

VD_GERICHTE PT17.008385 vom 29. September 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-09-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT17.008385

FR: VD_GERICHTE PT17.008385 du 29 septembre 2022

IT: VD_GERICHTE PT17.008385 del 29 settembre 2022

Erwägungen

E. 5

Se pose ensuite la question du dol de l'intimée

E. 5.1

Aux termes de l'art. 201 CO, l'acheteur est tenu de signaler les défauts aussitôt qu'il les découvre, sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3). Le vendeur qui a induit l'acheteur en erreur intentionnellement ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Selon l'art. 210 CO, toute action en garantie pour les défauts de la chose vendue se prescrit par deux ans à compter de la livraison faite à l'acheteur, même si ce dernier n'a découvert les défauts que plus tard ; sauf dans le cas où le vendeur avait promis sa garantie pour un délai plus long (al. 1). Le délai est de cinq ans pour les défauts de la chose intégrée dans un ouvrage immobilier (al. 2). Le vendeur ne peut invoquer la

- 40 - prescription s'il est prouvé qu'il a induit l'acheteur en erreur intentionnellement (al. 6). Dans ce cas-là, les prétentions en garantie sont soumises à la prescription décennale de l'art. 127 CO, selon une jurisprudence constante (ATF 107 II 231 consid. 3b p. 232 s. et les arrêts cités sous consid. 3a p. 232; TF 4C.251/2003 du 26 novembre 2003 consid. 3.3). Malgré la variété des termes utilisés dans ces normes («dissimuler frauduleusement», «induire en erreur intentionnellement»), c'est la même notion de dol qui est en jeu (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 4 ad. art. 203 CO, p. 1640; Pedrazzini, La dissimulation des défauts dans les contrats de vente et d'entreprise, 1992, n° 85 ss p. 17 ss, n° 490 ss p. 94 ss; Giger, Berner Kommentar, 1979, n° 27 ss ad art. 199 CO, n° 11 ad art. 203 CO, n. 71 ad art. 210 CO). Le dol consiste à induire intentionnellement le cocontractant en erreur par l'affirmation de faits faux ou la dissimulation de faits vrais et à le déterminer ainsi à conclure le contrat (dol causal ; dolus causam dans) ou à en accepter certaines conditions qu'il aurait refusé autrement (dol incident ; dolus incidens) (ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). 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 (ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; ATF 117 II 218 consid. 6a ; ATF 116 II 431 consid. 3a). En particulier, il y a dol lorsque le vendeur omet consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur - qui l'ignorait et ne pouvait le découvrir en raison de son caractère caché - tout en sachant qu'il s'agissait d'un élément important pour l'acquéreur. Le fardeau de la preuve du dol incombe à l'acheteur (ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit ; il suffit que le vendeur ait envisagé et accepté la possibilité que l'acheteur, au moment de conclure, ignore toujours l'existence du défaut (TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 5.3). 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 consid.

3.2).

- 41 - Le mandataire qui a mené une négociation contractuelle pour l'une des parties est l'auxiliaire de son mandant ; s'il commet un dol, son mandant peut se le voir opposer par le cocontractant (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204).

E. 5.2.1

L'appelant ne conteste pas les considérations du jugement entrepris selon lesquelles la demande a été déposée après l'échéance du délai de prescription de cinq ans. Il ne conteste pas non plus que l'avis de défaut, donné le 3 février 2016 alors que le défaut prétendu a été découvert au plus tard le 11 novembre 2015, ne l'a pas été en temps utile. Il objecte que l'intimée a eu un comportement dolosif, ce qui justifierait d'échapper au régime ordinaire régissant les délais de prescription et l'incombance de l'avis de défauts. Pour démontrer le dol de l'intimée, il expose que l'intimée savait que le deuxième étage n'était pas habitable et qu'elle y avait fait des aménagements destinés à tromper l'acheteur (pose d'un parquet, pose d'une cloison permettant la création de deux chambres, l'aménagement de gaines techniques en vue de l'installation d'une salle d'eau).

E. 5.2.2

Il est établi que tout le deuxième étage pouvait servir à des fonctions annexes à l'habitation mais qu'il n'était pas "habitable" au sens juridique du terme. Dans sa réponse, l'intimée ne conteste pas ce point. L'intimée avait déposé à la Commune des plans de mise à l'enquête n'indiquant aucun aménagement au deuxième étage ; elle avait obtenu un permis d'habiter conformément à cet état et n'avait payé aucune taxe d'habitation pour le deuxième étage car la question ne se posait pas. Par la suite, elle a entrepris des travaux permettant a priori de rendre une partie du deuxième étage habitable (en y créant deux chambres, étant relevé qu'il n'est pas établi qu'elle a aussi tiré des canalisations pour l'installation d'une salle d'eau). Alors qu'elle devait le faire, elle n'a pas demandé une autorisation d'habiter après ces travaux. En effet, indépendamment de la question de savoir si l'indice d'utilisation du sol (le

- 42 - CUS ou IUS) a été respecté, la Commune devait vérifier la hauteur de la pièce, son aération et son éclairage notamment, avant de déclarer que cet espace était habitable (cf. let C/ch. 18/b/bb supra). Il est également établi que ce n'est pas l'intimée qui a directement communiqué une information fautive à l'appelant. Lorsqu'elle a été entendue en qualité de témoin, la courtière a déclaré qu'elle ignorait que l'aménagement d'une salle d'eau au deuxième niveau était légalement impossible. Elle a ajouté qu'elle avait établi la plaquette de vente (qui indiquait deux pièces habitables et la possibilité de créer une salle d'eau au deuxième niveau) sur la base des informations données par la directrice de l'intimée et que, si elle avait écrit que les combles étaient aménageables avec la possibilité de poser une douche, c'était parce que la directrice le lui avait dit. Il est vrai que le mensonge est moralement répréhensible et que le dol de l'auxiliaire n'engage pas seulement la responsabilité du maître, mais aussi la responsabilité personnelle de l'auxiliaire (cf. ATF 108 II 419 consid. 5, JdT 1983 I 204). La courtière avait un intérêt personnel évident à déclarer que le contenu de la plaquette promotionnelle était le reflet fidèle des informations données par la directrice de l'intimée. Mais en toute hypothèse – que l'on retienne la bonne foi de la courtière ou que l'on retienne au contraire son dol – il y a bien un dol imputable à l'intimée. Dans l'hypothèse où la courtière a menti, son dol est imputable à la venderesse en vertu de l'art. 101 CO. Dans l'hypothèse où la courtière a seulement repris les informations données par la directrice de l'intimée, alors il y a un dol commis par celle-ci. En effet, il est

difficile de croire que la directrice de l'intimée ait ignoré que le deuxième niveau était totalement inhabitable et qu'il était impossible d'y créer une salle d'eau. La directrice était à la tête d'une société active depuis longtemps dans le domaine de l'immobilier, qui avait été en l'occurrence maître d'ouvrage des travaux de rénovation et qui s'était adjoint des services d'un bureau d'architecte et d'ingénieur. La société intimée avait eu des discussions avec la Commune au sujet de l'habitabilité du deuxième étage de l'ensemble des bâtiments qu'elle avait

- 43 - rénové, avant la délivrance du permis d'habiter. Elle a fait des travaux rendant une partie du deuxième niveau habitable après la visite des autorités ayant abouti à la délivrance du permis d'habiter et elle s'est abstenue de demander un nouveau permis d'habiter après ces travaux, ce qui s'explique avec une vraisemblance qui confine à la certitude par le fait qu'elle savait qu'il lui serait refusé. Il n'est pas établi que l'acheteur, dont l'ignorance est présumée, connaissait l'inhabitabilité partielle du deuxième étage. La bonne foi en affaires commandait à l'intimée de révéler à l'appelant qu'elle n'avait pas demandé un permis d'habiter pour le deuxième niveau. L'avoir laissé dans l'erreur est dolosif (cf. 4C.152/2005 du 29 août 2005 consid. 2.2.2 ; CACI

E. 10

septembre 2021/441). Par ailleurs, compte tenu de la différence de valeur relevée par la co-experte, selon laquelle une surface habitable vaut 50-60% de plus qu'une surface simplement utilisable, l'intimée, professionnelle de l'immobilier, était à même de savoir que cet élément était important pour l'acheteur (cf. TF 4A_619/2013 consid. 5.3.1 – une diminution de valeur 14,8% est un élément notable ; l'on ne saurait affirmer qu'un tel élément serait sans importance pour les acheteurs). Enfin, le fait que le prix convenu soit nettement inférieur à la valeur objective de la chose (avec défaut) n'est pas suffisant pour dire qu'il n'y a pas eu dissimulation. La co-experte a estimé qu'en l'occurrence, la valeur de l'appartement litigieux pouvait être arrêtée à 930'000 fr., en chiffres ronds ([139,3 m x 5'400 fr.] + [66,5 m² x 2'700 fr.]) et a considéré qu'au vu du prix négocié, qui est de 865'000 fr. (prix de l'appartement et la cave, sans les 20'000 francs des places de parc), les parties avaient tenu compte de la différence de valeur entre la surface habitable et la surface utilisable. Il s'agit toutefois d'une appréciation de l'expert qui ne lie pas le tribunal, la co-experte elle-même relevant qu'on n'a pas le détail du prix convenu. Or dans une autre affaire, le Tribunal fédéral a relevé que "la cour cantonale ne peut pas exclure une dissimulation intentionnelle en se fondant sur la simple vraisemblance que le prix a été réduit à cause du caractère inconstructible des parcelles" (TF 4A_619/2013 consid. 5.2); le

- 44 - juge doit avoir la certitude à ce sujet, ce qui n'est, comme on l'a déjà mentionné, pas le cas en l'espèce. Au vu de ce qui précède, l'intimée a agi dolosivement, de sorte que l'action en réduction du prix n'est ni périmée ni prescrite. 6. 6.1 L'appelant conclut que le prix de vente soit réduit d'un montant de 180'000 francs. 6.2 Aux termes de l'art. 205 al. 1 CO, dans les cas de garantie en raison des défauts de la chose, l'acheteur a le choix ou de faire résilier la vente en exerçant l'action rédhitoire, ou de réclamer par l'action en réduction de prix une indemnité pour la moins-value. L'acheteur ne peut réduire le prix que si le défaut engendre une moins-value au moment du transfert des risques (art. 205 al. 1 CO), soit une différence entre la valeur (objective) de la chose supposée sans défaut et la valeur (objective) de la chose défectueuse ; une seule baisse d'utilité ne saurait suffire. La moins-value est une valeur objective. Elle est donc indépendante de la valeur que peut conférer à la chose l'acheteur ou encore du prix de vente. Par conséquent, si la moins-value

existe, l'acheteur peut exercer la réduction quel que soit le prix convenu ; il peut en particulier le faire même si le prix convenu est (encore) inférieur à la valeur de la chose défectueuse. L'acheteur peut en outre exercer son droit même s'il est en mesure de compenser la diminution de valeur en revendant la chose défectueuse à un prix égal ou supérieur au prix convenu dans la première vente (Venturi/Zen-Ruffinen, n. 17 ad art. 205 CO). Selon le Tribunal fédéral et la doctrine majoritaire, la réduction doit être calculée selon la méthode dite relative : le prix convenu doit être réduit d'un montant proportionnel à la moins-value. Par exemple si la chose est dévaluée de 20 %, alors le prix doit être diminué de 20 % (ATF

- 45 - 117 II 550 consid. 4b/bb, JdT 1993 I 136 ; Venturi/Zen-Ruffinen, n. 21 ad art. 205 CO). 6.3 En l'espèce, la co-experte immobilière retient qu'une surface utilisable, qui procure certes un réel espace supplémentaire au bénéficiaire, n'a pas la même valeur qu'une surface habitable, la valeur de la première étant généralement admise à 50-60% de la valeur de la seconde. La co-experte a précisé qu'en l'occurrence la moins-value relative à la partie utilisable mais non habitable de 66,5 m² située dans les combles s'élève à un montant de 180'000 fr. (66,5 m x 2'700 fr.). La moins-value est ainsi établie, contrairement à ce que soutient l'intimée. En effet, l'intimée fait de nouveau valoir que le prix de vente était inférieur au prix du marché. Comme on l'a vu, l'acheteur peut demander une diminution du prix de vente même lorsque, comme en l'espèce, le prix convenu (en l'occurrence de 865'000 fr.) est encore inférieur à la valeur de la chose défectueuse (930'000 fr.). On ne saurait non plus refuser la réduction du prix de vente pour le motif que "compte tenu de l'évolution du marché, l'acheteur pourra revendre son bien plus cher qu'il ne l'a acheté en 2010". Une éventuelle plus-value (ou moins-value d'ailleurs) après la conclusion du contrat de vente, moment du transfert des risques au sens de l'art. 185 al. 1 CO, n'est pas relevant. 7. 7.1 L'appelant demande un intérêt moratoire à 5 % l'an dès le 9 février 2016. 7.2 Lorsque l'acheteur a déjà payé le prix, sa créance en restitution porte intérêts (calculés selon l'art. 73 CO) à partir du moment où le vendeur a reçu le paiement (Venturi/Zen-Ruffinen, CR CO, n. 27 ad art. 205 CO). En l'espèce, le prix de vente a été payé au moment de la conclusion du contrat le 23 mars 2010 (cf. supra let. C/ch. 13). On peut

- 46 - admettre que la créance de l'appelant porte un intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016, comme demandé. 4. 4.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que l'intimée doit payer à l'appelant la somme de 180'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 9 février 2016. Vu le sort de l'appel, il y a également lieu de statuer sur les frais de première instance. 4.2 En première instance, l'appelant avait demandé un montant de 285'969 fr. à titre d'indemnité pour la moins-value. En admettant l'appel pour 180'000 fr., il obtient environ 40 % de moins par rapport à ses conclusions de première instance. L'intimée devra alors les frais judiciaires et dépens réduits de première instance à hauteur de 60 %, le 40 % restant à la charge de l'appelant (art. 106 al. 2 CPC). La totalité des frais judiciaires ayant été fixée à 28'985 fr., cela donne 17'391 fr. pour l'intimée et 11'594 fr. pour l'appelant. La charge des dépens ayant été évaluée à environ 18'000 fr. en chiffres ronds, l'intimée versera, après compensation, la somme de 3'600 fr. (18'000 fr. x [60% -40%]) à l'appelant à titre de dépens de première instance. 4.3 En deuxième instance, l'intimée, qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC), devra supporter la totalité des frais judiciaires, arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) et verser de pleins dépens à l'appelant, qu'il convient d'arrêter, au vu des écritures, de la nature de la cause et de la valeur litigieuse, à 6'000 fr. pour toutes choses

(art. 3 al. 1, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 47 -

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