

VD_GERICHTE PT15.014086 vom 11. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT15.014086

FR: VD_GERICHTE PT15.014086 du 11 juillet 2019

IT: VD_GERICHTE PT15.014086 del 11 luglio 2019

Erwägungen

E. 3.1

L'appelant (vendeur) critique la constatation des premiers juges selon laquelle il n'est pas parvenu à établir qu'au moment de la vente l'intimé (acheteur) connaissait le caractère inhabitable de la mezzanine. Il conteste aussi avoir agi dolosivement ; comme l'intimé ne pouvait, selon lui, que connaître le caractère administrativement inhabitable de la mezzanine, la question du dol serait sans objet.

E. 3.2

; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). L'expression doit être entendue de manière large : le vendeur peut induire intentionnellement l'acheteur en erreur (en lui dissimulant des défauts ou en simulant des qualités), mais aussi exploiter l'erreur dans laquelle se trouve ce dernier (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO). En effet, 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

- 20 - révéler (ATF 131 III 145 consid. 8.1, JdT 2007 1261 ; ATF 116 II 431 consid. 3a). Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur – qui l'ignorait et ne pouvait pas le découvrir en raison de son caractère caché – tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_301/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2, publié in SJ 2011 I p. 17). La dissimulation doit donc être intentionnelle ; le dol éventuel suffit (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut, l'ignorance due à une négligence même grave ne suffisant pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3 et les références citées). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3.3). La clause limitative ou exclusive demeure toutefois valable s'agissant des défauts que le vendeur n'a pas frauduleusement dissimulés (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 4 ad art. 199 CO). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 et la référence citée ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1). Le devoir d'informer l'acheteur n'existe cependant pas si le vendeur peut valablement supposer, selon les règles de la bonne foi, que ces défauts étaient à l'évidence connus de l'acheteur. C'est en particulier le cas des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances ; il suffit en principe que l'acheteur fasse preuve de « l'attention habituelle » (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 3 ad art. 199 CO et la référence citée).

E. 3.2.1

Aux termes de l'art. 197 al. 1 CO – applicable par analogie à la vente d'immeubles par renvoi de l'art. 221 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. Constitue ainsi un défaut l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa et les références citées, JdT 1989 1162 ; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). Selon la doctrine, il convient de comparer deux états : l'état de la chose qui a été livrée et celui de la chose qui devait être livrée. S'il y a une divergence entre ces deux états, il y a nécessairement défaut (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5e éd., Genève/Zurich/Bâle 2016, p. 94, n. 659 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 2e éd., Bâle 2012, n. 2 ad art. 197 CO). Le défaut peut être matériel s'il affecte les propriétés physiques de la chose ou si celle-ci n'a pas l'utilité ou la valeur que l'acheteur en attendait, en raison de l'absence d'une qualité (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 96, n. 674 ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 4 ad art. 197 CO). S'agissant des immeubles, on peut notamment citer à titre d'exemple la différence par rapport au volume promis (TF 4A_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 12.3 ; TF C.416/1980 du 3 mars 1981, publié in SJ - 17 - 1981 p. 518). Le défaut peut également être de nature économique, soit lorsque la chose qui en est affectée ne permet pas d'obtenir le rendement ou les revenus qu'il serait normal que l'acheteur puisse en retirer. Enfin, le défaut peut être juridique si la chose vendue ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités (Tercier/Bieri/Carron, *op. cit.*, p. 97, nn. 676 et 678 et les références citées ; Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 5-6 ad art. 197 CO). Il en va ainsi des choses qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives (ATF 95 II 119 consid. 3b, JdT 1970 I 238) ou de terrains affectés d'une restriction de bâtir (ATF 98 II 15 consid. 3, JdT 1972 I 547). Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances – qui sont des manifestations de volonté – qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains manquements. Il n'est pas nécessaire que le vice en question affecte la valeur ou l'utilité de la chose pour que la responsabilité du vendeur soit engagée ; même un défaut de moindre importance peut donner lieu à garantie, sous réserve de l'abus de droit. L'assurance d'une qualité peut être expresse ou tacite et ne doit ainsi pas nécessairement revêtir la forme prescrite pour le contrat. Elle peut parfois se déduire du prix payé (lorsque celui-ci est une indication de l'authenticité de la chose) ou même d'usages commerciaux (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, nn. 11-13 et 15 ad art. 197 CO et les références citées). Les qualités attendues sont celles qui n'ont pas été promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur pouvait compter selon les règles de la bonne foi. Dans ce cas de figure, le vendeur n'est tenu à garantie que si l'absence de qualités attendues diminue de manière notable soit la valeur objective de la chose – et non la valeur que lui ont attribuée les parties (prix de vente) –, soit l'utilité prévue (Venturi/Zen-Ruffinen, *op. cit.*, n. 17-19 ad art. 197 CO). 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. La responsabilité du vendeur est moins stricte pour les qualités attendues que pour les qualités

- 18 - promises. 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 s'il avait connu le défaut (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1 et les références citées).

E. 3.2.2.1

Les règles sur la garantie en raison des défauts de la chose vendue sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent ainsi convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (Tercier/Bieri/Carron, op. cit., p. 115, n. 813 et la référence citée). Selon la jurisprudence, la volonté des parties de supprimer la garantie légale pour les défauts doit être exprimée clairement ; elle ne peut pas résulter d'une clause dite de style, soit d'une formule usuelle dans le type de contrat en cause et insérée dans l'acte sans que les parties aient voulu en adopter le contenu (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut pas être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6 ; Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 38 ad Intro art. 197-210 CO), comme elle pouvait et devait être comprise d'après sa teneur littérale et son contexte, ainsi que selon l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1, JdT 2005 I 247). Une clause générale d'exclusion n'exclut en principe pas la garantie du vendeur pour les qualités promises et il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une telle clause ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi, soit ceux qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 39 ad Intro art. 197-210 CO). En d'autres termes, une

- 19 - clause limitative ou exclusive de garantie ne saurait être invoquée à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 107 II 161 consid. 6a, JdT 1981 I 582 ; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1). Savoir avec quoi un acheteur doit compter dépend des circonstances du cas particulier et l'interprétation dépend essentiellement du but reconnaissable en vue duquel quelqu'un a acheté un objet. Pour juger si un défaut déterminé tombe ou non sous le coup de la clause d'exclusion de garantie, il faut dès lors se fonder sur le but économique du contrat de vente. Partant, pour qu'un défaut ne tombe pas sous le coup de la clause d'exclusion de la garantie, il ne suffit pas qu'il soit inattendu ; il doit aussi compromettre sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références citées, JdT 2005 I 247).

E. 3.2.2.2

Selon l'art. 199 CO – applicable à la vente immobilière conformément à l'art. 221 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. Le législateur a ainsi mis en place, en cas de dol du vendeur, un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie (Venturi/Zen-Ruffinen, op. cit., nn. 44-45 ad Intro art. 197-210 CO). 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 induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (ATF 132 II 161 consid. 4.1, RDAF 2007 I 567 ; TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid.

E. 3.3

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que le vendeur connaissait le caractère particulier de la mezzanine, qui n'était pas destinée à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle (caractère non habitable), sans qu'il ressorte du dossier que cette

- 21 - condition spéciale avait été communiquée à l'acquéreur. Pour les magistrats, le vendeur n'était pas parvenu à établir que l'acheteur connaissait cette condition, parce que le vendeur ou des tiers le lui auraient dit. Pour contrer cette constatation, l'appelant se réfère aux courriels des 26 et 29 avril 2013, ainsi qu'au témoignage du courtier E. _____. Tout d'abord, force est de constater que les courriels en question ont été examinés par les premiers juges, qui ont considéré – à juste titre – qu'ils ne prouvaient rien. En effet, ces courriels ne traitent que du refus de la pose de sanitaires et non pas directement du caractère inhabitable de la mezzanine. On peut même inférer de la tournure utilisée à l'appui du courriel du 26 avril 2013 adressé par l'appelant au courtier E. _____ et transféré à l'intimé par ce dernier qu'une autorisation postérieure était attendue, puisque certains travaux (« les conduites, canalisations et autres ») étaient maintenus afin de permettre un raccord « après l'obtention du permis d'habitation ». Ceci dit, l'appelant était parfaitement informé que la mezzanine était inhabitable et il ne pouvait pas ignorer qu'une autorisation allant dans le sens de celle mentionnée dans le courriel du 26 avril 2013 était irréaliste, ce qui vient conforter, quoi qu'il en pense, l'idée d'un comportement dolosif. En conséquence, on ne saurait considérer que les courriels en question soient d'un quelconque secours à l'appelant. S'agissant du témoignage d'E. _____, il est clair et il ne permet en aucun cas d'établir que le caractère inhabitable de la mezzanine avait été communiqué à l'intimé, dans le sens requis par la commune auprès de l'appelant. En effet, comme cela a été relevé par les premiers juges, le témoin a admis ne pas avoir parlé du caractère inhabitable de la mezzanine avec l'intimé. Le fait que ce témoin ait considéré que le refus de la pose de sanitaires était directement lié au caractère inhabitable de la mezzanine n'est pas déterminant, ce à plus forte raison que l'appelant lui-même proposait un certain nombre de

