

VD_GERICHTE JI15.009069 vom 1. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI15.009069

FR: VD_GERICHTE JI15.009069 du 1 mars 2018

IT: VD_GERICHTE JI15.009069 del 1 marzo 2018

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante soutient que les prétentions de l'intimé seraient prescrites. Se prévalant du délai de prescription de cinq ans de l'action en garantie dans le cas d'une vente immobilière (art. 197 ss CO), elle soutient que la poursuite du 25 juillet 2014 qui était censée interrompre la prescription serait tardive, l'acte de vente datant du 14 septembre 2005. L'intimé soutient que l'engagement pris par l'appelante de supporter l'intégralité des dégâts dus à l'orage du 18 juillet 2005 serait une garantie indépendante, allant au-delà du régime légal de la garantie pour les défauts des art. 197 ss CO. Cet engagement qui est prévu dans

- 8 - l'acte de vente au titre consacré à l'état de l'immeuble ne ferait nullement référence aux dispositions relatives à la garantie pour les défauts. Par ailleurs, l'étendue exacte de l'engagement de l'appelante ne serait selon lui pas déterminée, le coût de réparation n'étant pas connu lors de la signature de l'acte de vente. Il soutient encore que l'engagement pris par l'appelante allait au-delà de la protection accordée par les dispositions relatives à la garantie pour les défauts : il connaissait l'existence des dégâts au moment de la conclusion du contrat de vente, ce qui excluait l'application des dispositions relatives à la garantie pour les défauts conformément à l'art. 200 al. 1 CO. Enfin, l'intimé fait valoir que l'engagement pris par l'appelante serait une obligation de prendre en charge les frais de réparation. Or, une telle obligation ne serait nullement prévue par les dispositions relatives à la garantie pour les défauts de la chose vendue (art. 205 CO), qui ne prévoient que les possibilités de demander la réduction du prix ou de résoudre le contrat. Cette garantie indépendante serait dès lors soumise au délai de prescription ordinaire de 10 ans.

E. 3.2

La garantie pour les défauts de la chose mobilière vendue est traitée aux art. 197 ss CO (Code des obligations ; RS 220), dispositions qui s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO). Selon l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). Le défaut, qui est une notion juridique, réside dans la différence entre l'état de la chose livrée et l'état de la chose qui aurait dû être livrée. Il peut être matériel ou juridique, mais également économique (cf. Honsell in Basler Kommentar OR I, 6e éd., 2015 n. 2 ad art. 197 CO avec réf. cit. ; cf. ég. Venturi/Zen-Ruffinen in Commentaire Romand CO I, 2e éd., Bâle 2012, nn 1-6 ad art. 197 CO). Il y a défaut au sens de l'art. 197 CO lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce

- 9 - qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II

239 consid. 5a/aa, JdT 1989 I 162). Le niveau d'exigence quant à la qualité attendue dépend du contenu du contrat, des règles de la bonne foi et des autres circonstances du cas concret (cf. Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Berne 2009, nn 744 et 760 pp 110 et 112). La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités promises ; les premières doivent entraîner une diminution notable de l'utilité prévue ou de la valeur de la chose, par quoi il faut entendre la valeur objective, et non le prix (Tercier/Favre, op. cit., nn. 757 et 762 p. 112 ; Giger in *Berner Kommentar*, 1979, n. 77 ad art. 197 CO). Certains auteurs soulignent qu'il y a en principe une diminution notable de la valeur ou de l'utilité prévue lorsque l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou l'aurait conclu à des conditions différentes (Tercier/Favre, op. cit., n. 757, p.112 ; Giger, op. cit., n. 68 ad art. 197 CO ; contra Schumacher/Rüegg in Koller (éd.), *Der Grundstückkauf*, 2e éd., Berne 2001, note infrapaginale n° 249 p. 242 ; pour le tout cf. TF 4A_619/2013 du 25 mai 2014 consid. 4.1). Le vendeur ne répond en revanche des qualités promises que lorsque l'assurance formulée a été décisive pour l'acheteur lors de la conclusion du contrat (ATF 87 II 244 let. a, JdT 1962 I 98 ; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3/c/bb et réf. cit.). Si, d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (ATF 71 II 239 ; TF 4C.364/2000 précité consid. 3c/bb ; cf. ég. TF 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 5.1 et réf. cit.). Selon l'art. 200 al. 1 CO, le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente. Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi, *Commentaire romand*, 2e éd., nn. 1 s. ad art. 200 CO ; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, op. cit., n. 763, p. 112). Sauf disposition contraire, les créances se prescrivent par dix ans (art. 127 CO). En raison du renvoi général de l'art. 221 CO, les règles sur la garantie des défauts dans la vente immobilière sont en principe les

- 10 - mêmes que celles qui régissent la vente mobilière, sinon que l'action se prescrit normalement non par un an, mais par cinq ans dès le transfert de la propriété (art. 219 al. 3 CO ; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, op. cit., n. 1084, p. 162 et n. 1098, p. 164).

