

Tribunal fédéral – 4A_344/2023

I^e Cour de droit civil

Arrêt du 7 septembre 2023

Bundesgericht – 4A_344/2023

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. September 2023

Contrat de vente

Kaufvertrag

Devoir de vérification et

avis des défauts ; dol

Prüfungs- und

Anzeigepflicht ; Absichtliche

Täuschung

Art. 199, 201, 203 CO

Art. 199, 201, 203 OR

Devoir de vérification et avis des défauts (art. 201 CO) – Rappel des principes (consid. 3.1). Lorsque l'autorité communale informe l'acheteur de manière claire que la réalisation de places de stationnement sera interdite, l'acheteur ne peut plus prétendre ignorer le défaut, même si aucune décision formelle n'est rendue (consid. 3.2 et 3.3).

Dol (art. 199 et 203 CO) – 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 (consid. 4.1). En outre, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (consid. 5.1). En l'espèce, le dol est nié. Le fait que les places de stationnement figuraient sur les plans mis à l'enquête publique mais plus sur les plans sanctionnés ne suffisent pas pour conclure que la venderesse ait été au courant que la réalisation de ces places serait impossible, qui plus est compte tenu de son état de santé mental déficient.

Prüfungs- und Anzeigepflicht (Art. 201 OR) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Wenn die Gemeindebehörde den Käufer klar darüber informiert, dass die Erstellung von Parkplätzen verboten sein wird, kann der Käufer nicht mehr behaupten, den Mangel nicht gekannt zu haben, auch wenn keine formelle Verfügung erlassen wird (E. 3.2 und 3.3).

Absichtliche Täuschung (Art. 199 und 203 OR) – Der Verkäufer, der den Käufer absichtlich in die Irre geführt hat, kann sich nicht darauf berufen, dass die Mängelanzeige nicht rechtzeitig erfolgt sei (E. 4.1). Darüber hinaus ist eine Klausel, die die Gewährleistung aufhebt oder einschränkt, nichtig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Mängel der Sache arglistig verschwiegen hat (E. 5.1). Im vorliegenden Fall wird eine arglistige Täuschung verneint. Die Tatsache, dass die Parkplätze auf den öffentlich aufgelegten Plänen, aber nicht mehr auf den sanktionierten Plänen enthalten waren, reicht nicht aus, um zu folgern, dass die Verkäuferin wusste, dass die Realisierung dieser Parkplätze unmöglich sein würde, noch dazu in Anbetracht ihres beeinträchtigten geistigen Gesundheitszustands.

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Hohl et Kiss.

Greffier : M. Douzals.

Participants à la procédure

1. A,

2. B,

tous deux représentés par Me Denys Gilliéron, avocat,
recourants,

contre

C,

représentée par Me Olivier Riesen, avocat,

intimée.

Objet

contrat de vente; garantie pour les défauts,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 25 mai 2023 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (PT15.052779-221613 212).

Faits :

A.

A.a. Par acte notarié du 29 avril 2010, C a constitué une propriété par étages en six lots sur une parcelle sise chemin U à Nyon et dont elle était seule propriétaire.

A.b. Par contrat de vente notarié du 18 mai 2010, A et B (ci-après: les acheteurs, les demandeurs ou les recourants) ont acquis de C (ci-après: la venderesse, la défenderesse ou l'intimée) le lot no 3 pour un prix total de 1'485'000 fr. D et E ont acquis le lot no 1, tandis que F et G ont acheté le lot no 2. Les trois contrats de vente prévoient notamment que la part de copropriété est vendue sans aucune garantie, sous réserve des art. 192 al. 3 et 199 CO.

A.c. Après que B a contacté le Service de l'urbanisme de la ville de Nyon afin d'avoir des renseignements au sujet des places de parc du lotissement, ledit Service lui a répondu, par courrier du 2 mai 2011, que, comme cela lui avait déjà été dit, " aucune place ne pourra être acceptée le long du chemin U ".

A.d. Par courriel du 20 décembre 2011, B a notamment écrit aux autres copropriétaires que les appartements avaient été vendus avec une place de parc extérieure, que les propriétaires du bloc A avaient appris après la vente que leurs places avaient préalablement été refusées par les autorités et que celles-ci n'autorisaient toujours pas de places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête du plan d'aménagement avant la vente.

A.e. Par courrier du 2 juillet 2013, l'avocat des acheteurs a écrit à la venderesse qu'elle aurait pu et dû savoir, au moment de la constitution de la propriété par étages, que les aménagements extérieurs (y compris les places de parc) inclus dans les plans de propriété par étages et faisant l'objet de servitudes d'usage dûment constituées et inscrites au Registre foncier ne seraient éventuellement pas admis par l'autorité communale. Il l'a mise en demeure de contester les décisions des autorités communales compétentes et l'a informée du fait que ses mandants exerceraient une action minutoire si elle ne parvenait pas à obtenir l'annulation de la décision communale.

A.f. En novembre 2015, les propriétaires des lots nos 1 et 2 ont cédé aux acheteurs l'intégralité des droits qu'ils pouvaient faire valoir à l'encontre de la venderesse.

B.

Après que la tentative de conciliation a échoué, les acheteurs ont déposé leur demande auprès de la Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud le 4 décembre 2015. En substance, ils ont, au dernier état de leurs conclusions, conclu à ce que la venderesse fût condamnée à verser trois fois le montant de 27'000 fr., intérêts en sus, et à faire procéder à toutes modifications utiles et nécessaires des actes constitutifs de la propriété par étages et de leurs plans ainsi que des servitudes inscrites au Registre foncier.

Par jugement du 18 mai 2022, la Chambre patrimoniale cantonale a rejeté la demande.

Par arrêt du 25 mai 2023, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel formé par les acheteurs.

C.

Contre cet arrêt, qui leur avait été notifié le 30 mai 2023, les demandeurs ont formé un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral le 29 juin 2023. En substance, ils concluent à ce que l'arrêt entrepris soit annulé et réformé, en ce sens que leur demande est admise. Subsidièrement, ils

requièrent le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La défenderesse intimée et la cour cantonale n'ont pas été invitées à se déterminer sur le recours.

Considérant en droit :

1.

Interjeté dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 LTF) par les demandeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF) dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (**ATF 140 III 115** consid. 2; **137 I 58** consid. 4.1.2; **137 II 353** consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (**ATF 137 III 226** consid. 4.2; **136 III 552** consid. 4.2; **134 V 53** consid. 4.3; **133 II 249** consid. 1.4.3; **129 I 8** consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (**ATF 140 III 264** consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (**ATF 140 III 86** consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (**ATF 140 III 16** consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (**ATF 130 I 258** consid. 1.3).

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 115** consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (**ATF 135 III 397** consid. 1.4).

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 134 III 379** consid. 1.2; **133 III 446** consid. 4.1, 462 consid. 2.3). Il ne peut en revanche pas être interjeté pour violation du droit cantonal en tant que tel. Il est toutefois possible de faire valoir que la mauvaise application du droit cantonal constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ou contraire à d'autres droits constitutionnels (**ATF 138 I 1** consid. 2.1; **134 III 379** consid. 1.2; **133 III 462** consid. 2.3).

3.

Dans un premier temps, les recourants invoquent une constatation manifestement inexacte des faits s'agissant du point de départ du délai d'avis des défauts.

3.1. Aux termes de l'art. 201 al. 1 et 2 CO, l'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai et, lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles.

3.2. La cour cantonale a retenu que la teneur du courrier du 2 mai 2011 du Service de l'urbanisme de la ville de Nyon (cf. *supra* consid. A.c) était suffisamment claire et que son contenu était complet, à savoir qu'aucune place de stationnement ne pouvait être autorisée le long du chemin U. Elle a considéré que les recourants avaient très précisément compris cet état de fait, dans la mesure où ils avaient, par courriel du 20 décembre 2011 (cf. *supra* consid. A.d), indiqué aux autres propriétaires que les appartements de U avaient été vendus avec une place de parc extérieure, qu'après la vente, les propriétaires du bloc A avaient malheureusement appris que leurs places avaient été refusées préalablement par les autorités et que celles-ci n'autorisaient toujours pas les places de parc pour le bloc A en s'appuyant sur la mise à l'enquête d'un plan d'aménagement avant la vente. La cour cantonale a retenu que la teneur de ce courriel ne laissait aucun doute sur la connaissance qu'avaient les demandeurs de la situation concernant l'impossibilité d'aménager les places de parc extérieures, eu égard à la position ferme des autorités à ce sujet. Dans la mesure où ce n'était que le 2 juillet 2013 que les demandeurs et les autres copropriétaires avaient adressé à la défenderesse une mise en demeure, la cour cantonale a jugé que l'avis des défauts était tardif.

3.3. Les recourants considèrent que la cour cantonale aurait à tort retenu qu'ils avaient découvert avec certitude l'existence du défaut le 2 mai 2011, dans la mesure où rien n'aurait été certain. Ils allèguent qu'ils se seraient garés le long du chemin U pendant presque une année et demie et qu'ils auraient ainsi raisonnablement pu croire aux promesses de la défenderesse de trouver une solution avec la ville de Nyon. Par ailleurs, ils soutiennent que la ville de Nyon leur aurait accordé, le 24 juin 2014, une ultime prolongation du délai de remise de nouveaux plans d'aménagement, de sorte que, plus d'une année après l'avis des défauts, il n'y aurait toujours pas eu de certitude quant à la réelle existence d'un défaut. En outre, ils considèrent qu'on ne saurait retenir une certitude de leur part quant à la connaissance de l'impossibilité d'aménager des places de parc extérieures, dans la mesure où celles-ci auraient toujours été prévues dans les plans constitutifs de la PPE et inscrits au Registre foncier, qui jouirait de la foi publique. Enfin, ils arguent qu'il aurait toujours été question de " propositions " et qu'aucune décision officielle ou sujette à recours n'aurait été prononcée.

3.4. Dans la mesure où les recourants ne s'en prennent pas à la motivation de la cour cantonale, selon laquelle leur courriel du 20 décembre 2011 ne laissait aucun doute sur leur connaissance de l'impossibilité d'aménager les places de parc extérieures litigieuses, leur grief est irrecevable. Il l'est également au motif qu'ils se fondent pour l'essentiel, dans une démarche appellatoire, sur des faits qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale et dont ils ne sollicitent pas valablement le complètement, faute pour eux d'établir qu'ils les auraient valablement allégués devant les instances cantonales (cf. *supra* consid. 2.1).

4.

Dans un deuxième temps, les recourants soutiennent que l'intimée aurait bel et bien eu conscience du défaut et qu'elle les aurait intentionnellement induits en erreur sur ce point. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte en ne retenant pas que la défenderesse avait agi de manière dolosive.

4.1. L'art. 203 CO dispose que 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.

4.2. La cour cantonale a jugé qu'il n'était pas établi que la défenderesse eût eu connaissance du défaut en lien avec les places de parc extérieures. Elle a tout d'abord rappelé que la Chambre patrimoniale cantonale avait retenu que, jusqu'à la signature des actes de vente, la défenderesse n'avait jamais eu de contact direct au sujet des lots avec les demandeurs, que ceux-ci n'avaient pas établi avoir discuté des places de parc extérieures avec la défenderesse ni que celle-ci aurait eu connaissance, au moment de la signature des contrats de vente, de l'impossibilité ou de la possibilité de leur exécution. La cour

cantonale a constaté que la signature de la défenderesse figurait à la fois sur les plans soumis à l'enquête publique le 15 octobre 2008 - sur lesquels étaient mentionnées les places de parc litigieuses, qui n'avaient pas été autorisées par les autorités communales - et sur les plans approuvés par les autorités compétentes le 9 janvier 2009 - sur lesquels ne figuraient plus les places de parc litigieuses. Elle a retenu que ces éléments étaient toutefois insuffisants pour conclure que la défenderesse avait eu connaissance de la problématique liée aux places de parc au moment de la signature des contrats de vente, soit en mai 2010, et qu'elle savait que l'exécution de ces places n'était pas possible. En effet, la défenderesse, née en 1935, souffrait notamment d'un état anxio-dépressif de longue date lié principalement au décès de son époux en 2001, cet état ayant engendré des désordres émotionnels et des troubles mnésiques. En outre, la cour cantonale a considéré qu'on ignorait tout des implications et des connaissances exactes de la défenderesse dans le cadre de l'enquête publique et si elle avait effectivement compris et retenu que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées.

4.3. Les recourants soutiennent que l'intimée aurait toujours été au courant des problématiques liées aux places de parc extérieures, qu'elle aurait promis de trouver des solutions et que le fait pour elle d'invoquer la tardiveté de l'avis des défauts constituerait un abus de droit. Ils allèguent que l'intimée savait depuis le début que les plans qu'elle avait signés et annexés à l'acte de vente ne correspondaient pas à la volonté de la ville de Nyon. Selon eux, elle n'aurait pas signé les autres plans, qui ne prévoyaient pas les places de parc en question, si elle n'avait pas été consciente de la fausseté des premiers. Les recourants invoquent que l'intention de l'intimée de dissimuler cette problématique serait confirmée par le fait qu'elle aurait déposé au Registre foncier, lors de la constitution de la PPE, les plans initiaux de servitudes, soit ceux qui auraient été refusés par la commune, et non les plans corrigés suite à ce refus.

4.4. Cette critique appellatoire, qui se contente de substituer l'appréciation des faits des recourants à celle de la cour cantonale, est irrecevable. Les recourants font notamment fi des problèmes de santé que rencontre l'intimée depuis 2001. En tout état de cause, ils ne démontrent pas le caractère arbitraire de la constatation de la cour cantonale, à teneur de laquelle l'on ignore si la défenderesse a effectivement compris que les places de parc n'étaient finalement pas autorisées.

5.

Dans un dernier temps, les recourants invoquent que la clause d'exclusion de la garantie contenue dans le contrat de vente serait inopérante et font grief à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte.

5.1. Selon l'art. 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

5.2. La cour cantonale a retenu qu'il n'avait pas été établi que la défenderesse avait eu une connaissance effective de l'impossibilité de réaliser les places de parc extérieures et que, *a fortiori*, on ne saurait non plus retenir qu'elle avait frauduleusement dissimulé aux demandeurs les défauts de la chose.

5.3. Les recourants renvoient à leurs précédents développements s'agissant de la prétendue intention dolosive de l'intimée. Ils considèrent que les clauses d'exclusion de la garantie ne couvrent pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi et qu'en signant un acte de vente accompagné d'un plan, inscrit au Registre foncier et prévoyant une place de parc, ils ne pouvaient en aucun cas s'attendre à l'impossibilité d'aménager ladite place de parc. Selon eux, il s'agirait d'un défaut tellement important qu'il ne saurait être couvert par une clause d'exclusion de la garantie.

5.4. Dès lors que les recourants renvoient à leur motivation précédente et que celle-ci est irrecevable (cf. *supra* consid. 4.4), ce grief l'est également. En outre, dans la mesure où les recourants n'invoquent pas même de base légale ou de références jurisprudentielles ou doctrinales venant étayer leur thèse, leur critique ne satisfait pas aux exigences minimales de motivation de l'art. 42 al. 2 LTF et est, pour cette raison également, irrecevable.

6.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable.

Les frais judiciaires seront solidairement mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Dans la mesure où l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur le recours, il ne lui sera pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 7 septembre 2023

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

Le Greffier : Douzals