

Droit des obligations Obligationenrecht

TCVS C1 08 48

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: -

Grundstückkaufvertrag; Gewährleistung für Mängel

- Begriff des Mangels an der Kaufsache (Art. 197, 221 OR; E. 9.1).
- Vorliegend bildet die Undichtigkeit einer Halle nicht eine zugesicherte Eigenschaft und auch nicht eine solche, die der Käufer nach Treu und Glauben hätte erwarten dürfen (E. 9.2).
- Begriff des vertraglichen Gewährleistungsausschlusses von Mängeln. Der vertragliche Ausschluss bestimmter Eigenschaften der Kaufsache begrenzt die Mängelrechte des Käufers (E. 10).
- Das Gericht darf nur mit Zurückhaltung annehmen, dass ein Mangel offensichtlich ausserhalb des Anwendungsbereichs einer solchen Freizeichnungsklausel liegt (E. 10.1).
- Auslegung einer Klausel auf Ausschluss der Gewährleistung (Art. 18 OR; E. 10.1).
- Vorliegend Zulässigkeit einer solchen Freizeichnungsklausel (E. 10.2).

Ref. CH: Art. 197 OR, Art. 199 OR

Ref. VS: -

Considérants (extraits)

(...)

9. La demanderesse se prévaut de la garantie du vendeur pour les défauts.

9. 1. Aux termes de l'art. 197 CO, auquel renvoie 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. Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait.

Le défaut se définit comme 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 (Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3^e éd., Zurich 2003, N° 636; Honsell, *Commentaire bâlois, Obligationenrecht I*, 3^e éd., Bâle 2003, n. 2 ad art. 197 CO). Dans ce dernier cas, il s'agit de l'absence d'une qualité qui n'a pas été affirmée par le vendeur, mais sur laquelle l'acheteur pouvait normalement compter (Cavin, *La vente, l'échange, la donation, Traité de droit privé suisse*, vol. I, Fribourg 1978, p. 82).

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.

10. Les défendeurs affirment en outre avoir exclu de façon conventionnelle la garantie pour les défauts.

10. 1. Selon la jurisprudence, l'exclusion conventionnelle de certaines qualités déterminées de la chose vendue fait obstacle aux droits que l'acheteur peut déduire du régime légal de la garantie pour les défauts (art. 197 ss CO). En outre, l'acheteur qui accepte de conclure la vente malgré la présence d'une clause de ce type assume le risque que soient absentes les qualités de la chose pour lesquelles il n'a pas obtenu de garantie, de sorte que la loyauté commerciale ne lui permet plus de considérer la présence de telles qualités comme un élément nécessaire du contrat et d'invoquer sur ce point l'erreur de base instaurée par l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (ATF 126 III 59 consid. 3 et les réf.; arrêt 4C_227/2003 du 9 décembre 2004).

Dans les actes de vente de maisons ou d'objets déjà construits, les officiers publics insèrent le plus souvent une clause d'exclusion de garantie. Pour être reconnues, il faut que les clauses exclusives ou limitatives de responsabilité correspondent effectivement à la volonté des parties. Ce n'est pas le cas des simples clauses de style qui sont systématiquement intégrées dans certains contrats, par tradition plus que par volonté délibérée (ex. en matière immobilière : vente « tel que vu » ou « comme vu et connu »; ATF 107 II 161 consid. 6; RVJ 1995 p. 237). En principe, une clause habituelle n'est plus « de style » lorsque les parties ont été rendues attentives à sa portée (Wessner, La clause d'exclusion de la garantie en raison des défauts dans la vente immobilière, in DC 1987, p. 13; Venturi, Commentaire romand, Code des obligations I, Genève 2003, n. 31 ad intro art. 197-210 CO).

En outre, des clauses exclusives de garantie ne sauraient être invoquées à l'encontre d'un défaut de la chose vendue totalement étranger aux éventualités qu'un acheteur raisonnable doit prendre en compte (ATF 126 III 59; 107 II 161 consid. 6d; 72 II 267 consid. 3). Pour juger si la clause d'exclusion de garantie s'applique à un défaut, il faut tout d'abord déterminer si et dans quelle mesure le défaut était reconnaissable.

ble au moment de l'entrée en possession (Giger, Commentaire bernois, Allgemeine Bestimmungen - Der Fahrniskauf, Berne 1979, n. 42 ad art. 197 CO; Honsell, n. 11 ad art. 197 CO; Schumacher/Rüegg, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückkauf, 2^e éd., Berne 2001, p. 230 n.b. 162). Ensuite seulement, il convient d'apprécier si le défaut tombe dans le champ d'application de la clause exclusive de garantie. Selon la jurisprudence, une clause n'est pas efficiente, lorsque, objectivement, le défaut est exclu du sens qu'un acheteur raisonnable doit lui donner. Pour déterminer la portée de la clause, il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances concrètes (ATF 126 III 59 consid. 4a; 107 II 161 consid. 6c/d p.164 et réf.; Giger, n. 10 ad art. 199 CO). On se référera au but reconnaissable de l'acquisition. Dès lors, les défauts qui rendent l'objet de la vente impropre à l'usage auquel il est destiné doivent être appréciés différemment de ceux qui compliquent seulement son utilisation. Pour répondre à la question de savoir si un défaut tombe ou non dans le champ d'application d'une clause exclusive de garantie, il convient de se référer au but économique du contrat (ATF 72 II 267 consid. 3; arrêt 4C.273/1995 du 1^{er} novembre 1995 consid. 4a; RNRF 77/1996 p. 330 ss.). Pour cette raison, le Tribunal fédéral a, dans l'ATF 107 II 161 consid. 6e, aussi tenu compte de l'ampleur de la moins-value résultant du défaut. Pour qu'un défaut ne soit pas couvert par une clause exclusive de garantie, il ne suffit pas que les parties ne l'aient pas envisagé. Il faut encore qu'il entrave de façon considérable la réalisation du but économique de l'affaire (arrêt précité du 1^{er} novembre 1995 consid. 4a). Cela ne signifie toutefois pas que, sans prendre en considération l'ampleur du défaut, il faille d'abord examiner si le défaut est par nature totalement exclu de la portée que l'acquéreur pouvait raisonnablement attribuer à la clause et qu'ensuite seulement, il faille, dans un second temps, contrôler, à titre de condition cumulative, que le but économique du contrat est entravé. Il faut plutôt considérer ces deux éléments pour déterminer si l'acheteur devait compter sur l'existence d'un défaut de telle nature et de telle ampleur. Ainsi, même si un acquéreur, qui devient propriétaire d'un immeuble pour y habiter, doit compter avec l'existence de certains défauts, cela ne signifie pas qu'il doive admettre que ceux-ci seront d'une ampleur telle qu'ils rendent la maison impropre à l'habitation. Pour répondre à la question de savoir si un défaut entrave considérablement le but économique du contrat, il convient de comparer le prix de l'objet présumé sans défaut et le coût des réparations nécessaires à la suppression des défauts qui s'imposent pour permettre une utilisation de l'objet. Il faut toutefois réserver le cas où le vendeur fixe le prix relativement bas pour tenir justement

compte de la clause exclusive de garantie et de l'âge de l'immeuble. Dans une telle hypothèse, même des frais de réparations coûteux n'entravent pas le but économique du contrat. Les clauses exclusives de garantie ont en général pour but de ne pas contraindre le vendeur à garantir une qualité parfaite de l'objet, parce qu'il n'est lui-même pas en mesure d'apprécier le risque lié aux défauts (arrêt précité du 1^{er} novembre 1995 consid. 4b). Cela vaut en particulier pour les ventes d'immeubles anciens (Schumacher/Rüegg, p. 225, N° 137). Pour cette raison, le Tribunal fédéral admet avec retenue qu'un défaut sort manifestement du champ d'application d'une telle clause. Le juge ne saurait admettre l'inapplicabilité d'une clause pour le motif qu'elle heurte son sentiment de justice (ATF 130 III 686).

La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Puisqu'elles dérogent au régime légal, de telles clauses devraient être interprétées, dans le doute, de manière restrictive. Dans la mesure où la volonté réelle et commune des parties n'a pu être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance. Comme elle doit exprimer clairement la volonté des contractants, elle doit être comprise restrictivement (ATF 126 III 59 consid. 5a et les arrêts cités). Par ailleurs, la jurisprudence récente a nuancé le principe selon lequel il y aurait lieu de recourir à des règles d'interprétation uniquement si les termes de l'accord passé entre les parties laissent planer un doute ou sont peu clairs. On ne peut ériger en principe qu'en présence d'un «texte clair», on doit exclure d'emblée le recours à d'autres moyens d'interprétation. Il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même apparemment évident, n'est pas forcément déterminant et que l'interprétation purement littérale est au contraire prohibée. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de ladite clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 127 III 444 consid. 1b). Qu'une clause soit textuellement limpide n'exclut donc pas une interprétation et il faut examiner s'il y a des raisons de penser que son sens littéral ne correspond pas à sa véritable signification (ATF 128 III 212 consid. 2b/bb; arrêt 4C.281/2002 du 25 février 2003).

En outre, à propos de la validité des clauses exclusives ou limitatives de la responsabilité, l'art. 199 CO prévoit que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

10. 2. En l'espèce, les parties divergent quant au régime prévu contractuellement au sujet de la garantie des vendeurs pour les défauts. La demanderesse affirme que le contrat renvoyait au système légal. Les défendeurs prétendent au contraire s'être exonérés contractuellement de toute garantie. Il n'est pas possible sur la base du dossier de reconstituer la volonté réelle des parties, de sorte que le contrat de vente doit être interprété selon le principe de la confiance.

L'acte notarié contenait deux clauses au sujet de la garantie des vendeurs, à savoir sous chiffre II intitulé «Cession»:

«M^{me} et M. X., prénommés, déclarent vouloir céder à titre onéreux et abandonner, sous toutes les garanties légales ordinaires, en pleine et entière propriété, avec les servitudes actives et passives, à (...);

et sous chiffre IX, intitulé «Divers»:

«L'immeuble est vendu tel que vu et connu de l'acquéreuse, qui l'accepte par conséquent en son état actuel. Les vendeurs excluent toute garantie de fait et de droit sur l'immeuble présentement vendu ce qui signifie que les cédants ne peuvent en aucun cas être tenus à garantie pour quelque défaut que ce soit. Toutefois, selon l'art. 192 al. 3 et 199 CO, cette clause est caduque si les cédants ont de manière intentionnelle, respectivement insidieuse, dissimulé à l'acquéreuse les défauts de la chose».

La locution lapidaire «sous toutes les garanties légales ordinaires» n'était pas très explicite, surtout pour un profane. Elle n'énumérait notamment pas les garanties prévues par la loi en matière de vente. On rappellera, en effet, que la loi protège l'acheteur en lui assurant plusieurs garanties (garantie du chef d'éviction, art. 192 ss CO; garantie pour les défauts, art. 197 ss CO; garantie de la contenance, art. 219 CO). Elle n'explicitait pas non plus la portée de la garantie en cas de défaut. Le notaire a inséré cette clause de style dans le paragraphe traitant de la cession et n'en a très vraisemblablement pas explicité le sens à l'intention des parties. La jurisprudence considère d'ailleurs que cette formule constitue une pure clause de style, usuellement intégrée par les notaires valaisans, qui demeure sans effet pour déterminer la réelle et commune intention des parties à l'acte de vente (RVJ 1995 p. 237 consid. 3b/bb).

A l'inverse, la clause libellée sous chiffre IX expliquait en des termes dénués de toute ambiguïté que les vendeurs s'exonéraient de toute garantie pour les défauts de l'objet vendu. Faisant l'objet d'un paragraphe distinct, elle ne pouvait pas échapper à l'attention des parties. Traitant de façon ciblée de la garantie pour les défauts, elle devait être comprise, en tant que *lex specialis*, comme une exception

à la règle générale posée au chiffre II. En d'autres termes, les vendeurs acceptaient d'engager leur responsabilité pour toutes les garanties prévues par la loi, à l'exception de la garantie pour les défauts. On relèvera enfin qu'une clause exonératoire de garantie est usuelle pour un objet qui n'est pas neuf. En effet, les vendeurs ne pouvaient pas garantir l'absence de tout défaut d'un bien immobilier déprécié par l'usure normale.

En définitive, se fondant sur une interprétation objective, la cour de céans retient que les parties ont exclu la garantie pour les défauts, hormis pour les défauts cachés dolosivement.

10. 3. Le défaut d'étanchéité, si tant est qu'on puisse véritablement parler de défaut (cf., supra, consid. 9.2), constituait une éventualité qu'un acheteur raisonnable devait prendre en compte. En effet, à la base, l'immeuble n'était pas conçu pour être isolé, chauffé et pour abriter un commerce de détail. La demanderesse a entrepris d'en modifier fondamentalement la destination. Preuve en est que d'importants travaux, soumis à une autorisation de construire, d'une valeur de plusieurs centaines de milliers de francs, ont été entrepris. Dans son affectation initiale, la halle n'avait pas besoin d'être parfaitement étanche. En effet, durant les heures d'exploitation, les portes étaient constamment ouvertes et les biens entreposés, à savoir des pneus, ne risquaient pas de se déprécier sous l'effet de l'humidité. Ce n'est qu'en raison de l'utilisation différente des locaux par la demanderesse que les infiltrations d'eau ont posé problème. La réfection du toit, des chéneaux, des façades et la création d'un caniveau pour près de 240'000 fr. constituent des travaux de plus-value qui ont permis une nouvelle affectation de l'immeuble. Pour une fonction industrielle, il aurait suffi pour remédier au défaut de resserrer les vis et boucher les quelques trous, voire remplacer les panneaux perforés. En définitive, même si elle devait entrer dans la notion de défaut au sens de l'art. 197 CO, l'étanchéité imparfaite de la halle ne sortait pas du champ d'application que la demanderesse pouvait et devait légitimement attribuer à la clause exclusive de garantie, de sorte que la responsabilité des défendeurs n'est pas engagée.

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

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.