

VD_GERICHTE PT12.009239 vom 26. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT12.009239

FR: VD_GERICHTE PT12.009239 du 26 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE PT12.009239 del 26 gennaio 2015

Erwägungen

E. 4

Les appelants soutiennent que les premiers juges ne pouvaient considérer que l'exclusion de garantie inscrite dans le contrat de vente du 21 avril 2009 était inapplicable. Ils font valoir que les éléments du dossier ne permettent pas de conclure que les défauts rendaient quasiment impossible ou du moins très difficile l'utilisation de l'appartement comme logement. Ils relèvent également que le coût des travaux à entreprendre n'atteignait même pas le taux de 10% du prix d'achat, que le bâtiment est très ancien et qu'ils ne pouvaient eux-mêmes apprécier les problèmes de conception et d'exécution du bâtiment qui avaient été relevés.

- 16 -

E. 4.1

Aux termes de 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). 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. Ainsi, les pures clauses de style, employées traditionnellement dans une formule sans que les parties aient voulu en adopter le contenu, demeurent sans effet (ATF 107 II 161, JT 1981 I 582). 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 (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 c. 3.2.2 ; ATF 130 III 686 c. 4.3 et 4.3.1; ATF 126 III 59 c. 4a et 5a; ATF 107 II 161 c. 6c). 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; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable. 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 c. 4.3.1 et les références, c. 4.3.2). L'acquéreur d'une construction ancienne qui accepte une clause d'exclusion de la garantie doit en principe s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10% du prix d'achat (TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 c.4.1 ; TF 5A_55 1/2010 du 2 décembre 2010 c. 2.6).

E. 4.2

En l'espèce, l'appartement de l'intimée présentait un grave problème d'humidité d'origines diverses. On doit admettre, comme les premiers juges, que l'acheteuse ne pouvait s'attendre à de tels défauts, que ceux-ci rendaient l'utilisation de l'habitation comme logement très difficile, voire impossible, et qu'ils n'étaient donc pas couverts par la clause d'exclusion de garantie. En effet, il résulte du relevé des taux d'humidité, du contenu des expertises, des photographies figurant au dossier et des divers témoignages que les problèmes d'humidité étaient très importants, comme déjà relevé ci-dessus (cf. supra consid. 3.1), et rendaient l'appartement insalubre, soit très difficilement habitable. Dans son rapport hors procès, 1ère partie, K._____ a ainsi précisé qu'il y avait trois causes aux présences d'humidité dans le logement, à savoir, en premier lieu les remontées capillaires dans les murs en moellon provoquant des cloquages des peintures de façade, des taches sombres sur les pierres de soubassement, des cloquages des rustiques au-dessus des plinthes, en second lieu les ponts thermiques sur embrasure et murs non isolés provoquant la présence de champignons et enfin les infiltrations d'eau pluviale, au plafond de la chambre nord-ouest provoquant des grandes taches au plafond. Il est indéniable que ce genre de problème, qui ne touchait pas seulement une des chambres de l'appartement comme l'affirment les appelants, mais celui-ci dans son ensemble, rend une inhabitation insalubre et par conséquent très difficilement habitable. L'expert a admis qu'il n'aurait personnellement pas désiré vivre dans cet appartement et que les locataires ne pouvaient d'ailleurs pas dormir dans une des chambres. La soeur de l'intimée a également expliqué que les locataires avaient finalement cherché un autre appartement, car l'époux avait des problèmes respiratoires qui s'étaient aggravés en raison de l'humidité. Enfin, il résulte également du rapport d'expertise du 8 avril 2013 que l'habitation avait été conçue comme une entité habitable avec des locaux non habitables au rez inférieur, que la promotion en avait créé

- 18 - trois lots dont le lot habitable au rez inférieur qui n'existait pas comme unité d'habitation à son origine, que ce dernier avait été créé dans des volumes de dépôts, que les rez inférieurs avec cette typologie étaient toujours très difficiles à gérer et présentaient une complexité liée à la physique du bâtiment, par rapport aux normes techniques d'aujourd'hui et au type d'habitat développé et que ceci avait été sous-estimé, voir ignoré lors de la conception de l'appartement. Par ailleurs, les appelants n'ont jamais allégué avoir fixé un prix de vente bas eu égard à la clause d'exclusion de garantie. Contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, il n'y a pas lieu d'interpréter la jurisprudence en ce sens qu'il faudrait cumulativement que le but économique du contrat soit compromis et que les coûts de réfection soient supérieurs à 10% du prix d'achat. L'étendue des coûts n'est qu'un des critères à prendre en considération pour déterminer si le but du contrat est compromis. Lorsque, comme en l'espèce, le but du contrat est clairement compromis, dès lors qu'ensuite des problèmes d'humidité, l'appartement était très difficilement habitable, voire inhabitable, il importe peu que les coûts de réfection soient inférieurs à 10% du prix de vente. Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que la clause d'exclusion de garantie était inapplicable. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant si les défauts ont été frauduleusement cachés à l'intimée par les appelants.

