut pourrait empêcher ou entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur. Une telle obligation peut découler de la loi, d'un contrat ou des règles de la bonne foi, soit du rapport de confiance existant entre les parties au contrat (Schmidlin, Commentaire romand, n. 9 ad art. 28 CO). L'obligation d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par le vendeur,

- 21 - l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A\_226/2009 précité c. 3.2.3; TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 c. 2.1; Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, thèse Fribourg 1992, n. 528; Venturi, op. cit., n. 21 ad art. 28 CO). La dissimulation doit donc être intentionnelle; le dol éventuel suffit (Pedrazzini, op. cit., n. 520). L'intention suppose conscience et volonté (TF 4A\_301/2010 précité c. 3.2). Il faut en principe que la dissimulation ait eu lieu avant la livraison de la chose. Il faut donc se placer au moment de la livraison et prendre en considération le comportement du vendeur avant ce moment- là. Positivement, c'est à ce moment que les conditions doivent être réunies. Négativement, il n'est pas nécessaire qu'elles le soient déjà avant. Dans l'hypothèse du contrat de vente, les agissements dolosifs

peuvent avoir eu lieu avant même la conclusion du contrat (Pedrazzini, op. cit., nn. 334 à 340, et les références citées). Dans l'hypothèse du contrat de vente, la dissimulation a lieu en général déjà avant la conclusion du contrat (Pedrazzini, op. cit., nn. 334 à 340 ainsi que n. 344 et les références citées; à titre d'exemple récent, cf. TF 4A\_301/2010 précité c. 3.3).

b) En l'espèce, il n'est pas établi que la défenderesse a informé le demandeur initial de l'existence des problèmes relatifs au parquet ou d'humidité au moment de la conclusion du contrat de vente du 26 juillet 2002. En revanche, il est établi que le 30 septembre 2002, interpellée par le demandeur, la défenderesse n'a pas caché le fait que le parquet avait été poncé deux ou trois fois, qu'il y avait eu des problèmes d'humidité et que le parquetier viendrait faire des retouches au printemps 2003 si nécessaire. On ne saurait reprocher à la demanderesse de n'avoir pas informé le demandeur initial de sa décision de renoncer à la pose d'une étanchéité de type V60. En effet, il n'est pas établi que la défenderesse connaissait l'importance de cette étanchéité, ni les risques qu'elle prenait en y renonçant. Le représentant du défendeur sur le chantier, F. \_\_\_\_\_,

- 22 - lui avait en effet indiqué qu'une solution moins chère mais moins efficace existait. Il n'est pas non plus établi que la défenderesse aurait su – alors qu'elle était encore propriétaire de l'immeuble vendu – que les problèmes rencontrés avec le parquet pouvaient avoir un lien avec l'absence de cette étanchéité, ni, partant, que ce lien pouvait être causal. On peut au contraire retenir que, de bonne foi, la défenderesse pouvait tenir les problèmes rencontrés avec le parquet comme résolus, tant lors de la conclusion du contrat de vente qu'au moment du transfert de propriété. Du reste, après réfection, le parquet apparaissait en bon état: la courtière N. \_\_\_\_\_ l'a qualifié de magnifique en été 2002, alors que le constat d'urgence effectué le 6 novembre 2002 le décrit comme "en bon état et peu abîmé". On ne saurait dans ces conditions retenir que les propos rassurants tenus par la défenderesse le 30 septembre 2002 auraient été trompeurs, ni même exagérément optimistes ou encourageants. En définitive, la défenderesse n'a pas manqué à son devoir d'information envers le demandeur initial. C'est en vain également que les demandeurs font valoir une violation des art. 158, 162 et 163 de la norme SIA 118. Certes, la défenderesse a certifié dans le contrat de vente du 26 juillet 2002 qu'elle avait procédé à la réception des travaux conformément à cette norme. Toutefois, cela ne permet pas d'en déduire que la défenderesse aurait été informée, à cette occasion, de l'absence d'étanchéité sous la dalle du rez- de-chaussée. Bien au contraire, les témoins F. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_, qui ont tous œuvré sur le chantier de rénovation de la villa et qui sont tous des connaisseurs des techniques de construction, ont cru qu'un film d'étanchéité compensant avait été posé en lieu et place de celui de type V60. Seul le carottage du sol du rez-de-chaussée opéré par l'expert G. \_\_\_\_\_ a permis de s'apercevoir que rien n'avait en réalité été posé. L'expert judiciaire Roland Mosimann a d'ailleurs fait le même constat.

- 23 - La défenderesse n'avait donc pas une connaissance effective du défaut qui affectait la dalle du rez-de-chaussée de la maison ni en juillet 2002, ni en septembre 2002. En l'absence de cette connaissance effective, on ne saurait lui reprocher d'avoir commis un dol, même éventuel, car elle n'avait aucun moyen de savoir que l'étanchéité était totalement absente et que, de ce fait, le parquet ne résisterait pas. Par conséquent, l'absence de dissimulation dolosive et intentionnelle de la défenderesse ne permet pas l'application de l'art. 199 CO. Sa responsabilité du chef des défauts de la chose vendue n'est dès lors pas engagée vu la validité avérée de la clause d'exclusion de garantie contenue dans le contrat de vente du 26 juillet 2002. Pour ces motifs, la conclusion I de la demande du 16 juillet 2003 doit être

rejetée. c) Vu l'issue du litige et le fait que le demandeur initial a fait réparer le parquet défectueux, la conclusion II de la demande a perdu tout objet. Les demandeurs ne disposent plus d'un intérêt digne de protection à son allocation. IV.a) Les demandeurs font valoir que le défendeur aurait agi comme auxiliaire de la défenderesse au sens de l'art. 101 CO et qu'il répondrait des dommages subis tant sur la base d'une responsabilité contractuelle qu'aquilienne. La dissimulation des défauts peut constituer un acte illicite et peut être le fait d'un auxiliaire (ATF 108 II 419 c. 5, JT 1983 I 204; Pedrazzini, op. cit., n. 261). A teneur de l'art. 101 al. 1 CO, celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires, tels que des personnes vivant en ménage avec lui ou des travailleurs, le soin d'exécuter une obligation ou d'exercer un droit dérivant d'une obligation, est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail (TF 4A\_58/2010 du 22 avril 2010 c. 3.2).

- 24 - L'application de cette disposition suppose tout d'abord qu'il existe un rapport d'obligation préalable entre le débiteur et le créancier, rapport qui peut résulter d'un contrat, de la loi ou de pourparlers précontractuels. L'auxiliaire, pour entraîner la responsabilité du débiteur, doit enfreindre une obligation de ce dernier à l'égard du créancier. L'art. 101 al. 1 CO rend le débiteur responsable comme il l'aurait été s'il n'avait pas confié l'exécution de ses devoirs contractuels à un auxiliaire, mais il faut alors que l'auxiliaire provoque le dommage dans l'accomplissement de son travail, et non à l'occasion de celui-ci. En d'autres termes, il doit exister une relation directe et fonctionnelle entre l'activité confiée à l'auxiliaire et le dommage que celui-ci cause au créancier (TF 4A\_58/2010 précité c. 3.2 et les références citées). b) En l'espèce, s'il est vrai que le défendeur est intervenu comme directeur des travaux de rénovation entrepris par la défenderesse dans sa maison, son activité s'est exclusivement déployée sur le chantier de rénovation, terminé au plus tard au début de l'année 2002 avec les ponçages du parquet. Il n'est pas établi que le défendeur eût été au courant du projet de vente de la défenderesse. Ce n'est en effet qu'au mois de juin 2002 que la courtière N. \_\_\_\_\_ est venue visiter la maison pour la première fois, soit plusieurs mois après la fin des travaux. Elle a d'ailleurs déclaré ne pas connaître le défendeur. Il n'est au surplus pas allégué que le défendeur aurait participé aux pourparlers précédant la vente du 26 juillet 2002. Dans ces circonstances, on voit mal quelle obligation contractuelle ou précontractuelle de la défenderesse le défendeur aurait pu enfreindre ou quel acte illicite il aurait pu commettre à l'égard du demandeur. Il fonctionnait certes comme directeur des travaux pendant la durée de ceux-ci, mais uniquement dans le cadre de la représentation de la défenderesse par rapport aux entrepreneurs mandatés sur le chantier. Rien ne permet de penser qu'il ait joué un rôle quelconque dans la conclusion du contrat de vente entre la défenderesse et le demandeur. On ne saurait dès lors retenir qu'il existait une relation directe et fonctionnelle entre l'activité confiée au défendeur, soit la direction des travaux, et le

- 25 - dommage subi par le demandeur pour les défauts de la chose vendue. De surcroît, le contrat de vente du 26 juillet 2002 ne prévoit aucune cession de garantie à son encontre par la défenderesse en faveur du demandeur, contrairement aux droits à l'encontre des entrepreneurs ayant œuvré sur le chantier. Les conclusions prises par le demandeur contre le défendeur doivent dès lors également être rejetées. V. En l'absence de condamnation de la défenderesse, la conclusion reconventionnelle II que celle-ci a prise à l'encontre du défendeur au pied de sa réponse du 24 novembre 2003 n'a pas d'objet. VI. Selon l'article 92 al. 1er CPC, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. A l'issue d'un

litige, le juge doit donc rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. Les dépens comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 litt. a et c CPC). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires. Les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (RSV 177.11.3). Obtenant entièrement gain de cause, la défenderesse L. \_\_\_\_\_ a droit à de pleins dépens (art. 92 CPC), à la charge des demandeurs A.I. \_\_\_\_\_, C.I. \_\_\_\_\_ et B.I. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 28'351 fr. 70, savoir : a 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de ) 0 . son conseil; b 1'000 fr pour les débours de celui-ci; - 26 - ) . c) 7'351 fr 70 en remboursement de son plein coupon . de justice. Obtenant entièrement gain de cause, le défendeur W. \_\_\_\_\_ a droit à de pleins dépens (art. 92 CPC), à la charge des demandeurs A.I. \_\_\_\_\_, C.I. \_\_\_\_\_ et B.I. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, qu'il convient d'arrêter à 25'839 fr. 20, savoir : a 20'00 fr à titre de participation aux honoraires de ) 0 . son conseil; b 1'000 fr pour les débours de celui-ci; ) . c) 4'389 fr 20 en remboursement de son plein coupon . de justice.

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