E. 3.3

En l'espèce, lors de la vente de l'immeuble, l'attention de l'intimé a expressément été attirée sur les défauts qui affectaient l'immeuble et qui résultaient de l'orage de grêle du 18 juillet 2005. L'acte de vente réservait en effet expressément ces dégâts sous les chapitres « Etat » et « Exclusion de garantie », et dont les frais de réparation devaient incomber à l'appelante exclusivement. Ainsi, conformément à l'art. 200 al. 1 CO, l'appelante ne devrait en principe pas répondre de ces défauts. Toutefois, en prenant expressément les engagements précités, l'appelante a pris un engagement qui allait au-delà du régime de la garantie pour les défauts dans une vente immobilière, laquelle ne peut porter que sur la résiliation de la vente ou la réduction du prix de vente (art. 205 CO). Il s'agissait là d'une garantie indépendante, non prévue par le droit civil fédéral ; elle est soumise au délai de prescription de dix ans, conformément à l'art. 127 CO. C'est dès lors à juste titre que le premier juge a considéré que les prétentions de l'intimé n'étaient pas prescrites. Le jugement doit ainsi être confirmé sur ce point, par substitution de motifs.

E. 4.1

L'appelante invoque également une violation du fardeau de la preuve au sens de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). Elle allègue que contrairement à ce que le premier juge a retenu, elle aurait bel et bien contesté les montants réclamés par l'intimé.

Or, dans la mesure où l'intimé aurait renoncé à une expertise, la preuve n'aurait pas été apportée à satisfaction. Par ailleurs, les travaux ayant été exécutés deux ans après les dégâts, ils auraient apporté une plus-value à l'immeuble, dont le premier juge n'aurait à tort pas tenu compte. Enfin, en

- 11 - acceptant le décompte de l'ECA, l'intimé aurait admis que l'indemnité versée par cet établissement couvrait tous les dommages subis à son immeuble et ne pouvait partant pas réclamer à l'appelante une indemnisation additionnelle. L'intimé considère que les déclarations des témoins, les factures ainsi que le décompte de l'ECA permettaient d'établir que les montants respectivement réclamés et déjà indemnisés portaient bien sur les dégâts causés à la toiture par l'orage de grêle de 2005. Il ajoute que l'appelante ferait fausse route en parlant de plus-value dans la mesure où l'indemnité versée par l'ECA tiendrait compte de la vétusté de l'objet endommagé

E. 4.2

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Le principe de libre appréciation signifie qu'il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés. Les moyens de preuve sont placés a priori sur un pied d'égalité, et c'est le degré de conviction du juge, après administration des preuves autorisées, qui doit faire pencher la balance (Schweizer, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 19 ad 157 CPC). S'agissant de la question du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC ne régit pas l'appréciation des preuves, de sorte qu'il ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées, ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 5A_819/2016 du 21 février 2017 consid. 4.1.2 et les réf. cit.).

E. 4.3

En l'occurrence, pour forger sa conviction sur le montant que l'appelante restait devoir à l'intimé, le premier juge s'est basé sur des factures de divers corps de métier intervenus sur le toit de l'immeuble, sur les témoignages des intervenants, ainsi que sur le décompte de l'ECA. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'étendue des travaux nécessaires et leur coût ne devaient pas obligatoirement être établis par expertise. Par ailleurs, les travaux à exécuter étaient connus des parties

- 12 - lors de la signature de l'acte de vente et il n'y avait pas lieu de déterminer l'étendue de travaux mal exécutés, ni a fortiori leur coût. L'appelante est d'ailleurs malvenue de reprocher l'absence d'expertise étant donné qu'à l'appui de l'allégué 41 de sa réponse, dans lequel elle allègue notamment que les travaux exécutés constitueraient des améliorations de l'immeuble, elle a offert comme moyen de preuve la pièce 9 qui est le décompte de l'ECA. Ainsi, l'appelante a elle-même admis implicitement que les pièces produites en procédure suffisaient à établir la nature et le coût des travaux exécutés. Par ailleurs, contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, il ne s'agit pas d'une question de fardeau de la preuve, mais bien d'appréciation des preuves. Or, l'appréciation à laquelle s'est livré le premier juge est exempte de critique. Enfin, l'appelante n'établit pas que les travaux auraient apporté une plus-value à l'immeuble. Elle ne peut en outre rien retirer du décompte ECA, inférieur au coût de réparation du toit retenu par le premier juge. Il est en effet notoire que dans le cadre de l'indemnisation d'un sinistre, l'ECA n'indemnise pas la remise à neuf, mais tient compte du degré de vétusté de l'objet à réparer/remplacer, d'où une différence dans le cas présent entre le montant versé par l'ECA et celui retenu par le premier juge à la charge de l'appelante.

E. 5.1

Dans un dernier moyen, l'appelante prétend que s'agissant de l'action en exécution, aucune mise en demeure ne lui aurait été signifiée, l'intimé ayant décidé d'effectuer les réparations sans lui impartir préalablement un délai raisonnable pour les exécuter. L'intimé soutient pour sa part que le contrat de vente du 14 septembre 2015 ne prévoirait nullement une obligation pour l'appelante d'effectuer ou de faire effectuer les réparations, mais bien une obligation

- 13 - de prendre en charge les frais liés auxdites réparations. Aussi n'avait-il aucun devoir d'interpellation à propos des travaux de réparation, mais uniquement en ce qui concernait le paiement des réparations. Enfin, l'intimé relève que l'appelante se prévaut de ce moyen pour la première fois en procédure d'appel.

E. 5.2

En l'espèce, il résulte clairement de l'acte de vente que l'obligation de l'appelante, en qualité de venderesse, était d'assumer le coût des travaux de remise en état de la toiture et non de procéder à l'exécution de ces travaux. Partant, l'intimé n'avait pas à interpellier l'appelante, comme celle-ci le soutient.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 890 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé qui a été invité à se déterminer a droit à des dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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