E. 5

Les appelants font valoir que les montants octroyés à l'intimée ont trait à des défauts concernant des parties communes de la PPE, puisqu'ils portent sur des ponts thermiques et la pose de drains. Ils contestent également les calculs effectués par les premiers juges pour arrêter le montant dû à l'intimée. a) Aux termes de l'art. 712b CC, peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès

- 19 - propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée (al. 1). Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif notamment sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (al. 2 ch. 2). Les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation servent à la solidité du bâtiment et sont donc communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2e éd., 2008, n. 153 ad. art. 712b CC). Le Tribunal fédéral a certes considéré que l'action en garantie des défauts de la chose découle d'un contrat bilatéral appartenant exclusivement à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage. Les parts de propriété par étage ne sont pas vendues à la communauté, mais aux différents copropriétaires; chaque copropriétaire dispose ainsi de sa propre action en réduction du prix sur la base de son contrat avec le vendeur ou l'entrepreneur (TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 c. 4 et les références citées). Toutefois, à tout le moins lorsque des défauts affectant des parties communes exercent exclusivement ou principalement leurs effets sur le droit particulier du copropriétaire concerné, celui-ci peut exercer seul son action en garantie pour ces défauts également (TF 4C.151/2005 du 29 août 2005 c. 4.2.3 ; Wermelinger, *op. cit.*, n. 123 ad art. 712c CC). Il n'y a donc pas consorité nécessaire de tous les copropriétaires, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par les appelants. b) Les appelants soutiennent cependant que l'intimée ne pourrait agir qu'en proportion de sa part. ba) Le Tribunal fédéral a considéré que le point de savoir si les parties communes sont défectueuses doit être examiné séparément pour chaque copropriétaire selon son contrat de vente ou d'entreprise, les mêmes qualités des parties communes n'ayant pas nécessairement été promises à tous les acheteurs ou maîtres de l'ouvrage; ce qui est un défaut pour un copropriétaire peut ne pas être un défaut pour un autre

- 20 - copropriétaire. Il a admis que, dès lors que les défauts déployaient des effets essentiellement sur l'unité d'étages du copropriétaire demandeur, il y avait lieu d'allouer à ce dernier l'entier de la créance en diminution de prix (TF 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 c. 6 et les références citées). La doctrine en déduit qu'il est fait exception au principe selon lequel le propriétaire d'étage ne peut demander une réduction du prix au-delà de sa part (ATF 111 II 458, JT 1986 I 480 c. 3a), dans le cas où les défauts affectant des parties communes exercent leurs effets exclusivement ou principalement sur le droit particulier du propriétaire d'étages concerné: ce propriétaire peut alors demander une réduction du prix d'une ampleur égale à l'entier des travaux de réfection (Guignard, *La garantie des défauts dans la PPE*, CdDR 2013 p. 58-59). En effet, dans une telle hypothèse il n'y a pas de risques de conflits avec les autres copropriétaires d'étages pour qui le défaut n'entraîne aucune moins-value, les effets du défaut se manifestant essentiellement sur l'unité d'étages du copropriétaire demandeur. bb) En l'espèce, le défaut affectant les parties communes déploie ses effets essentiellement sur l'unité d'étages de l'intimée, ce que les appelants ne contestent d'ailleurs pas. Il n'y a dès lors pas lieu à n'allouer qu'une moins-value en proportion de la part de PPE de cette dernière. Admettre le contraire favoriserait indûment

les appelants, qui ne se verraient pas exposés à une action de la part des autres copropriétaires d'étages, faute d'intérêt pour agir de ces derniers. S'agissant du montant alloué à l'intimée, les premiers juges se sont référés aux conclusions de l'expert K. _____, qui avait estimé les frais de remise en état à 58'000 francs. Ils ont toutefois relevé que ce montant ne pouvait pas être retenu tel quel, certains travaux ne devant pas être pris en charge par les défendeurs. Ils ont ainsi réduit la somme de 20'000 fr. pour la pose de drainages à 14'000 fr. Ils n'ont pas pris en considération la somme de 6'500 fr., relative aux défauts d'exécution liés à des ouvriers peu qualifiés, dans la mesure où ce montant relevait de défauts extérieurs au présent litige et affectant les parties communes de la PPE, cette dernière caractéristique valant également pour les 6'000 fr.

- 21 - relatifs aux travaux de remise en état de la façade dégradée. Afin de tenir compte des diminutions précitées, ils ont réduit de 44% les honoraires de coordination de la remise en état, initialement fixés à 5'000 francs. Il est vrai que dans le calcul figurant dans le jugement entrepris, les premiers juges ont affirmé que les honoraires de coordination pouvaient être fixés à 2'200 fr. Il ne s'agit toutefois que d'une inadvertance dans la rédaction tant il résulte clairement, de l'ensemble de la motivation et du dispositif, qu'en réalité, la somme de 5'000 fr., doit être réduite de 44%, soit de 2'200 fr., ce qui laisse un solde de 2'800 fr. Ainsi, le calcul finalement opéré par les premiers juges est correct et doit être confirmé.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'425 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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