Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.461/2004 /ech

Arrêt du 15 mars 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffier: M. Thélin.

Parties
A._____,
défendeur et recourant, représenté par Me Robert Liron,

contre

B._____ et C._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Amédée Kasser.

Objet
vente d'immeuble; garantie en raison des défauts

recours en réforme contre le jugement rendu le 5 mai 2004 par la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:
A.
Le 27 juillet 1995, B._____ et C._____ ont acquis en copropriété par moitié un chalet avec garage qui était alors en construction à Z._____. Le vendeur, A._____, s'obligeait à achever et livrer l'habitation et le garage pour le 1er septembre 1995, à ses frais et sous sa responsabilité; il s'obligeait également, sous les mêmes modalités, à effectuer d'éventuels travaux de retouche et de garantie. Le prix de vente était fixé à 430'000 fr., y compris 81'525 fr. correspondant à la valeur du terrain. L'estimation fiscale du bien-fonds non bâti s'élevait à 40'200 fr.
B.
En été 1996, des infiltrations d'eau furent constatées dans la toiture du bâtiment. Les acquéreurs de l'immeuble en informèrent aussitôt A._____, qui procéda à quelques travaux pour y remédier.
Au mois de février 1999, de nouvelles infiltrations sont apparues. A._____ en fut derechef informé sans délai. Après que les acquéreurs l'eurent sommé, par lettres du 27 septembre 1999 et du 27 janvier 2000, de remédier aux insuffisances de la toiture, ils obtinrent du Juge de paix du cercle de Z._____ la mise en oeuvre d'une expertise hors procès. L'expert parvint à la conclusion que les couvertures du chalet et du garage n'étaient pas réalisées conformément aux règles de l'art, cela tant du point de vue de l'étanchéité qu'au regard des règles de la protection contre l'incendie. Les travaux indispensables à l'élimination des défauts étaient évalués à 40'000 fr. environ, pour le toit du chalet, et à 4'000 fr. environ pour celui du garage. La moins-value de la construction, d'un point de vue technique, était évaluée aux mêmes montants.
C.
Le 14 juin 2000, les acquéreurs ont ouvert action contre A._____ devant le Tribunal cantonal du canton de Vaud. Leur demande tendait au paiement de 100'000 fr. avec intérêts à 5% par an dès le 27 juillet 1995. Le défendeur a conclu au rejet de cette demande et, reconventionnellement, au remboursement de 3'228 fr. au titre des frais de l'expertise hors procès.
Après l'administration de diverses preuves, comprenant en particulier une nouvelle expertise suivie de deux

compléments, les demandeurs ont réduit leurs conclusions à 44'945 fr. en capital, plus les intérêts correspondant à chacun des chefs de l'action. Le défendeur a offert 12'625 fr., soit 15'000 fr. moins 2'375 fr. à recevoir pour des travaux exécutés en supplément, pour solde de toutes prétentions; pour le cas où l'offre ne serait pas acceptée, il concluait au rejet de la demande.
Statuant par un jugement du 21 avril 2004, la Cour civile du Tribunal cantonal l'a condamné à payer aux demandeurs 34'500 fr. pour moins-value de l'immeuble vendu, avec intérêts dès le paiement du prix de vente, soit dès le 2 août 1995, et 4'520 fr.60 pour réparation du dommage supplémentaire, avec intérêts dès le 31 janvier 2001.
D.
Agissant par la voie du recours en réforme, le défendeur requiert le Tribunal fédéral de statuer selon les conclusions qu'il articule comme suit:
Le recours est admis.
Le jugement [...]est réformé en ce sens qu'acte est donné aux intimés de l'offre formulée en procédure par le recourant, les conclusions des demandeurs étant écartées pour le surplus.
Les demandeurs concluent au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Le recours est formé par une partie qui a succombé dans ses conclusions. Il est dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal suprême (art. 48 al. 1 OJ), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ). Déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), il est en principe recevable.
Le recours en réforme peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ), tandis qu'il ne permet pas de critiquer la violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 2e phrase OJ) ni celle du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2, 136 consid. 1.4). Le recours n'est pas ouvert pour se plaindre de l'appréciation des preuves et des constatations de fait qui en résultent (ATF 130 III 102 consid. 2.2 in fine, 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
1.2 Selon l'art. 55 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours doit contenir les conclusions de la partie recourante, soit l'indication exacte des points contestés de la décision attaquée, avec les modifications demandées; le simple renvoi aux conclusions articulées dans la procédure cantonale ne suffit pas. Les conclusions portant sur des sommes d'argent doivent être chiffrées (ATF 121 III 390 consid. 1 p. 392; 125 III 412 consid. 1b in fine p. 415). Les demandeurs relèvent avec raison que dans la présente affaire, l'acte de recours ne satisfait formellement pas à ces exigences. On reconnaît toutefois, dans les conclusions du défendeur, que celles-ci tendent au rejet de la demande dans la mesure où le montant de cette dernière excède celui de sa propre "offre formulée en procédure". Dans l'acte de recours, le défendeur "répète" cette offre et il la chiffre, cette fois, à 17'585 fr. Cela signifie qu'il ne conteste pas le jugement en tant que ce prononcé alloue la somme précitée aux demandeurs, et que pour le surplus, il conclut au rejet de la demande. Ses conclusions sont ainsi chiffrables sur la base de l'acte, de façon suffisamment claire. Contrairement à l'opinion des demandeurs, il n'y a pas lieu de rechercher si le défendeur a effectivement présenté une offre en instance cantonale; il importe seulement que des conclusions chiffrées ressortent de l'acte adressé au Tribunal fédéral. On ne saurait non plus retenir qu'en réclamant le rejet seulement partiel de la demande, le défendeur présente des conclusions plus amples ou ayant un objet différent de celles prises devant le Tribunal cantonal. Le recours est donc recevable au regard de l'art. 55 al. 1 let. b OJ.

1.3 L'art. 55 al. 1 let. c OJ exige que l'acte de recours contienne les motifs correspondant aux conclusions. L'acte doit indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral tenues pour violées et en quoi consiste la violation. La désignation exacte des principes ou dispositions en cause n'est pas indispensable, pour

autant que la motivation du recours permette de comprendre en quoi la décision attaquée est considérée comme contraire au droit fédéral; dans tous les cas, il incombe au recourant de réfuter les motifs de cette décision (ATF 127 III 397 consid. 2a p. 400; 116 II 92 consid. 2 p. 94; 116 II 745 consid. 3 p. 749). Enfin, les motifs du recours ne doivent pas comporter de griefs dirigés contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux.

2.

Il est constant qu'en raison des défauts de l'immeuble vendu, les demandeurs peuvent exiger la réduction du prix payé au défendeur, d'après la moins-value de ce bien (art. 205 al. 1 et 221 CO), et le remboursement de ce qu'il ont payé en trop. La contestation porte seulement sur le calcul de la réduction.

Pour déterminer le prix après réduction, dans le contrat de vente (art. 205 al. 1 CO) comme dans le contrat d'entreprise (art. 368 al. 2 CO), il faut diviser le prix convenu par le rapport existant entre la valeur objective de l'ouvrage supposé sans défaut et celle de l'ouvrage effectivement livré (ATF 116 II 305 consid. 4a p. 313; 111 II 162 consid. 3a p. 163; 105 II 99 consid. 4a p. 101; Silvio Venturi, Commentaire romand, n. 20 ad art. 205 CO). Cette méthode vise à rétablir l'équilibre des prestations réciproques des parties, selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192). Son application stricte se heurte en pratique à la difficulté de fixer la valeur objective de l'ouvrage convenu, sans défaut, et la valeur objective de l'ouvrage effectivement livré, avec défaut. Pour éviter ces problèmes, la jurisprudence a établi comme présomptions que la valeur de l'ouvrage qui aurait dû être livré est égale au prix convenu par les parties, d'une part, et que la moins-value est égale au coût de l'élimination du défaut, d'autre part (ATF 111 II 162 consid. 3b et 3c p. 163; 116 II 305 consid. 4a p. 313/314). L'application conjointe des deux présomptions, correspondant au cas le plus fréquent, aboutit simplement à

une réduction égale à ce dernier coût (Venturi, ibidem, n. 23 et 24; voir aussi Heinrich Honsell, Commentaire bâlois, n. 9 ad art. 205 CO). Enfin, par analogie avec la situation régie par l'art. 42 al. 2 CO, il appartient au juge de déterminer équitablement le montant de la réduction lorsqu'il est difficile de le constater exactement. Cette situation est réalisée, par exemple, en présence d'un défaut esthétique ou d'une moins-value future (Peter Gauch, Le contrat d'entreprise, Zurich 1999, n. 1667 p. 469; arrêt 4C.346/2003 du 26 octobre 2004, consid. 4.3.1).

3.

Procédant à une constatation qui lie le Tribunal fédéral, les précédents juges ont retenu qu'une éventuelle différence entre la valeur objective de l'immeuble sans défaut et le prix convenu n'a pas été établie; ils ont également retenu qu'il n'existe pas de différence entre la moins-value et le coût d'élimination des défauts.

Le défendeur conteste cette seconde appréciation qui est, dans le jugement, "formulée en une seule phrase, sans autre commentaire". Il soutient que la valeur du terrain aurait dû être déduite du prix d'acquisition global afin de déterminer la part du prix correspondant aux deux constructions, soit le chalet et le garage. Il ne démontre cependant pas que l'on mettrait en évidence, à l'issue cette opération, un prix inférieur à la valeur objective d'un chalet et d'un garage exempts de défauts. Le défendeur se plaint d'une application "rigide" de la méthode des présomptions mais il admet qu'une constatation directe de la valeur des constructions avec défaut était impossible. Il échoue donc à mettre en évidence une violation du droit fédéral. Ses affirmations selon lesquelles le prix convenu était "particulièrement favorable" ne trouvent aucun appui dans les constatations du jugement.

Sur la base de l'expertise la plus récente, le Tribunal cantonal retient des montants de 31'000 fr. et de 3'500 fr., concernant respectivement le chalet et le garage, pour les coûts à engager afin de remédier au défaut des toits. Le défendeur fait vainement état des devis plus avantageux mentionnés dans l'un des compléments d'expertise car cette argumentation ne met en cause que l'appréciation des preuves. Elle est donc irrecevable. Le défendeur allègue également en vain que l'expertise repose sur des devis comportant des prestations exorbitantes de la convention des parties. Sur ce point, le Tribunal cantonal a refusé d'admettre une plus-value au motif que les cocontractants n'avaient pas stipulé l'exécution des toits dans un matériau déterminé. Le défendeur soutient qu'il lui serait moins coûteux d'accomplir lui-même les travaux nécessaires mais il perd de vue que le droit fédéral n'oblige pas les demandeurs à lui fournir une occasion de remédier personnellement aux défauts de l'immeuble vendu.

La réduction de 34'500 fr., égale au total des montants précités, doit ainsi être confirmée.

4.

Sur la base de l'art. 97 CO, au titre de la réparation du dommage excédant la moins-value de l'immeuble vendu, le jugement condamne le défendeur à rembourser les trois quarts des dépens de l'expertise hors procès, par

4’520 fr.60, selon la proportion également appliquée au calcul des dépens de l’instance cantonale. Compte tenu que l’instance de réforme n’aboutit à aucun changement dans la réduction du prix de vente et que le défendeur ne critique pas l’imputation du dommage supplémentaire, ce point échappe au contrôle du Tribunal fédéral (art. 55 al. 1 let. c OJ).
5.
Le recours en réforme se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l’émolument judiciaire et les dépens à allouer à la partie qui obtient gain de cause (art. 156 al. 1 et 159 al. 2 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
2.
Le défendeur acquittera un émolument judiciaire de 2’000 fr.
3.
Le défendeur acquittera une indemnité de 2’500 fr. à verser aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
Lausanne, le 15 mars 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: