

VS_GERICHTE C1 23 40 vom 25. April 2025

VS Kantonsgericht, 2025-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1 23 40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_23_40)

FR: VS_GERICHTE C1 23 40 du 25 avril 2025

IT: VS_GERICHTE C1 23 40 del 25 aprile 2025

Regeste

C1 2023 40 ARRÊT DU 25 AVRIL 2025 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I
Composition : Camille Rey-Mermet, présidente, Jérôme Emonet et Floriane Mabillard, juge suppléants, assistés de Mélanie Favre, greffière, en la cause X _____, défendeur et appelant, représenté par Maître Blaise Marmy, avocat à Martigny, contre Y _____ Sàrl, demanderesse et appelée, représentée par Maître Gaëtan Coutaz, avocat à Sion. (contrat de vente et entreprise) appel contre le jugement du 11 janvier 2023 du Tribunal des districts d'Hérens et Conthey

Erwägungen

E. 8

Aucune partie ne conteste l'existence des différents défauts entachant l'appartement vendu à l'appelant (pour ceux entachant la partie exclusive : portes anti- feu, étanchéité de la terrasse, arrachement du crépi des murs de la terrasse, affaissement des dalles de la terrasse ; pour ceux affectant les parties communes : aires de circulation des places de parking, couloir de passage trop étroit, aspect esthétique des encadrements de porte, pente de la toiture, nombre et dimensionnement insuffisants des grilles d'évacuation des eaux de surface). Ces points du jugement sont dès lors considérés comme admis par tous les participants à la procédure et n'ont pas à être réexaminés par le Tribunal cantonal.

E. 9

Les intéressés étaient liés par un contrat mixte, incluant les obligations résultant de la vente et celles relatives à l'exécution de l'ouvrage. La question de la responsabilité pour les défauts doit dès lors se résoudre exclusivement à l'aune des règles du contrat d'entreprise (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2018 du 29 janvier 2019 consid. 2.2 et 4A_702/2011 du 20 août 2012 consid. 5 ainsi que les références citées), les parties n'ayant pas dérogé à ces règles de droit dispositif.

E. 10.1

Aux termes de l'art. 367 al. 1 CO, le maître doit, après la livraison de l'ouvrage, en vérifier l'état aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires, et en signaler les défauts à l'entrepreneur, s'il y a lieu. La livraison est une notion juridique, qui repose sur des éléments de fait précis (ATF 97 II 350 consid. 2c p. 354; arrêt 4C.132/1994 du

- 17 -

E. 10.2

Dans le cas particulier, l'entrepreneur a régulièrement allégué qu'aucun avis de défaut n'avait été donné avant le 12 novembre 2014 (allégués 10, 12 et 48). Il appartient ainsi au maître de l'ouvrage et appelant, qui prétend qu'il a signalé en temps utile les défauts après

la livraison de l'ouvrage, de le prouver. Celui-ci reproche précisément au premier juge d'avoir arrêté la date de la livraison de l'ouvrage à fin 2012 et d'avoir considéré que les avis de défaut donnés respectivement les 29 septembre 2014 (pour l'étanchéité de la terrasse), 12 novembre 2014 (pour les aires de circulation, largeur du couloir de passage, encadrement de portes, écoulement de l'évier) étaient largement tardifs. Selon l'appelant, la livraison a eu lieu le 18 novembre 2014, date à laquelle il a changé les cylindres de son appartement et en a pris possession. Il estime ainsi que les courriers des 29 septembre et 12 novembre 2014 sont intervenus en temps utile pour valoir avis des défauts. Cette argumentation repose toutefois sur un fait nouveau irrecevable. En effet, dans son mémoire d'appel, le maître de l'ouvrage soutient pour la première fois avoir pris possession de son appartement le 18 novembre 2014. Il n'avait rien prétendu de tel devant le tribunal précédent ; il y avançait tout au plus que la remise de l'ouvrage avait eu lieu le 8 février 2013 (mémoire-réponse du 13 janvier 2017, allégué 31). C'est dire que la prise de possession de l'appartement en date du 18 novembre 2014 – circonstance qui, supposée avérée, existait déjà en première instance -, constitue un faux nova et aurait dû être invoquée devant le tribunal de district. Ce fait ne saurait ainsi être pris en considération (cf. art. 317 CPC ; consid. 2.1). Ce qui précède suffit à écarter le grief de l'appelant. On peut encore ajouter ce qui suit. On l'a vu ci-dessus, les travaux à charge de l'entrepreneur ont été achevés à la fin de l'année 2012 au plus tard et, dès cette date, l'appelant pouvait faire usage de son appartement conformément à sa destination. Il avait reçu un jeu de clés préalablement,

- 19 - dans le courant de l'année 2012 au moment de la pose des portes, afin de lui permettre de faire les travaux qui étaient à sa charge (notamment la véranda) et a assumé les charges de copropriété dès le 1er novembre 2012. C'est ainsi à juste titre que le premier juge a arrêté la date de livraison à la fin de l'année 2012, indépendamment de l'existence de défauts. Selon l'appelant, il ressort de la correspondance entre les parties (pièces 5, 7, 8 et 51) qu'elles s'accordent sur le fait que la prise de possession n'est pas intervenue au 31 décembre 2012. Il est vrai que, dans ces courriers qui s'étalent du 14 octobre 2014 au 6 novembre 2015, l'entrepreneur reproche à plusieurs reprises au maître de l'ouvrage de ne pas avoir terminé les travaux de finition qu'il s'était engagé à exécuter et de retarder ainsi l'entrée en possession et la « remise des clés ». Il ressort de l'examen du contrat et des déclarations des parties que leur compréhension de la notion de « prise de possession » et de livraison de l'ouvrage diffère du sens que leur donne la loi et la jurisprudence. Rien que dans le contrat, elles définissent la « prise de possession » de manière contradictoire. Ainsi, au ch. I, elles prévoient que celle-ci ne peut avoir lieu qu'après élimination des retouches finales et paiement de l'intégralité du prix tandis qu'au ch. II, la prise de possession est fixée à la fin de l'année 2012 « selon finitions à faire par le MO à l'intérieur » et qu'au terme du ch. III.2 et 4, une liste des retouches doit être établie lors de la prise de possession et l'ouvrage est réputé accepté sur tous les autres points. Dans les courriers du 14 octobre 2014 et 12 novembre 2014 dont se prévaut l'appelant, l'entrepreneur se plaint en effet du fait que la prise de possession n'a pas eu lieu parce que le maître n'a pas terminé les travaux qu'il devait réaliser (dos. p. 25, pièce 5 et p. 28, pièce 6). Le 26 novembre 2014 (dos. p. 103, pièce 28), le maître lui rétorque qu'il considère avoir pris possession de son appartement à la date du 8 février 2014, date de la séance de retouches. Il résulte de ces échanges que les parties attendaient pour effectuer une séance de remise des clés officiels que le maître de l'ouvrage ait à tout le moins terminé les travaux qui lui incombaient. Quoi qu'il en soit, l'inachèvement par le maître des travaux à sa charge ne saurait faire obstacle à la livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur à la fin de l'année 2012 puisqu'à cette date, il

avait terminé les travaux qui lui incombait et, matériellement, l'appelant se comportait alors comme si la prise de possession, à savoir le transfert des risques et profits, avait eu lieu. Sur la base des éléments qui précèdent, il est retenu que la livraison de l'ouvrage a eu lieu le 31 décembre 2012 au plus tard. L'appelant pouvait en effet, à cette date au plus tard, inférer des circonstances la volonté de l'entrepreneur d'exécuter sa prestation et

- 20 - de lui remettre l'ouvrage, indépendamment de l'existence de défauts. En toute hypothèse, il disposait depuis le courant de l'année 2012 d'un jeu de clés pour lui permettre d'effectuer les travaux propres ; même avant la prise de possession, il pouvait donc déjà utiliser l'appartement conformément à sa destination et entreprendre librement les finitions qui lui incombait. 11. L'appelant fait valoir qu'il a respecté le délai d'avis et d'allégation des défauts, puisque, selon lui, la prise de possession est intervenue au plus tôt le 18 novembre 2014, lorsqu'il a changé les cylindres temporaires, et qu'il avait préalablement fait état des défauts constatés dans deux courriers recommandés des 29 septembre et 12 novembre 2014 (page 4 in fine de l'appel). La motivation de l'appelant ne peut être suivie puisque, comme il a été vu au consid. 4 ci-dessus, la date de livraison de l'ouvrage a eu lieu à la fin de l'année 2012.

Plus précisément, comme relevé dans l'arrêt attaqué, les défauts relatifs à l'aire de circulation insuffisante, au couloir de passage et au vide de passage trop étroits, aux encadrements de portes non finis, ainsi qu'au problème d'écoulement de l'évier de la cuisine, en tant que défauts apparents et non évolutifs, étaient décelables au moyen d'un simple examen visuel, voire auditif dans le cas de l'évier, lors de la vérification de l'ouvrage ; ils devaient donc être signalés immédiatement à l'entrepreneur et l'avis intervenu en 2014 était manifestement tardif. Quant aux problèmes d'infiltration de la terrasse, apparus dès l'été 2012 lors de la pose du jardin d'hiver, ils ont fait l'objet d'un « rapport de la terrasse » par R _____ Sàrl en mai 2013. Malgré les différentes mesures prises, ces phénomènes d'entrées d'eau ont néanmoins persisté et ont d'ailleurs fait l'objet d'une rubrique dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires des PPE « I _____ » du 10 janvier 2014, à laquelle a participé l'appelant. Dans un tel contexte, il apparaît que les infiltrations d'eau, ainsi que le défaut d'étanchéité sous-jacent, étaient connus de l'appelant dès la fin de l'année 2013 au plus tard, dès lors que le démontage de la véranda effectué en juin 2013 n'avait pas permis de résoudre le problème. L'annonce du 29 septembre 2014 ne respecte pas le délai d'avis des défauts et doit dès lors également être considérée comme tardive. L'appelant ne dément pas qu'il connaissait les défauts en lien avec les arrachements de crépi et l'affaissement des dalles de la terrasse depuis le 15 juillet 2016 au plus tard, date à laquelle s'était tenue une séance sur la terrasse de son voisin. C'est donc à juste titre que le juge de district a constaté que l'annonce de ces défauts au mandataire de l'appelée le 2 août 2016, à savoir 18 jours plus tard, ne respectait pas le délai d'annonce.

- 21 - Quant à la pente insuffisante de la toiture plate de l'immeuble, dont l'appelant a pris pour la première fois connaissance à réception du rapport d'expertise envoyé aux parties par le juge de district le 15 mars 2021, il n'avait fait l'objet, au jour de la décision attaquée, d'aucun avis des défauts. Enfin, aucune partie ne conteste ceans le considérant 11.d)dd) du jugement attaqué, selon lequel le défaut de non-conformité aux normes anti-feu des portes de l'appartement, de la buanderie et de la porte vitrée de l'immeuble a été annoncé à temps. Il n'y a dès lors pas lieu de réexaminer ce point du jugement, considéré comme admis par tous les participants à la procédure. Il résulte de ce qui précède que le seul défaut couvert

par la garantie de l'appelée est celui en lien avec la non-conformité de l'ouvrage aux normes anti-feu.

E. 12

Se fondant sur le rapport complémentaire de l'expert judiciaire D _____, le juge de district a arrêté le montant des moins-values de l'ouvrage, causées par la non-conformité aux normes anti-feu, à 10'807 fr. 30. Ce montant n'est nullement remis en question dans le cadre du présent appel, si bien qu'il doit être considéré comme accepté par les parties.

A titre de dommages-intérêts au sens des art. 368 et 97ss CO, le juge de district a admis les frais d'intervention de l'architecte L _____, ce qui, dans son principe, n'est pas discuté devant le Tribunal cantonal. Se fondant sur un document incomplet (pièce n° 33), le premier juge a toutefois retenu à tort le montant du total intermédiaire de 2'399 francs. En réalité, la facture totale de l'expertise s'élevait à 5'799 fr. et c'est donc ce dernier montant qui doit être alloué à l'appelant en tant que dommage consécutif au défaut. Finalement, c'est en vain que l'appelant fait valoir que l'intérêt moratoire serait dû au plus tôt depuis le 19 novembre 2014. En effet, la date de la prise de possession de l'appartement ayant été arrêtée au 31 décembre 2012, l'appelant s'est trouvé en demeure pour le paiement du solde du prix de vente dès le 1er janvier 2013, selon les termes de l'acte d'achat du 4 novembre 2011 (paiement du solde à la prise de possession). Il résulte de ce qui précède que le solde encore dû par l'appelant pour l'achat de son appartement s'élève à 57'393 fr. 70, après déduction du montant de 1'000 fr. versé le 1er septembre 2015 (75'000 fr. – 1'000 fr. – 10'807 fr. 30 – 5'799 fr.), avec intérêts à 5% l'an depuis le 1er janvier 2013.

- 22 -

E. 13

Partant, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué doit être réformé en ce sens que l'action en paiement introduite par Y _____ Sàrl le 14 novembre 2016 est admise à concurrence de 57'393 fr. 70 avec intérêts à 5 % dès le 1er janvier 2013.

E. 14.1

Lorsqu'elle statue à nouveau, l'instance d'appel se prononce également sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC). En vertu de l'article 106 al. 1 1ère phr. CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Dans la mesure où le litige porte sur des créances en argent, une comparaison comptable entre en considération. En pratique, si les prétentions de l'adversaire sont rejetées dans une proportion minimale, de quelques pourcents, il n'en est pas tenu compte. Au reste, dans la répartition des frais le tribunal peut aussi prendre en considération l'importance de chaque conclusion dans le litige, ou le fait qu'une partie a obtenu gain de cause sur une question de principe (arrêt du Tribunal fédéral 5A_80/2020 du 19 août 2020 consid. 4.3). En première instance, l'entrepreneur a assigné le défendeur et appelant en paiement de 75'000 fr. tandis que ce dernier a conclu au rejet de la demande ; en définitive, l'entrepreneur obtient 57'393 fr., ce qui représente un peu plus de 76 % de ses prétentions. Comme il a dû ouvrir action pour obtenir gain de cause, la répartition adoptée en première instance, qui était de 4/5èmes à la charge du défendeur et de 1/5ème à la charge du demandeur, peut être confirmée. La quotité des frais de première instance, par 18'000 fr., n'est pas contestée. Ils sont ainsi mis à raison de 3600 fr. (1/5ème) à la charge de l'appelée

et à raison de 14'400 fr. (4/5èmes) à la charge de l'appelant. Ce dernier versera à l'appelée le montant de 6950 fr. à titre de remboursement d'avances. Les parties ne contestent pas non plus le montant des dépens, arrêtés par le premier juge à 10'500 fr. pour l'appelée et à 11'000 fr. pour l'appelant, qui peuvent être confirmés. Compte tenu de la clef de répartition arrêtée ci-dessus, l'appelant versera à l'appelée, après compensation une indemnité de 6200 francs (8400 fr. [4/5èmes de 10'500 fr.] – 2200 fr. [1/5ème de 11'000 fr.]).

E. 14.2.1

En seconde instance, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un éventuel coefficient de réduction de 60 % au

- 23 - maximum (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (art. 13 al. 1 LTar). La valeur déterminante pour le calcul des frais est de 39'091 fr. 70. Compte tenu de l'ampleur et de la difficulté ordinaires de la cause, des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument forfaitaire de décision (art. 95 al. 2 let. b CPC) est fixé à 3000 fr. (art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 [fourchette de 1800 fr. à 6000 fr. pour une valeur litigieuse qui se situe entre 20'001 fr. et 50'000 fr.] et 19 LTar [application possible d'un coefficient de réduction de 60 %]). En procédure d'appel, l'appelant et défendeur a conclu à l'annulation du premier jugement, sous réserve d'un montant de 21'702 fr. qu'il reconnaît devoir tandis que l'appelée demandait la confirmation du jugement attaqué. Le montant litigieux se trouvait ainsi réduit à 39'091 fr. 70 (60'793 fr. 70 – 21'702 fr.). L'appelant voit sa dette diminuée de 3400 fr. (consid. 12), ce qui représente 8,7 % (3400 fr. / 39'091 fr.) de l'enjeu du litige, mais sa critique sur le montant des dommages-intérêts consécutifs aux défauts est admise sur le principe. Il se justifie ainsi de répartir les frais d'appel à hauteur d'1/10ème à la charge de l'appelée (300 fr.) et de 9/10ème (2700 fr.) à la charge de l'appelant. L'émolument sera prélevé sur l'avance prestée par l'appelant (art. 407f a contrario CPC) à qui l'appelée versera 300 fr. à titre de remboursement d'avances.

E. 14.2.2

Au vu des critères énoncés ci-dessus pour la fixation de l'émolument de seconde instance et de l'activité utilement déployée par l'avocat de l'appelant qui a rédigé une écriture d'appel de 13 pages et une brève détermination spontanée, les pleins dépens de l'appelant sont fixés à 2500 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29 al. 2, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a LTar [fourchette de 4700 fr. à 6800 fr. lorsque la valeur litigieuse oscille entre 30'001 fr. et 40'000 fr.] et 35 al. 1 let. a LTar [application du coefficient de 60 %]) et mis à la charge de l'appelée à hauteur de 250 francs (1/10ème). Quant aux dépens de l'appelée dont le conseil a pris connaissance de l'appel et a rédigé une brève réponse et une détermination spontanée, ils sont arrêtés à 2000 fr. et seront supportés par l'appelant à hauteur de 1800 fr. (9/10èmes). Ainsi, après compensation, l'appelant versera à l'appelée une indemnité de dépens de 1550 fr. (1800 fr. – 250 fr.) à titre de participation à ses dépens en appel.

Par ces motifs,

- 24 -

Prononce L'appel est partiellement admis. En conséquence, il est statué : 1. X _____ versera à Y _____ Sàrl un montant de 57'393 fr. 70 avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2013. 2. Les frais judiciaires, 21'000 fr. (tribunal de district : 18'000 fr. ; Tribunal cantonal : 3000 fr.), sont mis à la charge de X _____ à hauteur de 17'100 fr. et de Y _____

_____ Sàrl à hauteur de 3900 francs. 3. X _____ versera à Y _____ Sàrl une indemnité de 7750 fr. à titre de participation aux dépens (première instance : 6200 fr. ; appel : 1550 fr.) et 6650 fr. (6950 fr. – 300 fr.) à titre de remboursement d'avances.

Sion, le 25 avril 2025

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