

Droit des obligations - contrat d'expertise - ATC (Cour civile II) du 30 avril 2015, X. c. Y. et Z. SA - TCV C1 13 231

Contrat d'expertise : responsabilité du mandataire.

- Qualification du contrat portant sur l'établissement d'une expertise (consid. 3.1.1).
- Détermination de l'étendue du mandat (art. 396 al. 1 CO ; consid. 3.1.2).
- Responsabilité du mandataire : conditions et fardeau de la preuve ; notion et portée du devoir général d'information et de conseil (art. 8 CC ; art. 97 al. 1, 321a, 321e, 398 al. 1 CO; consid. 3.1.3 et 3.1.4).
- En l'espèce, aucun manquement ne peut être reproché à l'architecte qui a établi la «taxation» d'un chalet (consid. 3.2).

Gutachterauftrag: Haftung des Auftragnehmers

- Qualifikation eines Vertrages betreffend Erstellung eines Gutachtens (E. 3.1.1).
- Bestimmung des Umfangs des Auftrags (Art. 396 Abs. 1 OR; E. 3.1.2).
- Haftung des Auftragnehmers: Voraussetzungen und Beweislast; Begriff und Bedeutung der allgemeinen Informations- und Beratungspflicht (Art. 8 ZGB: Art. 97 Abs. 1, 321a, 321e, 398 Abs. 1 OR; E. 3.1.3 und 3.1.4).
- Vorliegend kann dem Architekten, welcher die Schätzung eines Chalets vorgenommen hat, keine Pflichtverletzung angelastet werden (E. 3.2).

Faits (résumé)

A.a En 2002, X. s'est intéressé à l'acquisition du chalet A., sis à B., propriété d'Y. Il a sollicité le bureau d'architecte Z. SA de lui fournir très rapidement une appréciation de la valeur du chalet. C., employé de Z. SA a établi un document de 3 pages, intitulé «taxation», suivi des termes « expertise établie par le studio d'architecture » [Z. SA]. Ce rapport comporte notamment une rubrique concernant l'état et l'entretien du chalet, sous laquelle figurent les termes « bon état », sans plus ample précision.

Par acte du 21 mars et acte complémentaire du 12 avril 2002, Y. a vendu à X. notamment la parcelle sur laquelle était érigé le chalet A. Dans le cadre d'une procédure de preuve à futur, initiée en 2007, l'expert judiciaire, appelé à se prononcer sur l'existence de malfaçons au niveau de la toiture du chalet A., a estimé que la technique utilisée pour la construction de la couverture n'avait pas tenu compte de la situation altimétrique du chalet et des conditions météorologiques qui

en découlent, du poids des matériaux utilisés en toiture, de la physique du bâtiment en matière de couverture et des règles de l'art de construire une couverture sur un chalet de ce type.

A.b Par mémoire-demande du 9 avril 2009, X. a ouvert action en paiement contre Y. et Z. SA. Les 14 et 24 septembre 2009, les défendeurs, dans leur mémoire-réponse, ont conclu au rejet de la demande.

Par jugement du 1^{er} juillet 2013, le juge de district a rejeté la demande.

B. X. a déposé un appel contre ce prononcé. Il a en particulier contesté l'appréciation de la juridiction inférieure, selon laquelle la «taxation» de Z. SA ne constituait pas une véritable expertise destinée à déterminer, de manière approfondie, les éventuels vices de construction.

Considérants (extraits)

3. Dans un premier moyen, l'appelant et demandeur se plaint du rejet de son action dirigée contre l'appelée et défenderesse Z. SA ; il persiste à soutenir que cette société a manqué de diligence lors de l'établissement de son rapport. Selon lui, l'absence de toute inspection de l'état de la toiture n'était guère compatible avec le devoir de l'architecte de procéder à une estimation diligente de la valeur vénale du chalet.

3.1.1 En doctrine, les avis sont partagés sur le point de savoir si un contrat portant sur l'établissement d'une expertise – ou d'une « taxation » – relève du contrat de mandat ou du contrat d'entreprise. Une partie importante de la doctrine penche en faveur de la seconde qualification (Koller, Commentaire bernois, n. 233 ad art. 363 CO ; Gauch, Der Werkvertrag, 5^e éd. 2011, n. 330 ss, p. 132 s. ; Zindel/Pulver, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, 5^e éd. 2011, n. 2 ad Vorbemerkungen zu Art. 363-379 OR ; Hürlimann, Der Planer als Sachverständiger, in Stöckli/Siegenthaler [Hrsg.], Die Planerverträge, 2013, p. 609 ss, n. 13.25, p. 617 s.; le même, Der Architekt als Experte, in Gauch/Tercier, Das Architektenrecht [Hrsg.], 3^e éd. 1995, p. 429 ss,

spéc. p. 435 s., note de pied 1434). D'autres auteurs soumettent en revanche sans réserve le contrat d'expertise aux règles du mandat (Fellmann, Commentaire bernois, n. 330 ad art. 394 CO ; Kaiser, Die zivilrechtliche Haftung für Rat, Auskunft, Empfehlung und Gutachten, Diss. Bern 1987, p. 53 ; Corboz, Le mandat, in FJS no 458, p. 12). Enfin, selon une conception aboutissant au même résultat, même si la qualification de contrat d'entreprise peut être retenue pour l'établissement d'une expertise, l'application des règles correspondantes en matière de garantie pour les défauts doit être exclue, lorsque le résultat du travail ne peut pas être objectivement constaté (Werro, Le mandat et ses effets, 1993, n. 87, p. 30 s.). Dans un arrêt remontant à un peu plus de 10 ans, la Haute Cour, après avoir passé en revue les opinions doctrinales qui précèdent, a finalement retenu que rien ne s'opposait à l'application des règles du contrat d'entreprise lorsque l'exactitude du résultat de l'expertise pouvait être appréciée de manière objective ; en revanche, lorsque les critères objectifs faisaient défaut, l'expert ne s'engageait pas à fournir un résultat, mais seulement à déployer une activité, de sorte que le contrat d'expertise remplissait alors les caractéristiques du mandat (cf. arrêt 4C.28/2001 du 11 mai 2001 consid. 2a et les réf. ; pour la doctrine actuelle, cf. not. Weber, Commentaire bâlois, Obligationenrecht I, n. 2 ad art. 394 CO).

3.1.2 L'étendue du mandat est d'abord déterminée par la convention, réservée par l'art. 396 al. 1 CO. C'est donc le contenu du contrat qui est déterminant. A défaut de convention, l'étendue du mandat est déterminée par la nature de l'affaire. Pour en juger, il faut se reporter au but poursuivi par les parties, en particulier au résultat escompté par le mandant (Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd. 2009, n. 5074-5075, p. 760). Le travail à fournir doit correspondre à celui nécessaire pour mener à bien le mandat (arrêt 4C.80/2005 du 11 août 2005 consid. 2.1.1 ; Fellmann, op. cit., n. 9 et 25 ss ad art. 396 CO ; Weber, op. cit., n. 3 ad art. 396 CO). La question de l'étendue du mandat doit être examinée de cas en cas. On pourra se référer, au besoin, aux pratiques et usages de la branche à laquelle se rattache l'activité du mandataire (Tercier/Favre, op. cit., n. 5076, p. 760, et la réf. à l'ATF 132 III 460 consid. 4.3 [banques] ; 133 III 121 consid. 3.1 [médecin] ; 127 III 357 consid. 1c [avocat]).

3.1.3 Il résulte de l'art. 321a al. 1 CO, applicable en vertu du renvoi de l'art. 398 al. 1 CO, que le mandataire doit exécuter avec soin la mission qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes.

mes de son cocontractant. Il est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution de sa mission (art. 398 al. 2 CO). Il appartient au mandant de prouver les faits dont on peut déduire objectivement une violation du devoir de fidélité (art. 8 CC ; arrêt 4C.81/2000 du 23 mai 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I p. 136). L'obligation de fidélité du mandataire comprend un devoir général d'information et de conseil (cf. ATF 119 II 456 consid. 2a). Celui-ci se définit comme l'obligation par laquelle le cocontractant prévient l'autre partie au contrat des risques et avantages de telle mesure ou tel acte envisagé : il l'éclaire afin que son choix soit effectué en pleine connaissance de cause (Werro, op. cit., n. 587, p. 203). Pour un architecte en particulier, son devoir d'information et de conseil porte essentiellement sur les procédés mis en œuvre dans la construction. Il doit par exemple avertir le maître de tous les inconvénients techniques apparaissant lors de la réalisation de l'ouvrage. Il doit également assister son client lors de la réception de l'ouvrage en lui signalant les défauts éventuels de la construction (arrêt 4C.14/2002 du 5 juillet 2002 consid. 5.2 ; Werro, op. cit., n. 590-591, p. 204 s.).

3.1.4 L'art. 398 al. 1 CO renvoie aux règles régissant la responsabilité du travailleur dans les rapports de travail, soit à l'art. 321e CO. Cette disposition prévoit que le travailleur est responsable du dommage qu'il cause à l'employeur, intentionnellement ou par négligence, et elle détermine la mesure de la diligence requise (ATF 133 III 121 consid. 3.1). En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de son obligation de diligence, le mandataire est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité du mandataire suppose la réunion de quatre conditions qui sont cumulatives : une violation d'un devoir de diligence (cf. supra, consid. 3.1.3), une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir de diligence et le dommage survenu ; il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO) ; (arrêts 4A_446/2010 du 1^{er} décembre 2010 consid. 2.2 ; 4A_493/2009 du 1^{er} décembre 2009 consid. 2.2 ; Tercier/Favre, op. cit., n. 5196 ss, p. 779 ss). S'agissant plus précisément de l'exigence de la causalité, il faut rappeler qu'un comportement est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 ; 132

III 715 consid. 2.2). L'existence d'un lien de causalité naturelle entre le fait générateur de responsabilité et le dommage est une question de fait que le juge doit trancher selon la vraisemblance prépondérante (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Comme les quatre conditions de la responsabilité sont cumulatives, il suffit que l'une d'elles fasse défaut pour que la demande doive être rejetée, sans qu'il y ait lieu de se pencher sur les autres (arrêt 4A_446/2010 précité consid. 2.2).

3.2 En l'occurrence, il a été arrêté en fait que, d'après la réelle et commune volonté des parties en 2002, l'appelant a confié le soin à l'appelée Z. SA, société active à B. dans le domaine de l'architecture, de procéder à une estimation de la valeur vénale du chalet A. Si la détermination des surfaces (m²) et des cubages (m³) de l'immeuble concerné sont susceptibles de faire l'objet de constatations objectives, il en va différemment pour l'estimation du prix de vente ; il s'agit-là en effet d'une donnée susceptible d'être appréciée de manière fort différenciée en fonction de l'auteur de l'estimation. Comme aucun résultat ne peut être garanti, c'est à juste titre que l'autorité de première instance a appliqué à la relation contractuelle nouée entre les parties non pas les règles du contrat d'entreprise, mais bien celles du mandat (cf. art. 394 ss CO et supra, consid. 3.1.1). Du reste, aucune des parties ne remet en cause dite qualification juridique, en instance d'appel à tout le moins.

Au terme de l'interprétation subjective du contrat, il a également été retenu que l'appelée Z. SA n'avait pas reçu pour mission de procéder à un examen des éventuels vices de construction du chalet, et que l'appelant, notamment en raison du très court laps de temps dont disposait le bureau d'architectes pour s'exécuter et du fait que la toiture était à ce moment-là couverte de neige, ne pouvait s'attendre à un telle analyse. Comme on l'a vu, dans le domaine immobilier, une « taxation » tend seulement à obtenir une estimation de la valeur d'un bien. Vu la portée du mandat confié à l'appelée Z. SA, aucun manquement ne peut lui être reproché.

Même si l'on devait admettre l'existence d'un certain devoir d'information et de conseil de l'appelée Z. SA, allant au-delà du mandat effectivement confié, il n'a pas été établi que le bureau d'architecte aurait pu constater les malfaçons affectant le toit. L'existence même des signes annonciateurs d'infiltrations d'eau (cf. décoloration des éléments en bois aux avant-toits) à l'époque de l'établissement du rapport, en mars

2002, n'a pas été prouvée. Dans ces circonstances, l'appelée Z. SA n'avait pas à attirer spécifiquement l'attention du mandant sur le fait que la mention « bon état » figurant sous la rubrique « état et entretien du chalet » de son rapport était faite sous toutes les réserves et appelait – le cas échéant – des mesures d'investigations complémentaires. On ne discerne ainsi aucune violation du devoir de diligence.

Enfin, il a également été circonscrit en fait que l'estimation avait été demandée à l'appelée Z. SA alors que le notaire avait déjà été contacté pour élaborer le projet d'acte de vente, de même que l'obligation hypothécaire au porteur destinée à être remise en garantie à la banque ayant contribué au financement de l'acquisition. L'établissement du rapport par l'appelée Z. SA n'a ainsi exercé aucune influence déterminante sur la décision de l'appelant de procéder à l'achat du bien-fonds sur lequel est érigé le chalet A. et ses dépendances ; bien plutôt, la « taxation » demandée par l'appelant a été réalisée afin de rassurer la banque concernant la valeur vénale du chalet dont elle participait au financement de son acquisition. Le lien de causalité, nécessaire et adéquate, entre les soi-disant manquements de l'architecte et le dommage subi par l'appelant en raison de l'achat d'un bien immobilier comprenant des malfaçons fait donc défaut.

Pour l'ensemble de ces motifs, la juridiction inférieure n'a pas erré en retenant que les conditions de l'action contractuelle dirigée contre l'appelée Z. SA n'étaient pas réalisées. Mal fondés, les griefs de l'appelant à cet égard doivent être rejetés.