

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_367/2009

Arrêt du 2 novembre 2009
Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes et M. les Juges Klett, Présidente, Kolly et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X. _____ SA en liquidation,
recourante, représentée par Me Gilles Robert-Nicoud,

contre

Y. _____ SA,
intimée, représentée par Me Christian Fischer.

Objet
vente immobilière; avis des défauts,

recours contre le jugement de la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 17 juillet 2008

Faits:

A.
Les propriétaires de l'immeuble sis à Lausanne au n° ... de l'avenue ... étaient locataires de places de parc extérieures appartenant à A. _____, pour lesquelles ils versaient un loyer annuel de 24'145 fr. 40. Ils donnaient ces places de parc à bail aux locataires de leur immeuble. Les loyers que leur payaient les sous-locataires s'élevaient à 18'240 fr. par an. La gérance dudit immeuble était assurée par B. _____ SA.

Le 30 décembre 2002, Y. _____ SA a acheté à terme l'immeuble en question, sur lequel elle avait des droits de gage hypothécaires. Elle voulait toutefois revendre l'immeuble. Début 2004, B. _____ est entré à cet effet en contact avec X. _____ SA.

Durant la phase de négociation, B. _____ a notamment soumis à X. _____ SA des variantes de travaux à réaliser sur le bâtiment; à ce document était annexé un décompte de l'état locatif "présupposé" après travaux, dans le détail duquel figurait notamment une rubrique "parcage ext. 16 x 100 x 12" pour 19'200 fr. B. _____ a également fait parvenir à X. _____ SA les pièces usuelles, en particulier le décompte des charges, mais sans les pièces justificatives. Le décompte des charges contenait, sous la rubrique "frais divers", un poste "A. _____ SA" écrit en tout petit; les pièces justificatives relatives à ce poste n'ont pas été transmises, ni les décomptes de gérance. Les baux à loyer passés avec A. _____ n'ont pas été remis à X. _____ SA.

Par acte notarié du 16 juin 2004, Y. _____ SA a vendu l'immeuble concerné à X. _____ SA pour 6'300'000 fr. Sous la rubrique "état locatif", il était notamment précisé que "le vendeur atteste que le revenu locatif net (...) s'élève à ce jour au montant de fr. 387'264.- (...) par année, étant précisé que dans ce montant ne sont pas inclus divers locaux et appartements vacants". Ce montant était tiré d'un document intitulé "état locatif mensuel - 06/2004", établi par la gérance B. _____ SA et remis au notaire instrumentant; dans ce document, à la suite d'indications concernant les baux d'un certain nombre de bureaux, locaux et logements occupés, figurait une rubrique séparée "places extérieures" indiquant des loyers cumulés de 1'520 fr. par mois (18'240 fr. par an). X. _____ SA est entrée en possession de l'immeuble le 30 juillet 2004.

Le 26 novembre 2004, X. _____ SA a demandé à B. _____ SA si les places de parc louées à A. _____ pour 24'145 fr. 40 par an étaient les mêmes que celles qui figureraient à l'état locatif avec

18'240 fr. Celle-ci lui a répondu le 30 novembre 2004 que les places de parc extérieures étaient effectivement louées à A._____ et que leur sous-location rapportait actuellement 19'680 fr. par an.

Le 12 janvier 2005, X._____ SA a écrit à Y._____ SA que les places de parc extérieures figurant à l'état locatif étaient la propriété de A._____, qu'elle avait ainsi acheté des places de parc qui ne lui appartiennent pas et qu'elle avait en conséquence payé l'immeuble 300'000 fr. de trop. Dans les correspondances qui ont suivi, Y._____ SA a soutenu que ses employés chargés de la vente ignoraient le problème soulevé; elle a admis que l'état locatif soit mentionnait à tort les places de parc, soit omettait à tort le loyer à verser à A._____. Néanmoins, Y._____ SA estimait en substance que X._____ SA avait nécessairement dû se rendre compte de la situation réelle avant l'achat et n'était pas dans l'erreur; elle estimait en outre que le revenu des places de parc n'avait pas été un élément déterminant pour l'acceptation du prix de vente. Aucun arrangement n'a pu être trouvé par la suite.

B.

Le 9 mai 2005, X._____ SA a ouvert action contre Y._____ SA devant la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud en paiement de 300'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juin 2004.

Le 30 novembre 2005, X._____ SA a vendu l'immeuble rénové en réalisant un bénéfice d'environ 1'500'000 fr. Le 23 décembre 2005, elle est entrée en liquidation.

Par jugement du 17 juillet 2008, la Cour civile a rejeté l'action; la décision motivée a été envoyée aux parties le 23 juin 2009. En résumé, les juges cantonaux ont retenu qu'il n'était pas établi que X._____ SA savait ou aurait dû se rendre compte que les places de parc étaient en réalité louées à A._____, et elle a admis qu'il y avait donc bien un défaut; elle a cependant jugé que X._____ SA n'avait pas effectué la vérification de l'immeuble acheté aussitôt qu'elle le pouvait et qu'elle n'avait pas avisé Y._____ SA du défaut en temps utile, ce qui entraînait le rejet de l'action; par surabondance, elle a jugé que la moins-value en raison du défaut était nulle et que pour ce motif aussi, le défaut ne saurait conduire à une réduction du prix de vente.

C.

X._____ SA en liquidation (la recourante) interjette un recours en matière civile au Tribunal fédéral; elle conclut principalement à ce que son adverse partie soit condamnée à lui payer immédiatement le montant de 300'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juin 2004, avec suite de frais et dépens. Y._____ SA (l'intimée) propose le rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Considérant en droit:

1.

La cour cantonale a jugé que l'avis des défauts du 12 janvier 2005, donné six semaines après que la recourante eut reçu de la société de gérance toutes les informations utiles au sujet des places de parc extérieures, était tardif. Sur ce point, la recourante élève deux griefs: d'une part, se fondant sur l'art. 8 CC, elle objecte que l'intimée n'a pas allégué la tardiveté de l'avis et que l'autorité cantonale ne pouvait dès lors pas en tenir compte; d'autre part, se plaignant d'une violation de l'art. 201 CO, elle soutient que l'avis à été donné à temps.

1.1 Dans son mémoire de droit, l'intimée, qui soutenait principalement qu'il n'y avait pas de défaut, que la garantie avait été exclue et que la recourante ne pouvait pas invoquer l'erreur, a écrit en référence au courrier du 12 janvier 2005 que "si ce courrier avait dû ou pu constituer un avis des défauts, cet avis serait manifestement tardif et toute éventuelle action en garantie périmée" (cf. mémoire de droit du 25 janvier 2008, p. 12, ch. 2.2.3 in fine). L'intimée a ainsi satisfait au fardeau de l'allégation (cf. ATF 118 II 142 consid. 3a).

1.2 L'intimée a attesté un revenu locatif net qui englobait les loyers perçus pour la sous-location des places de parc extérieures, mais omettait les loyers correspondants à verser à A._____. Selon cet état des charges, les places de parc extérieures étaient censées rapporter au propriétaire de l'immeuble vendu un revenu net de presque 20'000 fr. alors qu'en réalité, il en découlait un surplus de charges de 5'000 fr. environ. En outre, cette représentation sous-entendait que les places de parc faisaient partie de l'immeuble vendu et que la recourante en deviendrait propriétaire, ce qui n'était pas le cas. Le défaut d'une qualité promise est manifeste.

Le 26 novembre 2004, la recourante a questionné la société en charge de la gérance au sujet de la situation juridique des places de parc extérieures. Selon la réponse du 30 novembre 2004, les places de parc étaient effectivement louées à A. _____ et la recourante encaissait un montant ensuite de leur sous-location. Cette réponse était parfaitement claire et limpide, contrairement à ce qu'affirme la recourante, et celle-ci ne pouvait pas se méprendre sur sa portée. On ne discerne en particulier pas pourquoi la recourante aurait dû, comme elle le laisse entendre, solliciter un avis juridique pour constater avec certitude le défaut; en outre, contrôler le cas échéant rapidement si les places de parc litigieuses se trouvaient réellement sur une parcelle voisine et non pas sur la parcelle achetée n'était manifestement pas susceptible de poser des problèmes insurmontables à des professionnels de l'immobilier. La recourante avait au plus tard dès réception de la réponse de la gérance une connaissance certaine du défaut.

L'avis des défauts doit être donné "sans délai", respectivement "immédiatement" (cf. art. 201 CO); cette exigence légale vaut aussi en matière de vente d'immeubles (art. 221 CO; cf. ATF 131 III 147 consid. 3; cf. également Giger, Berner Kommentar, 1997, n° 113 ad art. 221 CO). Même si la loi exige un avis immédiat, on doit reconnaître à l'acheteur un court délai de réflexion lui permettant de prendre sa décision et de la communiquer au vendeur. Selon la jurisprudence, un avis des défauts communiqué deux ou trois jours ouvrables après la découverte de ceux-ci respecte la condition d'immédiateté prévue par la loi (cf. ATF 98 II 191 consid. 4; 76 II 221 consid. 3); en revanche, sont tardifs des avis transmis trois semaines après la découverte des défauts (cf. ATF 118 II 142 consid. 3b; 107 II 172 consid. 1c).

En l'espèce, la recourante a eu connaissance du défaut au plus tard à réception de la réponse de la gérance le mardi 30 novembre 2004; l'avis à l'intimée est intervenu le mercredi 12 janvier 2005, soit six semaines plus tard. En jugeant cet avis tardif, l'autorité cantonale n'a pas violé le droit fédéral.

1.3 L'avis des défauts étant tardif, la chose vendue est réputée acceptée avec les défauts et l'action minutoire est par conséquent exclue. Il s'ensuit le rejet du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés.

2.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens de l'intimée sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 ainsi qu'art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de 7'500 fr., à payer à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

4.

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

Lausanne, le 2 novembre 2009

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: La Greffière:

Klett Cornaz