

# VS\_GERICHTE C1 08 48 vom 9. April 2009

VS Kantonsgericht, 2009-04-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1\\_08\\_48](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_08_48)

FR: VS\_GERICHTE C1 08 48 du 9 avril 2009

IT: VS\_GERICHTE C1 08 48 del 9 aprile 2009

## Regeste

Droit des obligations Obligationenrecht Droit des obligations - contrat de vente - ATC (Cour civile II) du 9 avril 2009, X. AG c. époux Y. Contrat de vente immobilière; garantie pour les défauts – Notion de défaut de la chose vendue (art. 197, 221 CO; consid. 9.1). – En l'espèce, l'absence d'étanchéité d'une halle ne constitue pas une qualité promise ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (consid. 9.2). – Notion d'exclusion conventionnelle de la garantie pour les défauts. L'exclusion conventionnelle de certaines qualités déterminées de la chose vendue fait obstacle aux droits de l'acheteur découlant de la garantie pour les défauts (consid. 10). – Le tribunal doit admettre avec retenue qu'un défaut sort manifestement du champ d'application d'une clause d'exclusion de garantie (consid. 10.1). – Interprétation d'une clause d'exclusion de garantie (art. 18 CO; consid. 10.1). – En l'espèce, admissibilité d'une clause d'exclusion de garantie (consid. 10.2). Réf. CH: art. 197 CO, art. 199 CO Réf. VS: -

## Erwägungen

### E. 9

2. En l'espèce, il est établi que la halle n'était pas parfaitement étanche. A. Sàrl a constaté différentes sources d'infiltration d'eau et l'expert B. a expliqué que, par sa conception, la construction ne pouvait pas garantir une étanchéité complète. Les travaux de transformation, qui ont porté essentiellement sur l'aménagement intérieur de la halle, ne peuvent pas être à l'origine de la survenance du défaut. La halle était initialement conçue à des fins industrielles ou pour servir de dépôt. Elle n'était pas isolée, ni chauffée. Compte tenu de cette affectation, les mesures de construction propres à assurer une étanchéité parfaite n'avaient pas été prises. Alors même, que de l'avis de l'expert et d'autres spécialistes du bâtiment, le phénomène d'infiltration s'était vraisemblablement déjà produit, jusqu'alors aucun utilisateur ne s'en était cependant plaint, à l'exception d'un locataire qui avait constaté une fuite d'eau le long d'une vitre, à laquelle C. avait remédié avec un peu de mastic. Preuve en est qu'ils considéraient que les propriétés du bâtiment étaient conformes à sa destination. L'architecte, les entrepreneurs D. et E. et l'expert B. ont tous expliqué que la construction était dans sa conception adaptée à des activités artisanales ou industrielles et que le problème de l'infiltration d'eau se posait

en raison du changement d'affectation de la halle. Interrogé sur la nécessité des travaux entrepris, l'expert B. a d'ailleurs jugé qu'il aurait été possible de laisser en l'état la partie de la halle servant de dépôt. Dans ces conditions, la cour considère que l'absence d'étanchéité de la halle ne constituait pas une qualité promise ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Déjà pour ce motif, la demande doit être rejetée.

### E. 10

4. Il n'est pas non plus établi que les défendeurs connaissaient au moment de la vente le défaut d'étanchéité et l'ont volontairement caché à l'acquéresse. En effet, aucun locataire ne s'était plaint auprès d'eux d'infiltrations d'eau. Lorsqu'ils ont acquis la halle, une année avant de la revendre, ils ont fait contrôler l'objet de la vente par un architecte, qui n'a pas décelé de défaut. De même, à leur demande, un 298 RVJ/ZWR 2010

RVJ/ZWR 2010 299 ferblantier couvreur a inspecté le toit, sans plus de résultat. De l'avis de l'expert B., le défaut ne pouvait d'ailleurs pas être repéré même par un professionnel. Ainsi, l'ingénieur F., mandaté par la demanderesse, n'a découvert le problème qu'après que les transformations ont été achevées. La demanderesse ne peut dès lors pas non plus se prévaloir de l'article 199 CO. En définitive, la demande doit être rejetée. Par arrêt du 20 août 2009, le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile interjeté par X. AG contre les époux Y.

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