

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4A\_196/2011

Arrêt du 4 juillet 2011  
Ire Cour de droit civil

Composition  
Mmes et M. les juges Klett, présidente, Corboz et Rottenberg Liatowitsch.  
Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure  
H.X.\_\_\_\_\_ et F.X.\_\_\_\_\_,  
représentés par Me Cédric Aguet,  
demandeurs et recourants,

contre

H.Z.\_\_\_\_\_ et F.Z.\_\_\_\_\_,  
représentés par Me Malika Salem Thévenoz,  
défendeurs et intimés.

Objet  
contrat de vente; garantie du vendeur

recours contre l'arrêt rendu le 18 février 2011 par la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

Par acte authentique du 12 novembre 2007, les époux H.X.\_\_\_\_\_ et F.X.\_\_\_\_\_ ont acquis des époux H.Z.\_\_\_\_\_ et F.Z.\_\_\_\_\_ une villa sise dans la commune de .... Le prix de vente était fixé à 2'037'000 francs. L'acte incluait une clause d'exclusion de garantie libellée comme suit: Les acquéreurs prendront possession de cet immeuble tel qu'il se trouve à ce jour, en l'état et sans garanties, déclarant l'avoir visité et avoir procédé aux vérifications usuelles, renonçant d'ores et déjà à toutes réclamations pour d'éventuels défauts. Est réservé l'article 199 du code des obligations lequel stipule que toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle dans l'hypothèse où les vendeurs ont frauduleusement dissimulé aux acquéreurs les défauts de la chose. Dès janvier 2008, les acquéreurs ont fait état de défauts de la toiture et ont demandé aux vendeurs de prendre en charge des frais de réfection qu'ils estimaient à 75'000 francs. Les vendeurs ont contesté toute obligation de remédier à d'éventuels défauts.

B.

Le 23 octobre 2008, H.X.\_\_\_\_\_ et F.X.\_\_\_\_\_ ont ouvert action contre H.Z.\_\_\_\_\_ et F.Z.\_\_\_\_\_ devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Sous réserve d'amplification de la demande, les défendeurs devaient être condamnés à payer 75'000 fr. avec intérêts au taux de 5% par an dès le 4 décembre 2007.

Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action.

A l'issue de la procédure probatoire et, en particulier, d'une expertise judiciaire, le tribunal s'est prononcé le 17 juin 2010. Il a rejeté l'action.

Les demandeurs ont appelé à la Cour de justice et conclu au paiement de 75'000 fr. « plus TVA », avec suite d'intérêts. Statuant le 18 février 2011, la Cour a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

Selon les constatations de cette autorité, le toit de la villa a été réalisé en 1985 avec d'importants défauts. En particulier, la pente de ce toit et le recouvrement des plaques de couverture sont insuffisants, ce qui entraîne un manque d'étanchéité, et l'isolation thermique n'a pas non plus été conçue ni mise en place correctement. Il est aussi établi qu'à l'époque de la vente, la toiture était partiellement envahie par la mousse et qu'elle présentait des affaissements entre les chevrons.

## C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les demandeurs requièrent le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que les défendeurs soient condamnés à payer solidairement 75'000 fr. « plus TVA », avec intérêts au taux de 5% par an dès le 4 décembre 2007. Les défendeurs concluent principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

Considérant en droit:

## 1.

En tant que les demandeurs réclament la TVA sur un montant de 75'000 fr., sans préciser le taux à appliquer, le Tribunal fédéral ne paraît pas saisi de conclusions chiffrées et conformes aux exigences de l'art. 42 al. 1 LTF (cf. ATF 134 III 235).

Pour le surplus, le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Ses auteurs ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF); le mémoire de recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et, sous réserve de ce qui précède, il satisfait aux exigences légales (art. 42 al. 1 à 3 LTF).

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Cette partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit plutôt indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, et une critique qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262).

## 2.

Il est constant que les parties se sont liées par un contrat de vente, que les demandeurs ont pris possession de l'immeuble vendu et que le toit du bâtiment s'est révélé défectueux.

Selon l'art. 197 al. 1 et 2 CO, le vendeur est en principe tenu de garantir l'acheteur en raison des défauts qui diminuent dans une notable mesure la valeur de la chose ou son utilité prévue (al. 1), et il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2). En cas de garantie, l'art. 205 al. 1 CO autorise l'acheteur à réclamer une indemnité pour la moins-value. C'est cette indemnité qui est présentement litigieuse.

Cette réglementation appartient au droit dispositif et les cocontractants peuvent valablement convenir que la garantie en raison des défauts sera exclue ou restreinte. Une clause d'exclusion de la garantie sert généralement à protéger le vendeur qui n'est pas en mesure d'évaluer le risque inhérent à d'éventuels défauts, et qui, pour ce motif, ne veut pas assumer ce risque; en particulier, l'exclusion de la garantie est classique dans la vente de bâtiments qui ne sont pas neufs (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 p. 691 in medio). Cette exclusion est prévue sans équivoque dans l'acte de vente du 12 novembre 2007, et les défendeurs s'en prévalent pour résister à l'action.

## 3.

En vertu de l'art. 199 CO, rappelé dans l'acte, la clause contractuelle d'exclusion de la garantie n'est pas opposable à l'acheteur lorsque le vendeur lui a dissimulé frauduleusement les défauts de la chose. L'invalidité de la clause d'exclusion suppose d'abord, parmi d'autres conditions, que le vendeur connût l'existence des défauts (ATF 66 II 132 consid. 6 p. 139; voir aussi ATF 131 III 145 consid. 8.1 p. 151), car la dissimulation est un comportement intentionnel.

Les demandeurs invoquent cette disposition légale et ils affirment que leurs cocontractants connaissaient les défauts du toit; sur ce point de fait, ils requièrent que le Tribunal fédéral complète les constatations de la Cour de justice. Leur argumentation, dont la recevabilité est douteuse et contestée par les défendeurs, est toutefois inconsistante:

Selon les déclarations que H.Z. \_\_\_\_\_ a censément faites dans le procès, ce propriétaire s'est périodiquement et personnellement occupé, durant de nombreuses années, d'éliminer la mousse qui croissait sur le toit de sa maison. Selon les demandeurs, cette activité l'a nécessairement conduit à découvrir les défauts du toit. Or, le juge du fait ne peut pas raisonnablement présumer que le propriétaire, dont il n'est pas constaté qu'il fût un professionnel de la construction, ait alors pris conscience d'une dégradation de la toiture consistant dans les affaissements entre les chevrons, affaissements qu'un spécialiste a observés peu après la vente, et le juge peut moins encore présumer que le propriétaire ait aussi découvert les défauts de conception et de construction actuellement connus par l'expertise judiciaire.

Selon les demandeurs, il est prouvé que leurs cocontractants ont « commandé et payé la pose du toit », et ceux-ci, à leur avis, avaient de ce fait connaissance des défauts de conception et de construction de cette partie du bâtiment. La présomption de fait ainsi proposée méconnaît grossièrement que les défauts d'un ouvrage, surtout s'ils ne se manifestent pas aussitôt, peuvent rester inaperçus de ceux qui l'ont commandé et en reçoivent la livraison. Le dol des vendeurs et défendeurs n'est donc pas établi.

4.

La clause d'exclusion de la garantie convenue le 12 novembre 2007 est pleinement opposable aux demandeurs et elle fait échec à l'action. Il n'est pas nécessaire de discuter les autres objections que les défendeurs soulèvent de surcroît.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les conclusions et les griefs présentés sont recevables. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels leurs adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les demandeurs acquitteront un émolument judiciaire de 3'500 francs.

3.

Solidairement entre eux, les demandeurs verseront une indemnité de 4'000 fr. aux défendeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

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

Lausanne, le 4 juillet 2011

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse  
La présidente: Le greffier:

Klett Thélín