- 22 - travaux qui permettaient un raccord ultérieur, soit après l'obtention du permis d'habitation, ce qui induisait nécessairement l'obtention d'une telle autorisation. Sous cet aspect, l'intimé était parfaitement légitimé à croire que l'autorisation n'avait pas été délivrée pour une raison technique, réparable, ce qui aurait alors permis, dans le sens du courriel du 26 avril 2013, une mise aux normes et donc une autorisation ultérieure. En ce sens, le raisonnement des premiers juges, qui ont retenu que l'intimé pouvait raisonnablement penser que le refus communal se fondait sur des problèmes purement techniques, est cohérent. L'appelant tire argument du fait que l'intimé se serait déplacé à une ou plusieurs reprises auprès de la commune avant la signature de l'acte du 9 octobre 2012 pour soutenir qu'il n'aurait pu que prendre connaissance à ces occasions du permis de construire avec ses restrictions liées à l'habitabilité de la mezzanine, lequel figurait dans le dossier. C'est toutefois faire fi du témoignage de [...], responsable de la police des constructions de la Commune de C. _____, qui a affirmé que le dossier avait été consulté par l'intimé au greffe communal après son achat du lot en question. Ce témoignage corrobore les dépositions de l'intimé, qui a indiqué avoir pris connaissance dans le courant de l'année 2013 du permis de construire et de l'échange des courriels des 12 et 23 avril 2013 entre l'architecte [...] et la Municipalité de C. _____. Il est en outre intéressant de relever que l'appelant a affirmé que l'intimé savait « au plus tard lors de la réception de la chose (soit le 7 octobre 2013) mais avant la signature du contrat d'exécution de vente immobilière (soit le

9 octobre 2013) » que la mezzanine était administrativement inhabitable (cf. all. 60) et que celui-ci en avait parlé avec plusieurs tiers ; il a offert comme moyen de preuve le témoignage de ces tiers (cf. all. 61 à 67). Or aucun des témoins entendus n'est venu confirmer le fait que l'intimé leur avait parlé du caractère inhabitable de la mezzanine avant ou au moment de la vente. Si le témoin [...] a reconnu, lors de son audition du 25 octobre 2016, en avoir parlé avec l'intimé, il a toutefois indiqué l'avoir fait « il y a quelques mois en évoquant le présent litige », ce qui n'est d'aucun secours à la thèse plaidée par l'appelant. A

- 23 - noter encore que l'appelant ne discute pas tous les pans du raisonnement des premiers juges, comme le contenu du dossier de présentation, qui mentionnait clairement une surface habitable de 94.7 m², à savoir 80.09 m² pour l'étage et 14.63 m². Ensuite, que l'inhabitabilité de la mezzanine soit connue par l'ensemble des personnes intervenant dans la vente et la construction des appartements n'est pas à même d'établir que l'intimé connaissait ou devait connaître cette circonstance. L'appelant revient enfin sur la double réserve écrite figurant tant sur le dossier de présentation que sur l'acte de vente à terme-droit d'emption du 9 octobre 2012. Or en accord avec ce qui a été tranché en première instance, il y a lieu de considérer que la référence générale aux restrictions légales fondées sur le droit public et le droit privé ne permettent pas au vendeur de se dédouaner, dès lors que celui-ci avait l'obligation de mentionner à l'acheteur le caractère non habitable de la mezzanine, ce qu'il n'a pas fait. N'est a fortiori pas non plus déterminant la référence générale figurant sur le dossier de présentation selon laquelle les renseignements mentionnés « ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont pas exhaustifs, ils ne constituent en aucun cas un document contractuel ». Comme on l'a vu ci-dessus, l'appelant a même conforté l'intimé dans son erreur en conseillant de pré-équiper la mezzanine en conduites et canalisations dans le but d'une installation ultérieure des sanitaires (cf. courriels des 26 et 29 avril 2013).

E. 4

Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural prévu à l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'625 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

- 24 - Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer.