

## S. 309 / Nr. 45 Obligationenrecht (f)

## BGE 59 II 309

45. Arrêt de la Ire Section civile du 26 Septembre 1933 dans la cause Borgeaud contre Dame Cattin-Nardini.

## Regeste:

Vente immobilière. Défaut de la chose vendue. Art. 221 et 201 CO. L'obligation de signaler les défauts constatés se rapporte aux défauts qui justifieraient, au besoin, l'ouverture d'une action réhibitoire ou en réduction du prix, et la constatation envisagée par le législateur et celle qui se double d'une appréciation compétente de l'importance des défauts et de leurs conséquences.

L'acheteur n'est tenu de s'adresser à un expert que lorsqu'il y a lieu de supposer que les imperfections constatées sont l'indice d'un défaut d'une certaine gravité.

A. - En 1925, Victor Borgeaud fit construire par l'entrepreneur Baudrocco un bâtiment à Renens, pour le prix forfaitaire de 22900 fr. Il fit en outre exécuter divers travaux de clôture, nivellement, etc. pour la somme de 930 fr.

Borgeaud loua l'immeuble d'abord à deux locataires, pendant une année, puis à Joseph Tschopp, pendant trois ans.

## Seite: 310

Au mois de septembre 1929, Dame:Félicitée Cattin-Nardini entra en pourparlers avec Borgeaud au sujet de l'achat de la maison. Avant de passer l'acte de vente, elle la visita avec son mari, plusieurs fois. Lors d'une visite, le fils du locataire montra au mari une fente à un mur au sous-sol et aux colonnes du porche d'entrée.

Le 10 octobre 1929, Dame Cattin acheta l'immeuble pour le prix de 30000 fr., payé 21000 fr. comptant et 9000 fr. par une obligation hypothécaire en second rang sur la maison vendue.

Les époux Cattin s'installèrent immédiatement dans le bâtiment. Le 27 février 1930, l'architecte Hoguer examina la construction. Dans une lettre du 5 mars 1930, il constate plusieurs défauts (fondations insuffisantes, fentes, décollement du parpaing et du porche, etc.) qui, à son avis, s'aggraveront et risquent de compromettre la stabilité de la maison si on ne procède pas à des réfections coûteuses. L'architecte ajoute: «Des traces de rhabillage de fentes assez récentes démontrent que l'origine des fentes s'est révélée sans doute peu après l'achèvement de la construction».

Le 9 avril 1930, Dame Cattin requit une expertise hors procès qui fut confiée à l'architecte Dessales. Dans ses rapports du 4 décembre 1930 et 2 avril 1931, l'expert fit des constatations semblables à celles de l'architecte Hoguer: fentes, décollements, insuffisance des fondations. Il estime qu'un «camouflage» du «rustic» a été fait avant la vente et que les travaux de consolidation nécessaires coûteraient environ 2500 fr.

Entre temps, l'entrepreneur Baudrocco avait été déclaré en faillite. Borgeaud intervint pour une créance de 5000 fr. à titre de dommages-intérêts, en raison des défauts de construction du bâtiment construit par le failli et vendu à Dame Cattin. L'intervenant reçut un dividende de 320 fr. et un acte de défaut de biens pour le surplus.

B. - Par exploit du 15 mai 1931, Dame Cattin a intenté action contre Borgeaud et contre un sieur Dusserre, avec

## Seite: 311

lequel elle avait passé l'acte de vente, parce qu'il était propriétaire du terrain sur lequel Borgeaud avait construit et pour lequel il n'était qu'au bénéfice d'une promesse de vente.

La demanderesse a exercé principalement l'action réhibitoire et subsidiairement l'action en réduction de prix (10000 fr.), prévues à l'art. 205 CO. Elle réclamait en outre 1200 fr. de dommages-intérêts, ainsi que les frais d'expertise.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande.

C. - Par jugement du 29 mars 1933, après avoir fait procéder à une expertise, la Cour civile vaudoise a prononcé:

«I. Les conclusions de la demanderesse sont admises en ce sens que Victor Borgeaud est reconnu débiteur de Dame Félicitée Cattin et qu'il doit lui faire immédiat paiement des sommes suivantes:

- a) 2290 fr. avec intérêt à 5% dès le 15 mai 1931;
- b) 213 fr. 20 avec intérêt à 5% dès le 10 juin 1931;
- c) 300 fr. avec intérêt à 5% dès le 15 mai 1931.

»II. Les conclusions libératoires de Victor Borgeaud sont écartées dans la mesure qui précède.

»III. Les conclusions libératoires de Henri Dusserre sont admises.

»IV. Toutes autres et plus amples conclusions des parties sont écartées.

»V. Le défendeur Victor Borgeaud gardera ses propres frais et paiera en outre le tiers des frais que la demanderesse a faits contre lui.

»VI. Les frais et dépens de la demanderesse et ceux du défendeur Henri Dusserre sont compensés.»

La Cour a rejeté l'action réhibitoire, tout en remarquant que cette demande ne pouvait être dirigée que contre Dusserre, seul signataire de l'acte de vente. Elle a en revanche admis l'action en réduction de prix, mais seulement contre Borgeaud, «la demanderesse ayant traité avec lui seul l'achat de la maison et admis elle-même que seul

Seite: 312

Borgeaud pouvait être tenu pour responsable des défauts du bâtiment vendu».

D. - Le défendeur Borgeaud a recouru contre ce jugement au Tribunal fédéral. Il a repris ses conclusions libératoires.

L'intimée a conclu au rejet du recours et à la confirmation du prononcé attaqué.

Considérant en droit:

La demanderesse s'étant inclinée devant le jugement de la Cour civile, seule la réduction du prix est encore litigieuse.

Le juge cantonal, se ralliant à l'avis de l'expert Longchamp commis par elle, admet que la demanderesse s'est conformée à l'art. 201 CO et a signalé à temps les défauts (fissures) constatés dans le bâtiment; car si, à la vérité, ils existaient et étaient visibles déjà avant la vente du 10 octobre 1929, leur importance ne pouvait être reconnue que par une «personne habituée aux travaux du bâtiment» la demanderesse n'ayant pas cette expérience, n'a pu porter ce jugement ni se rendre compte du, coût des travaux de remise en état et de consolidation.

Cette manière de voir est juste et saine. Le défendeur objecte en vain que l'art. 201 ne distingue pas entre la constatation des défauts de la chose et leur importance, en particulier quant aux frais de réparation. A son sens, il suffit, pour qu'il y ait acceptation de la chose, que l'acheteur ait pu en constater les défauts, argumentation formaliste qui s'attache trop à la lettre de l'art. 201 et en méconnaît l'esprit. Les défauts que l'acheteur doit signaler, ce ne sont pas tous les défauts quelconques, même minimes et sans portée, ce sont les défauts dont la gravité est assez grande pour justifier l'ouverture d'une action réhibitoire ou tout au moins en réduction du prix (RO 46 II p. 61, consid. 3). La réhibition ou la réduction supposent que l'objet vendu a des défauts qui diminuent d'une façon notable sa valeur ou son utilité pour l'usage convenu. Il ne

Seite: 313

sert à rien de signaler en application de l'art. 201 des défauts qui ne permettraient ni de résoudre le contrat ni d'exiger une diminution du prix. La constatation envisagée par le législateur, c'est celle qui se double d'une appréciation compétente de l'importance des défauts et de leurs conséquences. Les fissures qui apparaissent dans une construction peuvent être simplement superficielles; elles se rencontrent dans nombre de bâtiments, notamment dans les constructions à bon marché, sans en compromettre la solidité. D'autres, et c'est d'elles qu'il s'agit, sont l'indice de vices graves de l'ouvrage, tels que l'insuffisance des fondations, des décollements de murs, etc. Or, pour s'en rendre compte, il faut posséder des connaissances techniques qui faisaient défaut à la demanderesse.

Le défendeur lui reproche de ne pas avoir procédé ou fait procéder par un homme compétent à un examen approfondi. Il invoque les arrêts Grobéty c. Pégaitaz (RO 46 II, p. 62) et Rinaldi c. Boéchat (RO 52 II, p. 148.). Mais ces décisions ne constituent pas des précédents pour la présente affaire. Il s'agissait alors d'automobiles usagées achetées d'occasion, qui avaient eu des pannes dès le début et pour lesquelles on devait s'attendre à de l'usure. Les circonstances sont tout autres en l'espèce. La maison achetée en 1929 était presque neuve; elle avait été construite en 1925. On ne devait donc pas s'attendre à des défauts, notamment pas à des défauts graves. Il se peut que dans les constructions nouvelles des fissures apparaissent fréquemment après un court laps de temps. Mais elles n'intéressent en règle générale que la surface, le crépissage, et n'ont alors pas grande importance. Il serait excessif, en pareil cas, d'exiger que l'acheteur s'adresse aussitôt à un homme de l'art et fasse l'avance - peut-être inutile - de frais d'expertise, sous peine de perdre l'une ou l'autre des actions prévues par l'art. 205 CO.

La Cour civile a dès lors bien appliqué l'article 201, et son jugement n'étant pas attaqué sur d'autres points' en

Seite: 314

particulier pas quant au chiffre de la réduction opérée, il y a lieu de le confirmer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral rejette le recours et confirme le jugement attaqu