

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 492/2012

Arrêt du 22 novembre 2012
Ire Cour de droit civil

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

Participants à la procédure
X._____, représenté par Me Jacques Haldy,
défendeur et recourant,

contre

Y._____,
représentée par Me Marc-Etienne Favre,
demanderesse et intimée.

Objet
contrat de vente; garantie du vendeur

recours contre l'arrêt rendu le 20 juin 2012 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.

Par acte authentique du 28 avril 2008 intitulé « vente à terme - emption », Y._____ a promis d'acheter un bien-fonds avec bâtiment d'habitation dont X._____ était alors propriétaire dans la commune de Chardonne. Le prix était fixé à 302'500 francs. L'acte incluait des clauses d'exclusion de garantie libellées comme suit: L'immeuble vendu sera transféré [...] dans l'état où il se trouvera au jour du transfert de propriété, que l'acheteur déclare bien connaître, le vendeur s'engageant à n'y apporter d'ici là aucune modification de quelque nature que ce soit.

...

L'acheteur déclare s'être suffisamment renseigné auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités de construction, de rénovation, de transformation, d'occupation et d'exploitation existant sur l'immeuble vendu, et connaître la zone dans laquelle est englobé ledit immeuble ainsi que son état d'équipement.

...

L'immeuble vendu sera transféré sans aucune garantie quant aux éventuels défauts qui pourraient l'affecter actuellement ou se révéler ultérieurement, quelle que soit l'importance de ceux-ci.

L'attention de l'acheteur est dès lors attirée sur la portée de la clause ci-dessus, à savoir qu'il sera privé des garanties prévues par la loi.

Cette exclusion de garantie ne concerne pas les défauts qui auraient été frauduleusement dissimulés par le vendeur.

Les parties étaient entrées en contact grâce aux services d'un courtier en immeubles. Celui-ci et le vendeur savaient que l'acquéresse souhaitait devenir propriétaire d'un logement habitable en permanence, y compris pendant l'hiver. Le vendeur avait assuré que les parois étaient entièrement isolées et que le toit était en parfait

état. Le courtier s'était renseigné auprès du bureau technique communal pour vérifier si l'habitation était autorisée dans ce bâtiment sis en zone viticole; il avait reçu un permis d'habiter délivré le 15 juillet 1992 par la Municipalité de Chardonne, où aucune restriction n'était mentionnée.

Y._____ a acheté l'immeuble le 4 juin 2008.

Au début de 2009, Y._____ a annoncé aux autorités son intention d'entreprendre des travaux de rénovation. Par lettre du 5 mars 2009, le service cantonal du développement territorial - soit le service de l'aménagement du territoire - s'est exprimé négativement:

Notre service estime qu'une utilisation du bâtiment [...]comme habitation permanente (i.e. plus de trois mois par année) conduirait à un changement complet d'affectation car non conforme à la situation légalement acquise au 1er juillet 1972 (habitation secondaire précaire). [...]Aussi notre service est-il contraint de préaviser négativement toute transformation et utilisation de ce bungalow à des fins de logement à l'année. La pose ou la « consolidation » d'une « isolation extérieure » [...], mesure de confort visant à rendre le pavillon [...]davantage utilisable auxdites fins, ne peut donc pas être admise. En conclusion, ce dernier [...]ne peut être utilisé que comme résidence secondaire (p. ex. pavillon de week-end).

B.

Le 20 mars 2009, Y._____ a ouvert action contre X._____ devant le Tribunal cantonal du canton de Vaud. Le tribunal était requis d'ordonner au registre foncier la réinscription du défendeur en qualité de propriétaire de l'immeuble. Le défendeur devait être condamné à payer 302'500 fr. pour restitution du prix, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 2 mai 2008, et 14'212 fr.85 à titre de dommages-intérêts, avec intérêts dès le jour de la demande.

Le défendeur a conclu au rejet de l'action.

La Cour civile du Tribunal cantonal s'est prononcée le 16 décembre 2011. En substance, elle a accueilli l'action. Elle a ordonné la réinscription du défendeur en qualité de propriétaire de l'immeuble. Elle a condamné le défendeur à restituer le prix par 302'500 fr. avec intérêts dès le 10 avril 2009; elle n'a pas alloué de dommages-intérêts.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 20 juin 2012 sur l'appel du défendeur; elle a rejeté l'appel et confirmé le jugement.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour d'appel en ce sens que l'action soit entièrement rejetée.

La demanderesse conclut au rejet du recours.

Considérant en droit:

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF) et susceptible du recours en matière civile (art. 72 al. 1 LTF). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses 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 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). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

2.

La Cour d'appel civile retient que les parties se sont liées par un contrat de vente mais que ce contrat n'oblige

pas la demanderesse: celle-ci l'a conclu sous l'influence de l'erreur en croyant faussement que le bâtiment était habitable en permanence, puis, après la découverte de cette erreur, elle a communiqué en temps utile, en ouvrant action, sa volonté de ne pas maintenir le contrat. La Cour retient encore que le défendeur ne peut pas se prévaloir des clauses d'exclusion de la garantie à raison des défauts qui ont été convenues, cela parce que l'impossibilité d'habiter les lieux en permanence ne s'inscrit pas dans les défauts de l'immeuble que les parties pouvaient raisonnablement envisager lors de la conclusion du contrat.

3.

A teneur de l'art. 23 CO, le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de conclure, se trouvait dans une erreur essentielle. Selon l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, parmi d'autres cas, il y a erreur essentielle lorsque l'un des cocontractants s'est mépris sur des faits qu'il pouvait considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme des éléments nécessaires du contrat. Dans cette hypothèse, l'erreur a porté sur un point spécifique qui a effectivement déterminé la victime à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues, et il se justifiait objectivement, du point de vue de la bonne foi en affaires, de considérer ce point comme un élément essentiel du contrat (ATF 136 III 528 consid. 3.4.1 p. 531; 135 III 537 consid. 2.2 p. 541/542; 132 III 737 consid. 1.3 p. 741). Elucider ce que les parties avaient à l'esprit au moment de conclure relève de la constatation des faits, tandis qu'apprécier si l'erreur constatée est essentielle s'inscrit dans l'application du droit (ATF 135 III 537 consid. 2.2 p. 542; 113 II 25 consid. 1a p. 27).

Selon l'art. 197 al. 1 et 2 CO concernant le contrat de vente, 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 résilier la vente ou à réclamer une indemnité pour la moins-value.

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).

Lorsque l'acheteur tient la chose vendue pour défectueuse, il peut à son choix résilier la vente selon l'art. 205 al. 1 CO ou invalider le contrat sur la base de l'art. 23 CO, lorsque les conditions prévues par ces deux dispositions sont satisfaites (ATF 114 II 131 consid. 1 p. 134 ss; 109 II 319 consid. 2 p. 322; 108 II 102 consid. 2.1 p. 104). En l'occurrence, la Cour d'appel s'est référée aux art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO; le défendeur conteste que les conditions de ces règles soient satisfaites mais il ne prétend pas que la Cour eût dû statuer en application de l'art. 205 CO.

4.

Il est incontesté que lors de la conclusion du contrat, la demanderesse se représentait le bâtiment vendu comme habitable en permanence. Le défendeur reproche à la Cour d'appel d'avoir retenu erronément que ce bâtiment n'est pas effectivement habitable en permanence; il le tient au contraire pour conforme aux attentes de son adverse partie. Selon son argumentation, la demanderesse n'a donc pas traité sous l'influence d'une erreur.

Il est constant que l'immeuble se trouve en zone viticole, soit « hors de la zone à bâtir » aux termes des art. 24 et suivants de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). En tant que le bâtiment « bénéficie de la garantie de la situation acquise » aux termes de l'art. 24c al. 1 LAT, son affectation à l'habitation sans rapport avec les activités viticoles peut se poursuivre. Un éventuel changement d'affectation, même sans travaux de transformation, est en revanche soumis à autorisation par l'art. 24a LAT. La portée de cette règle peut cependant prêter à discussion; en particulier, il n'est pas certain que dans l'utilisation d'un logement, le changement consistant à passer d'une occupation sporadique à une occupation permanente doive être considéré comme un changement d'affectation qui serait illicite sans autorisation. Avant l'entrée en vigueur de l'art. 24a LAT, dès le 1er septembre 2000, un changement de ce genre était licite et il ne nécessitait aucune autorisation s'il n'était pas accompagné de travaux (ATF 124 II 538 consid. 2e p. 542). Cette question juridique n'a plus été examinée depuis et la situation actuelle est donc douteuse.

Dans la présente affaire, la Cour d'appel s'est abstenue de discuter ladite question et elle n'a pas non plus constaté les faits propres à établir, le cas échéant et au regard des art. 24a et 24c al. 1 LAT, que le bâtiment en cause n'était légalement affecté qu'à une habitation sporadique avant la conclusion du contrat. La preuve de

tels faits eût incombé à la demanderesse car c'est elle qui devait prouver l'erreur alléguée afin de se libérer du contrat (Bruno Schmidlin, in Commentaire romand, 2e éd., n°60 ad art. 23 et 24 CO). La décision attaquée ne contient qu'une allusion à une « décision communale refusant l'habitation permanente avec ordre d'expulsion des locataires ». Elle comporte aussi quelques conjectures relatives à d'hypothétiques travaux de transformation qui auraient été exécutés sans autorisation, à une époque indéterminée mais « bien après 1972 », dans le but de rendre le bâtiment « habitable en permanence », mais on n'y trouve pas de constatations portant sur la destination antérieure de cette construction. Enfin, l'erreur invoquée ne porte pas sur la possibilité d'exécuter légalement des travaux, mais sur celle d'habiter les lieux en permanence; la Cour mentionne donc inutilement l'art. 24c al. 2 LAT relatif aux travaux de rénovation ou de transformation.

La Cour d'appel admet que la lettre du service cantonal datée du 5 mars 2009, lettre qui a déterminé la demanderesse à ouvrir action, n'est pas d'une décision administrative destinée à clore une procédure d'autorisation, ayant pour effet de circonscrire l'affectation licite du bâtiment avec autorité de chose jugée. Selon son appréciation, toutefois, « rien ne permet de supposer que [le service cantonal soit disposé à] changer d'avis et [à] rendre une décision autorisant les travaux ». Cette approche est superficielle; elle méconnaît que l'autorité administrative doit d'abord entendre la partie instante avant de lui signifier une décision défavorable, puis qu'une semblable décision peut ensuite être contestée en justice. Il apparaît donc qu'en l'état, l'impossibilité juridique d'habiter l'immeuble en permanence n'est pas établie. Dans ces conditions, la Cour d'appel ne pouvait pas, à ce sujet, retenir une erreur conformément aux art. 23 et 24 al. 1 ch. 4 CO; le recours en matière civile devrait être admis pour ce motif déjà.

5.

Selon la jurisprudence relative à l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'acheteur d'une chose ne peut pas prétendre s'être mépris sur un élément nécessaire du contrat lorsqu'un défaut, d'abord indiscernable, se révèle plus tard, et que ce défaut est couvert par une clause contractuelle, valable, d'exclusion de la garantie; en effet, en souscrivant une pareille clause, l'acheteur a manifesté au vendeur que de son point de vue, la qualité ou l'aptitude visée n'est pas un élément nécessaire du contrat. Les clauses d'exclusion de la garantie sont donc opposables, s'il y a lieu, à l'acheteur qui se prévaut d'une erreur (ATF 91 II 275 consid. 2b p. 279; voir aussi ATF 126 III 59 consid. 3 p. 66).

Une clause d'exclusion de la garantie s'interprète conformément au principe de la confiance, c'est-à-dire d'après le sens que les parties pouvaient et devaient lui attribuer de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681); de cela, il résulte qu'une clause d'exclusion de la garantie est inopérante envers des défauts exorbitants, à raison de leur nature ou de leur ampleur, de ceux que l'acheteur devait raisonnablement envisager en souscrivant cette clause. En particulier, une clause énoncée en termes généraux peut se révéler inopérante envers un défaut ayant pour effet de contrarier dans une mesure importante le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 p. 689).

6.

La Cour d'appel juge avec raison que l'impossibilité juridique d'habiter le bâtiment en permanence - pour autant que cette impossibilité soit avérée - est un défaut très grave par rapport au but économique du contrat qui était connu des deux parties. Pour le surplus, la Cour retient qu'en considération des documents reçus du service technique communal, aucun des cocontractants n'a pu « imaginer » que le bâtiment ne serait pas habitable en permanence; de cela, la Cour déduit que la demanderesse peut invoquer son erreur nonobstant les clauses d'exclusion de la garantie.

Cette discussion passe entièrement sous silence le texte inséré dans le contrat. La demanderesse y a déclaré « s'être suffisamment renseigné[e] auprès des organes cantonaux et communaux compétents sur les possibilités [...] d'occupation et d'exploitation existant sur l'immeuble vendu, et connaître la zone dans laquelle est englobé ledit immeuble ». En s'exprimant dans ces termes exempts de toute équivoque, énoncés en relation avec l'exclusion de la garantie, l'acquéresse n'a pas pu croire de bonne foi que le vendeur lui garantirait l'exactitude et l'exhaustivité de renseignements administratifs et juridiques auxquels il n'avait aucunement pourvu et qu'elle avait recueilli ou fait recueillir elle-même. Au contraire, le vendeur pouvait admettre de bonne foi que l'acquéresse prenait en charge les risques juridiques inhérents à la situation de l'immeuble hors des zones à bâtir. Comme le montre la présente contestation, ces risques sont difficiles à évaluer et le vendeur d'un

bien peut légitimement chercher à s'en exonérer par une clause contractuelle spécifique. C'est précisément ce que le défendeur a fait et il eût incombé à la demanderesse, si cela ne lui agréait pas, de négocier un contrat différent. Dans sa réponse au recours, elle

tente vainement de renier sa déclaration qui n'est peut-être, prétendument, qu'une « simple clause de style ».

Au regard des clauses concrètement souscrites par les parties, la possibilité d'habiter le bâtiment en permanence, légalement et paisiblement, n'était pas un élément que la demanderesse pût considérer, du point de vue de la loyauté en affaires, comme un élément nécessaire du contrat; par suite, elle n'est pas autorisée à l'invalidier en raison de l'erreur qu'elle dit avoir commise. Il est sans importance qu'elle ait peut-être sous-estimé la gravité des risques liés à l'implantation de l'immeuble hors des zones à bâtir et méconnu qu'ils pouvaient éventuellement condamner le but de son acquisition. Le prix d'achat convenu, que la Cour d'appel prend également en considération, n'est pas non plus un élément d'appréciation pertinent dans ce contexte.

Le défendeur est fondé à réclamer que toutes les clauses convenues entre les parties soient dûment prises en considération; son recours doit être admis pour ce motif aussi et la décision attaquée doit être réformée selon ses conclusions.

7.

A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis et l'arrêt de la Cour d'appel civile est réformé en ce sens que l'action est entièrement rejetée.

2.

La demanderesse acquittera un émolument judiciaire de 6'500 francs.

3.

La demanderesse versera une indemnité de 7'500 fr. au défendeur, à titre de dépens.

4.

La cause est renvoyée à la Cour d'appel civile pour statuer à nouveau sur les frais et dépens des instances précédentes.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 22 novembre 2012

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélín