

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_470/2012

Arrêt du 23 janvier 2013
Ire Cour de droit civil
Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Corboz et Kiss.
Greffier: M. Ramelet.

Participants à la procédure
X._____, représenté par Me Jean-René H. Mermoud,
recourant,

contre

1. H.A._____ et F.A._____,
2. H.B._____ et F.B._____,
3. H.C._____ et F.C._____,
4. H.D._____ et F.D._____,
5. E._____,
6. F._____,
tous représentés par Me Emmanuel Hoffmann,
intimés.

Objet
contrat de vente,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile, du 22 juin 2012.

Faits:

A.
X._____, domicilié à Genève, était propriétaire des parcelles Nos 626, 837, 838 et 839 sur le territoire de la Commune de ... (VD).
Le 9 juin 2005, X._____ a vendu la parcelle No 837 à V._____.
A une date non précisée, un projet de constitution de servitudes a été élaboré pour les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées concernant les parcelles Nos 291 et 303 (appartenant à la Commune de ...), 626, 838 et 839 (appartenant à X._____) et 837 (appartenant à V._____). Ce projet prévoyait une participation aux frais des trois propriétaires concernés. Le projet d'acte de constitution de servitudes, préparé par le notaire T._____, a été adressé le 12 janvier 2006 à X._____, qui l'a signé. La Commune de ..., à laquelle ce document a ensuite été envoyé le 6 mars 2006, ne l'a pas signé. L'acte de constitution de servitudes n'a pas été inscrit au registre foncier.
A une date indéterminée, X._____ a formé le projet d'instituer une propriété par étage sur ses trois parcelles restantes (Nos 626, 838 et 839), en vue de les vendre à des acquéreurs qui feraient construire des villas. Pour ce faire, il a fait réunir les parcelles Nos 626 et 839 sous le No 626 et a fait établir quatre lots de propriété par étages sur cette parcelle, soit les Nos 626-1, 626-2, 626-3 et 626-4. Sur la parcelle No 838, il a fait établir deux lots de propriété par étages, soit les Nos 838-1 et 838-2.
Par acte notarié du 13 juillet 2006, X._____ a vendu à H.C._____ et F.C._____ le lot N° 838-1 pour la somme de 124'304 fr.
Par acte notarié du 26 juillet 2006, il a vendu à E._____ et à F._____ le lot N° 838-2 pour le prix de 147'696 fr.
Par acte notarié du 1er novembre 2006, il a vendu à H.B._____ et F.B._____ le lot N° 626-1 pour la somme de 149'600 fr.
Par acte notarié du 17 novembre 2006, il a vendu à H.A._____ et F.A._____ le lot N° 626-2 pour la somme de 122'944 fr.
Par acte notarié du 14 février 2007, il a vendu à H.D._____ et F.D._____ les lots Nos 626-3 et

626-4 pour le prix de 313'456 fr.

Les contrats de vente conclus contiennent tous une clause d'exclusion de la garantie des défauts. Ils indiquent par ailleurs que les acquéreurs ont reçu un projet du descriptif de construction et du contrat d'entreprise générale, ainsi qu'une copie libre de l'acte constitutif de propriété par étages et de son règlement. L'acte constitutif de la propriété par étage indiquait que les villas n'étaient pas encore construites; les acquéreurs ont signé à cette fin un contrat d'entreprise générale avec Z. _____ SA, à

X. _____ n'a pas parlé aux acquéreurs du projet de constitution de servitudes pour les canalisations destinées aux eaux usées et eaux claires, pas plus qu'il n'a parlé des discussions qu'il avait eues à ce sujet avec la commune.

Le 31 décembre 2006, la Commune de ... a réclamé à X. _____ paiement de la somme de 27'661 fr. 20 à titre de participation aux frais d'équipement des parcelles, en se référant au projet d'acte de constitution de servitudes. Malgré un rappel adressé le 7 juin 2007, X. _____ n'a pas payé cette somme et il n'a pas non plus avisé les acquéreurs de la prétention formée par la commune.

Par courrier du 15 juin 2007, la Commune de ... a informé les acquéreurs de la situation, puis, par courrier du 27 juillet 2007, les a menacés de l'inscription d'une hypothèque légale. Finalement, les acquéreurs ont payé à la Commune de ... les sommes suivantes :

- les époux D. _____ se sont acquittés de la somme de 8'813 fr. 65 le 29 décembre 2008;
- les époux B. _____ se sont acquittés de la somme de 4'400 fr. le 14 janvier 2009;
- les consorts E. _____ et F. _____ se sont acquittés de la somme de 11'375 fr. 70 le 24 février 2009;
- les époux A. _____ se sont acquittés de la somme de 4'406 fr. 85 le 13 janvier 2009;
- les époux C. _____ se sont acquittés de la somme de 5'000 fr. le 15 janvier 2009 et du montant de 6'375 fr. 75 le 4 février 2009.

B.

Le 26 janvier 2010, les différents acquéreurs, agissant conjointement, ont formé auprès du Tribunal de première instance de Genève une demande en paiement dirigée contre X. _____, chacun réclamant à ce dernier le remboursement des montants versés à la Commune de La demande était fondée principalement sur la garantie pour les défauts de la chose vendue.

X. _____ s'y est opposé en totalité, faisant valoir que l'acte de constitution de servitudes n'était pas venu à chef et qu'il avait vendu des terrains non équipés.

Par jugement du 17 novembre 2011, le Tribunal de première instance a alloué aux demandeurs l'intégralité de leurs conclusions.

X. _____ a appelé de ce jugement, concluant au rejet des demandes formées contre lui, tandis que les parties intimées ont conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Par arrêt du 22 juin 2012, la Chambre civile de la Cour de justice a confirmé le jugement attaqué.

C.

X. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Présentant plusieurs griefs et plusieurs " observations en droit ", il conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et au rejet de la demande. Les intimés ont conclu au rejet du recours en tant qu'il est recevable.

Les parties ont répliqué et dupliqué.

Considérant en droit:

1.

1.1 Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions libératoires et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a, 52 et 74 al. 1 let. b LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le

ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves doit motiver son grief d'une manière qui réponde aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF). En l'espèce, le recourant n'invoque pas l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, pas plus qu'il ne tente d'en démontrer l'existence (cf. art. 106 al. 2 LTF). On ne voit pas non plus que l'état de fait ait été dressé arbitrairement (art. 105 al. 2 LTF). Le recourant déclare d'ailleurs lui-même que son recours ne porte pas sur les faits et qu'il n'a nul besoin d'introduire des faits nouveaux à l'appui de son argumentation. En conséquence, le raisonnement doit être mené exclusivement sur la base des faits constatés par la cour cantonale.

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1 Il résulte des constatations cantonales - qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que le recourant a passé cinq accords, qui constituent juridiquement des contrats de vente au sens de l'art. 184 al. 1 CO, le premier avec les époux C._____, le deuxième avec les consorts E._____ et F._____, le troisième avec les époux B._____, le quatrième avec les époux A._____ et le cinquième avec les époux D._____. En effet, dans chaque cas, il s'est obligé à livrer une chose et à en transférer la propriété, moyennant un prix que ses cocontractants se sont engagés à lui payer.

Ces ventes doivent être qualifiées de ventes immobilières (art. 216 ss CO) parce qu'elles portent sur des parts de copropriété d'un immeuble, sous la forme de la propriété par étage (cf. art. 655 al. 2 ch. 4 CC).

En l'absence d'une élection de droit, ces contrats sont soumis au droit suisse en tant que loi du lieu de situation de l'immeuble (art. 119 al. 1 LDIP).

Les règles sur la garantie des défauts en matière de ventes mobilières s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO; ATF 131 III 145 consid. 3 p. 147).

Selon l'art. 197 al. 1 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 ressort des constatations cantonales déterminantes (art. 105 al. 1 LTF) que le recourant a conçu une opération de promotion immobilière, consistant à établir une propriété par étages sur ses terrains, en vue de les vendre pour y construire des villas. Il savait donc parfaitement que les acquéreurs achetaient des parts de copropriété en vue de construire des habitations et d'y loger. Il est cependant évident - et le recourant ne prétend pas le contraire - que le permis d'habiter ne peut être que refusé si le logement n'est pas raccordé aux canalisations d'évacuation des eaux usées. La question du raccordement est donc essentielle pour une utilisation de la chose conforme à sa destination. Dès lors que le recourant vendait des parts de copropriété pour construire des villas destinées à être habitées, les acquéreurs étaient fondés à croire, selon les règles de la bonne foi, qu'elles étaient aptes à cette destination. Ni les contrats de vente, ni les contrats d'entreprise (conclus avec un tiers) ne permettaient de déceler un problème à cet égard. Les actes de constitution de la propriété par étage comportaient certes une rubrique "canalisations d'eaux claires et d'eaux usées"; mais celle-ci ne permettait en aucune façon de deviner

qu'il resterait quelque chose à payer à la commune. Il est vrai qu'un plan de situation annexé, mais concernant la parcelle N° 303, indiquait "serv. EC et EU en cours". A supposer que les acquéreurs puissent comprendre cette mention sibylline, l'idée que l'opération était en cours avait plutôt un caractère rassurant et ne permettait nullement de supputer qu'il y aurait un reliquat à verser à la commune. Or il a été constaté que les acquéreurs ont été obligés de payer des sommes non négligeables à la commune pour pouvoir utiliser leurs parts de copropriété conformément à leur destination. Il faut en déduire que la chose vendue ne se trouvait pas dans un état conforme à ce que les acquéreurs pouvaient attendre de bonne foi selon le but du contrat. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en admettant que la prétention de la commune, qu'il était indispensable de satisfaire, constituait un défaut de la chose vendue.

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.

Il a été établi en fait - d'une manière qui lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que le recourant était parfaitement conscient de ce problème de raccordement, puisqu'il en avait discuté préalablement avec la commune. En signant le projet d'acte constitutif de servitudes, il a montré qu'il acceptait l'idée que les propriétaires bénéficiaires devaient contribuer aux frais de l'équipement. Peu importe à cet égard que la commune n'ait pas signé l'acte et que celui-ci n'ait pas été inscrit au registre foncier. Il en résulte seulement que l'engagement du recourant était sans valeur juridique, raison pour laquelle ce dernier a pu échapper au paiement à l'égard de la commune. Le recourant devait cependant nécessairement s'attendre à ce que la commune revienne à la charge, cette fois-ci à l'égard des nouveaux acquéreurs, puisqu'elle n'avait en aucune façon laissé entendre qu'elle renonçait à une participation des propriétaires bénéficiaires. En passant sous silence le projet d'acte de constitution de servitudes et les discussions qu'il avait menées avec la commune, il a frauduleusement dissimulé aux acquéreurs - qui ne pouvaient pas en avoir connaissance - la prétention de la commune. La cour cantonale n'a aucunement enfreint le droit fédéral en admettant que le recourant avait dissimulé frauduleusement le risque de devoir payer, lequel s'est en définitive réalisé. Ainsi, la clause d'exclusion de la garantie des défauts est inopérante.

Les acquéreurs ont opté pour la réduction du prix, en application de l'art. 205 al. 1 CO. La jurisprudence admet que la moins-value est égale, sauf preuve contraire, aux frais de suppression du défaut (ATF 111 II 162 consid. 3c p. 164). Il ne ressort pas des constatations cantonales que les sommes payées à la commune n'étaient pas dues ou étaient exagérées. En conséquence, la cour cantonale n'a pas transgressé le droit fédéral en condamnant le recourant à rembourser les sommes versées pour que les parts vendues puissent être utilisées conformément à leur destination.

2.2 Avec une présentation assez inhabituelle, parlant de "griefs" et d'"observations en droit", le recourant développe une argumentation plutôt confuse, alors qu'il aurait dû indiquer quel est le principe juridique violé et montrer en quoi celui-ci n'aurait pas été respecté (art. 42 al. 2 LTF). Le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière que dans la mesure où il parvient à discerner l'invocation d'une violation du droit fédéral.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir écarté, comme pièces nouvelles, des documents qui, selon lui, ne contenaient que des informations juridiques. Il reste cependant que le recourant est libre, même devant le Tribunal fédéral (art. 106 al. 1 LTF), de présenter ses arguments juridiques et il n'a aucun besoin de prouver par des pièces le contenu des règles du droit suisse. Ce moyen est sans consistance.

Le recourant rappelle le principe "jura novit curia". Il ne ressort cependant pas de l'arrêt attaqué que la cour cantonale aurait méconnu ce principe. Simplement, elle a adopté une construction juridique différente de celle qu'aurait souhaitée le recourant, ce qui n'a rien à voir avec le principe "jura novit curia". Le moyen est dénué de fondement.

Le recourant reproche à la cour cantonale de ne pas avoir suivi l'ordre chronologique. Il ne prétend cependant pas que la date d'un événement aurait été constatée arbitrairement. Dès lors que les dates qui ont été établies ont été correctement reproduites dans l'arrêt attaqué, il est possible de raisonner sans problème sur cette base et le moyen est infondé. Savoir pourquoi la commune n'a pas signé le projet d'acte constitutif de servitudes est sans pertinence. Le seul point décisif - comme il a été montré ci-dessus - est que le recourant savait que cette question n'était pas résolue, que la commune entendait formuler une prétention et qu'il a totalement dissimulé ces faits aux acheteurs. Que le recourant n'ait pas de dette à l'égard de la commune n'y change rien.

Comme on l'a vu ci-dessus, les documents remis aux acquéreurs ne leur permettaient pas de déceler le problème. En revanche, le recourant en était bien conscient, puisqu'il avait discuté avec la commune et qu'il avait même signé un projet (non finalisé) prévoyant une contribution de sa part. Partant, il ne pouvait ignorer le risque aigu de devoir payer quelque chose à la commune et il s'est bien gardé de le dire aux acquéreurs, ce qui est précisément constitutif de la fraude. Le recourant ne

peut tirer aucun argument des contrats d'entreprise conclus avec un tiers, dès lors qu'il n'était pas partie à ces contrats et que ceux-ci, selon les constatations cantonales, ne permettaient pas aux acquéreurs de découvrir le pot aux roses.

Lorsque le recourant soutient que les travaux réalisés par la commune ne correspondaient pas à ce qui avait été prévu et que la répartition des frais a été inique, son argumentation repose sur des faits qui n'ont pas été constatés dans l'arrêt attaqué, lequel lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). Peu importe d'ailleurs que le projet ait été modifié; ce qui est déterminant, c'est que le recourant savait que la commune entendait demander une participation aux frais, qu'elle n'y avait jamais renoncé et qu'il fallait donc, selon les règles de la bonne foi, signaler cette prétention aux acquéreurs.

Le recourant invoque ensuite pêle-mêle des dispositions de droit administratif, mais il admet lui-même que la commune peut convenir d'une autre forme de contribution. Un tel accord est manifestement intervenu en l'espèce, de sorte que ces dispositions sont sans pertinence. Que l'accord passé avec les acquéreurs (qui comporte une réduction par rapport à la prétention initiale) ait porté sur une somme excessive, ne peut en aucun cas être déduit de l'état de fait cantonal, par lequel le Tribunal fédéral est lié.

En résumé, il n'y a pas trace d'une violation du droit fédéral et le recours doit être rejeté. La requête d'effet suspensif présentée par le recourant au cours de l'instance fédérale devient ainsi sans objet.

3.

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre civile.

Lausanne, le 23 janvier 2013

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

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet