

VD_GERICHTE PT10.023280 vom 26. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT10.023280

FR: VD_GERICHTE PT10.023280 du 26 avril 2012

IT: VD_GERICHTE PT10.023280 del 26 aprile 2012

Erwägungen

E. 1

Par acte notarié du 28 mai 2009, Q.G. _____ et B.G. _____, défendeurs, ont vendu à terme à D.S. _____, demanderesse, le lot n° 2 de la parcelle n° yyy de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, sis au chemin X. _____, pour un prix de 1'590'000 francs. Ce lot se compose notamment d'une villa jumelle de 230 m², d'un garage et d'une place de parc extérieure. La demanderesse est inscrite comme propriétaire de la parcelle n° yyy de la Commune de Belmont-sur-Lausanne depuis le 3 septembre 2009, la totalité du prix de vente ayant été payée le 26 août 2009. La demanderesse et son mari L.S. _____ avaient effectué une première visite de la villa le 14 mai 2009, accompagnés de la courtière immobilière J. _____. Le lendemain de cette visite, les époux S. _____ ont adressé à cette dernière un courriel indiquant qu'ils avaient eu le coup de cœur pour la maison et qu'ils n'avaient pas envie de négocier le prix, qu'ils estimaient tout à fait correct.

E. 2

Garantie L'acheteur renonce à toute garantie de la part du vendeur pour les éventuels défauts apparents ou cachés de la chose vendue, qu'il s'agisse de défauts matériels ou juridiques. En conséquence, l'acheteur déclare savoir qu'il est ainsi privé des garanties prévues par le code des obligations, notamment des actions rédhibitoire, en réduction du prix ou en dommages - intérêts. Le prix de vente convenu ci-après tient compte de cette renonciation de l'acheteur à toute garantie de la part du vendeur. Cette clause supprimant la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé le défaut ou les droits d'autrui à l'acheteur (articles 192 et 199 du code des obligations) ; par ailleurs, la portée de l'exclusion de garantie pourrait être réduite en cas de défaut totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit pouvoir compter (...)"

E. 3

Par courrier recommandé du 25 novembre 2009, le conseil de la demanderesse a informé les défendeurs que l'accès au garage édifié sur la parcelle vendue était impossible en raison de la pente à cet endroit. Il a ajouté que, les défendeurs n'ayant pas signalé ce problème dans le cadre des pourparlers ayant précédé la vente, ce fait constituait un défaut caché au sens de l'art. 2 al. 4 de l'acte notarié du 28 mai 2009. Il les informait également du fait que sa mandante faisait procéder à une étude destinée à remédier à ce défaut et qu'il leur appartiendrait de prendre en charge les frais de réfection ou la moins-value subie par l'immeuble.

E. 4

L'ingénieur civil EPFL-SIA C. _____, mandaté par la demanderesse, a remis son rapport le 24 décembre 2009. Il a constaté

- 5 - que la pente transversale d'accès au garage était de 20 %, que la cassure était nette entre la rampe et le niveau du garage et qu'une voiture de la classe moyenne, avec porte-à-faux avant et arrière de longueur standard, se présentant de face, butait aux extrémités avant ou arrière et ne pouvait entrer dans le garage. Ce constat était illustré par les photos d'une Alfa Romeo 159. L'ingénieur a relevé que la place de parc était également difficile d'accès et décalée par rapport au seuil du garage, le seul moyen de ne pas toucher l'avant et/ou l'arrière consistant à entrer de biais et à redresser pour parquer orthogonalement. Il a conclu que l'accès au garage du lot n° 2 était impossible pour une voiture de la classe moyenne, un véhicule tout-terrain de type 4x4 au bénéfice d'une garde au sol fortement supérieure à celles de véhicules classiques n'entrant pas non plus, car il touchait avec le toit sur la partie supérieure du cadre de la porte. Enfin, l'accès à la place de parc du lot n° 2 était malaisé et requérait des manœuvres pour regagner sans heurts le chemin X._____. Afin de remédier à cette situation, l'ingénieur proposait de relever de cinquante centimètres environ le niveau des deux garages et des deux places de parc, partant de tronquer l'avant-toit actuel des garages. Les devis qu'il a fait établir se montaient à environ 96'000 francs.

E. 5

Par demande déposée le 20 juillet 2010 par devant le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, D.S._____, par l'intermédiaire de son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, au paiement par les défendeurs de la somme de 96'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 26 novembre 2009. Dans leur réponse du 24 septembre 2010, les défendeurs, par l'intermédiaire de leur conseil, ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande. La demanderesse a déposé ses déterminations le 14 octobre 2010.

E. 6

Une expertise judiciaire a été ordonnée et l'architecte Roland Mosimann désigné en qualité d'expert. L'expert a déposé son rapport le 3

- 6 - mars 2011. Il a retenu que la solution préconisée par l'ingénieur C._____, consistant à relever de cinquante centimètres le niveau des garages et des places de parc, partant de ramener la pente de 20 % à 11 %, était logique et la seule apte à "solutionner le problème de la transition entre une pente et une surface horizontale". Il a relevé que le devis de l'entreprise de maçonnerie correspondait à la réalisation des travaux nécessaires pour améliorer l'accès aux garages et aux places de parc. Il a affirmé que les conclusions de l'ingénieur C._____ étaient pertinentes et qu'il les confirmait ensuite de l'analyse du rapport et de la vision locale.

E. 7

Le témoin F._____, propriétaire de la maison mitoyenne, a été entendu de manière anticipée le 15 septembre 2011. Il a notamment déclaré qu'à son avis, la demanderesse et son mari avaient eu l'occasion de visiter une nouvelle fois la maison en juillet 2009. Il savait que la réserve de carrelage et les outils étaient déposés dans le garage. Il a également confirmé que la demanderesse avait une VW Touareg qu'elle pouvait faire rentrer dans le garage de la propriété acquise, ajoutant que ses voisins – soit la demanderesse et son mari – n'avaient toutefois jamais utilisé le garage. Selon lui, la Mercedes Classe A et les Honda Civic de B.G._____ pouvaient entrer dans le garage et s'y garer.

E. 8

Lors de l'audience de jugement du 27 septembre 2011, le Tribunal a constaté qu'il était très difficile, voire impossible, pour un véhicule de type Audi A4 Break d'entrer dans le garage sans dommages. Cinq témoins ont été entendus. L'audition de H._____, banquier, n'a pas amené d'éléments déterminants. J._____, conseillère bancaire, a déclaré avoir travaillé auparavant comme courtière en immobilier et s'être occupée de la vente de la maison de la demanderesse, dont la commission avait été partagée avec K._____. Elle a également procédé à l'estimation de la maison, au cours de laquelle elle a demandé aux vendeurs quels étaient les qualités

- 7 - et les défauts de l'objet. Aucun défaut concernant le garage et son accès ne lui a été signalé. La courtière a fait une deuxième visite en compagnie de L.S._____ et n'a pas pu accéder au garage car un véhicule était stationné devant. La défenderesse lui a confirmé que plusieurs voitures pouvaient aller dans le garage, qu'elle et son mari avaient souvent changé de véhicule et qu'ils n'avaient jamais eu de problèmes. Selon le témoin, il était inimaginable que l'accès au garage soit impossible. Les défendeurs n'ont jamais attiré son attention sur le fait que seule une voiture particulière pouvait s'y garer. Selon la courtière, les défendeurs auraient dû le faire, ce qui n'aurait de toute façon pas changé le prix de la maison. Les banquiers avaient validé le prix de la villa. K._____, conseiller en immobilier, a été mandaté pour vendre la maison des défendeurs, qu'il connaît depuis vingt-cinq ans. A ce titre, il était en contact avec J._____. Lui-même n'a jamais fait visiter la maison et n'a jamais reçu de consignes des défendeurs pour dissimuler le garage. Il a appris par Q.G._____ que L.S._____ avait visité la maison à plusieurs reprises, y compris avec des amis. La pente du garage n'a pas surpris le témoin. Lui-même a toujours parké à côté des garages, sans problème, la voiture Mercedes des défendeurs se trouvant dans le garage. L.S._____, époux de la demanderesse, banquier, a accepté de témoigner. Il a expliqué avoir visité la maison avant de l'acheter, mais ne pas avoir pu voir le garage, car il était rempli d'objets divers. Cela étant, pour lui, ce n'était qu'un garage et il n'y avait rien de spécial à voir. Les vendeurs n'ont jamais attiré son attention sur les problèmes du garage. E._____, architecte, a conçu la maison de la demanderesse il y a plus de trente ans. Il a confirmé qu'il n'y avait eu aucun problème au moment de la construction. Suite à des oppositions de voisins, la maison avait dû être abaissée d'environ cinquante centimètres. Pendant trente ans, les G._____ se sont accommodés de leur garage avec des voitures normales. Selon lui, aujourd'hui, l'accès au garage ne respecterait probablement pas les normes VSS, qui prévoient une "cassure" de 6 %

- 8 - maximum en haut et en bas de la pente. Le témoin a également confirmé avoir vu un petit véhicule parké dans le garage. En droit : 1. a) La décision attaquée a été communiquée le 28 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après: CPC ; RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC, au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01], dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) – compte tenu de la suspension des délais pendant les fêtes de fin d'année (art. 145 al. 1 let. c CPC) –, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale

de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions principales, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe

- 9 - général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 135). b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem, pp. 136-147). En l'espèce, l'appelante requiert une inspection locale, afin que la cour puisse se prononcer sur le point de savoir si le défaut était décelable au premier coup d'œil. Cette requête doit être rejetée. En effet, outre le fait qu'il a déjà été procédé à une inspection locale, la question de savoir si le défaut était décelable au premier coup d'œil est sans pertinence pour la résolution du présent litige, comme on le verra ci-après. 3. a) L'appelante fait valoir que les intimés étaient nécessairement conscients qu'il était impossible d'accéder à leur garage avec un véhicule de taille standard. Dès lors que le garage constitue une partie essentielle d'une maison d'habitation, les intimés auraient dû informer l'appelante de ce problème. En omettant de le faire et en entreposant des objets dans le garage de manière à empêcher l'appelante d'y pénétrer avec sa voiture lors des visites de la maison, les vendeurs se seraient rendus coupable de dol, de sorte que leur responsabilité envers l'appelante serait engagée. b) Les parties ont conclu un contrat de vente immobilière (art. 216 ss CO), auquel s'appliquent par analogie les règles concernant la

- 10 - vente mobilière (art. 221 CO) et notamment les règles sur la garantie en raison des défauts (ATF 131 III 145 c. 3). Dès lors que les parties ont inséré dans le contrat de vente immobilière du 28 mai 2009 une clause d'exclusion de garantie, l'acheteuse ne peut invoquer la garantie en raison des défauts de l'immeuble que dans la mesure de l'art. 199 CO, aux termes duquel toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_70/2011 du

E. 12

avril 2011 c. 4.1), 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 (cf. ATF 132 II 161 c. 4.1 ; TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 c. 1.5). Encore faut-il qu'existe un devoir d'informer, lequel peut découler de la loi, d'un contrat ou du principe de la bonne foi ; les pourparlers contractuels fondent un rapport de confiance en vertu duquel les parties doivent se signaler dans une certaine mesure les éléments propres à influencer sur la décision du partenaire contractuel (ATF 106 II 346 c. 4a). Savoir s'il existe un

devoir d'informer dépend des circonstances du cas concret (ATF 132 II 161 c. 4.1) ; un tel devoir est en principe reconnu lorsque le vendeur doit admettre que le défaut connu de lui pourrait empêcher ou entraver considérablement l'usage prévu par l'acheteur (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.3). L'obligation d'informer présuppose la connaissance effective du défaut par le vendeur, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (ATF 81 II 138 c. 3 ; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.3 ; Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 528). Le vendeur est toutefois dispensé d'informer l'acheteur lorsqu'il peut admettre de bonne foi que l'acheteur réalisera sans autre la situation exacte (ATF 116 II 431 c. 3a); à cet égard, il suffit en principe que l'acheteur puisse s'en rendre compte en faisant preuve de l'attention

- 11 - commandée par les circonstances (TF 4C.16/2005 du 13 juillet 2005 c. 1.5 ; ATF 102 II 81 c. 2 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011, c. 4.1). La dissimulation doit être intentionnelle, le dol éventuel étant suffisant ; le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (ATF 131 III 145 c. 8.1 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2, in SJ 2011 I p. 17 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 c. 4.1 ; Pedrazzini, op. cit., nos 520 ss). La question de savoir s'il y a eu ou non intention de dissimuler le défaut ressortit à l'établissement des faits (TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2, in SJ 2011 I p. 17). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse – dissimulation qui doit jouer un rôle déterminant dans la conclusion du contrat, le rapport de causalité étant rompu si l'acheteur aurait de toute façon conclu aux mêmes conditions sans la tromperie (cf. ATF 129 III 320 c. 6.3) – incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 c. 8.1 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 c. 3.2, in SJ 2011 I p. 17 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 c. 4.1). c) En l'espèce, il ressort du rapport de l'ingénieur civil C. _____ du 24 décembre 2009, confirmé par l'expertise judiciaire, qu'en raison de la pente transversale d'accès au garage litigieux, qui est de 20 %, et de la cassure nette entre la rampe et le niveau du garage, une voiture de la classe moyenne avec porte-à-faux avant et arrière de longueur standard, se présentant de face, bute aux extrémités avant ou arrière – étant précisé que ce constat est illustré dans le rapport du 24 décembre 2009 par les photos d'une Alfa Romeo 159, véhicule dont le porte-à-faux avant est plutôt important et la garde au sol plutôt basse –, de sorte que l'accès au garage du lot n° 2 est impossible pour un tel véhicule ; l'expert a précisé qu'un véhicule tout-terrain de type 4x4 au bénéfice d'une garde au sol fortement supérieure à celle de véhicules classiques n'entre pas non plus, car il touche avec le toit sur la partie supérieure du cadre de la porte. Les premiers juges ont également constaté lors de l'inspection locale qu'il était très difficile, voire impossible, pour un véhicule de type Audi A4 Break d'entrer dans le garage sans dommages.

- 12 - Cela étant, le témoin F. _____, propriétaire de la maison mitoyenne, a confirmé que la Mercedes Classe A et les Honda Civic de la défenderesse pouvaient entrer dans le garage et s'y garer. Le témoin E. _____, qui a conçu la maison il y a plus de trente ans, a déclaré que les défendeurs s'étaient accommodés de leur garage pendant trente ans avec des voitures normales et a également confirmé avoir vu un petit véhicule parké dans le garage. Le témoin J. _____, qui a œuvré comme courtière en immobilier lors de l'achat de la maison par la demanderesse, a indiqué que la défenderesse lui avait confirmé que plusieurs voitures pouvaient aller dans le garage, qu'elle et son mari avaient souvent changé de véhicule et qu'ils n'avaient jamais eu de problèmes. Le témoin K. _____ a également confirmé que la Mercedes des défendeurs était garée dans le garage. Dans ces

circonstances, il n'est nullement établi que les défendeurs aient été au courant du fait que l'accès au garage est impossible avec certains véhicules de la classe moyenne, dès lors qu'il leur a toujours été possible de s'y garer avec leurs propres véhicules dont les porte-à-faux n'étaient pas suffisamment longs (s'agissant de véhicules de type Mercedes classe A ou Honda Civic) pour buter contre le sol aux extrémités en entrant ou sortant du garage. La demanderesse n'a ainsi nullement apporté la preuve que les vendeurs lui auraient frauduleusement dissimulé un défaut – consistant dans le fait que l'accès au garage n'est pas possible pour certains véhicules de la classe moyenne – en omettant consciemment de lui en faire part tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour elle en ce sens que la connaissance de ce défaut l'aurait conduite à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues. A cet égard, il ressort de l'audition de la courtière J. _____ que si les défendeurs avaient attiré son attention sur le fait qu'il fallait une voiture particulière pour pouvoir se garer dans le garage, cela n'aurait de toute façon pas changé le prix de la maison. Cette constatation est d'ailleurs corroborée par le fait que le lendemain de la visite menée par la courtière J. _____, la demanderesse et son mari ont adressé à cette dernière un courriel indiquant qu'ils avaient eu le coup de cœur pour la

- 13 - maison et qu'ils n'avaient pas envie de négocier le prix, qu'ils estimaient tout à fait correct. Dès lors que la demanderesse n'a pas apporté la preuve que les défendeurs lui auraient frauduleusement dissimulé un défaut de la chose vendue en omettant sciemment de lui en faire part tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour elle, ni que la connaissance de ce défaut l'aurait conduite à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues, son action ne peut qu'être rejetée. 4. a) L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir alloué aux intimés des dépens s'élevant à 17'950 fr., comprenant, outre un montant non contesté de 4'750 fr. en remboursement de leurs frais de justice, un montant de 12'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil et un montant de 1'200 fr. pour les débours de celui-ci. L'appelante fait valoir que même si l'on admet un tarif horaire de 360 fr., l'indemnité allouée correspond à trente-quatre heures de travail, alors que le traitement de ce dossier n'aurait à l'évidence pas nécessité une telle durée. En outre, une fixation des dépens conformément au tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens aurait dû conduire, en application de l'art. 2 dudit tarif et en prenant des montants moyens, à allouer aux intimés une participation aux honoraires d'avocat de moins de 5'000 francs. En allouant à ce titre une somme de 12'000 fr., soit presque trois fois plus que ce qui est prévu par le tarif, les premiers juges auraient appliqué celui-ci de façon arbitraire. L'appelante sollicite ainsi à titre subsidiaire que les dépens alloués dans le cadre du jugement entrepris soient limités à 4'825 fr., plus 483 fr. à titre de débours. b) Au regard des opérations effectuées dans la présente cause et des montants prévus à l'art. 2 TAv (tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens) – dépôt d'une réponse de onze pages rédigée par une avocate stagiaire, procédés en vue de l'audience préliminaire, audience préliminaire d'une durée de vingt minutes,

- 14 - audience de mise en oeuvre d'expert, observations sur expertise, audience d'audition anticipée d'un témoin d'une durée de trente minutes, audience de jugement d'une durée de trois heures et vingt-cinq minutes à laquelle les intimés étaient assistés d'une avocate stagiaire –, un montant de 8'000 fr. apparaît très largement suffisant, compte tenu des difficultés de la cause et de la valeur litigieuse, à titre de participation aux honoraires d'avocat des intimés, auquel on ajoutera un montant de 400 fr. à titre de débours. 5. a) Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être très partiellement admis et le jugement

réformé au chiffre III de son dispositif en ce sens qu'il est dit que D.S. _____ est la débitrice de Q.G. _____ et B.G. _____ de la somme de 13'150 fr. à titre de dépens, soit 4'750 fr. en remboursement de leurs frais de justice, 8'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil, et 400 fr. pour les débours de celui-ci. b) Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de la procédure de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'960 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5) et sont compensés avec l'avance fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), seront mis pour quatre cinquièmes à la charge de l'appelante et pour un cinquième à la charge des intimés (art. 106 al. 2 CPC). Ces derniers, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), verseront ainsi à l'appelante un montant de 392 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). L'appelante versera aux intimés, créanciers solidaires, un montant de 2'000 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 et 106 al. 1 et 2 CPC).

- 15 -

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