Urteilskopf

104 II 265

44. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 30 novembre 1978 dans la cause Muller contre Mentha
Regeste (de):
Grundstückkauf, Gewährleistung.

Wenn in einem Kaufvertrag betreffend ein Grundstück bestimmt wird, dass die verkaufte Parzelle bezüglich Weg, Wasser, Kanalisation und Elektrizität vollständig erschlossen sei, bedeutet das, dass die Zufahrt, die Kanalisation oder der Anschluss an diese sowie die Wasser- und Elektrizitätsleitungen sich entweder auf dem Grundstück selbst oder an seinem Rande bzw. in seiner unmittelbarer Nähe befinden (E. 1).

Anwendung von Art. 201 OR auf den Grundstückkauf (E. 2).

Art. 219 Abs. 3 OR. Die fünfjährige Verjährungsfrist bezieht sich auch auf nicht überbaute Grundstücke (E. 3).

Regeste (fr):
Vente immobilière, garantie.

La clause d'un acte de vente immobilière selon laquelle la parcelle vendue est "complètement équipée" en chemin, eau, égout et électricité signifie que la voie d'accès, l'égout ou le raccordement à celui-ci et les conduites d'eau et d'électricité se trouvent soit sur la parcelle, soit à la limite ou à proximité immédiate de cette dernière (consid. 1).

Application de l'art. 201 CO à la vente immobilière (consid. 2).

Art. 219 al. 3 CO. La prescription de cinq ans s'applique aussi à l'action en garantie pour les défauts d'un immeuble non bâti (consid. 3).

Regesto (it):
Vendita immobiliare, garanzia.

La clausola di un contratto di compravendita immobiliare, seconco cui la particella compravenduta è completamente attrezzata con riferimento all'accesso, all'acqua, alla canalizzazione e all'elettricità significa che la via d'accesso, la canalizzazione o il raccordo alla stessa, nonché le condotte dell'acqua e dell'elettricità si trovano sia sulla particella, sia al suo limite o in immediata vicinanza di quest'ultimo (consid. 1).

Applicazione dell'art. 201 CO alla compravendita immobiliare (consid. 2).

Art. 219 cpv. 3 CO. La prescrizione quinquennale si applica anche all'azione di garanzia per i vizi di un immobile non edificato (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 265

Selon acte authentique du 23 octobre 1968, Henri Muller a vendu à Marcel Mentha la parcelle 787 de la commune de Saint-Cergue, canton de Vaud, pour le prix de 33'500 fr. L'acte précise que "ce prix s'entend pour une parcelle complètement équipée en chemin, eau, et égout, plus l'électricité", et que "l'immeuble

vendu est situé dans la zone "Chalets" du plan de zones de la Commune de Saint-Cergue". Il dispose en outre que "le registre foncier fait règle pour la contenance, le vendeur ne donnant aucune garantie", et que "l'immeuble vendu est transmis à l'acquéreur dans l'état où il se comporte actuellement, avec ses droits, ses parties intégrantes et ses accessoires légaux, libre de location, franc d'hypothèque, d'annotation, de charge foncière et d'usufruit mais sans autre garantie quelconque de la part du vendeur". Les pourparlers de vente ont été menés par Henri-Georges Muller, le fils du vendeur. Mentha n'a rencontré Muller père que cinq minutes avant la signature de l'acte. Il a fait spécifier que la parcelle devait être complètement équipée en chemin, eau, égout et électricité. Muller fils lui a promis de lui montrer l'égout. Lorsqu'ils se sont rendus sur place peu après et qu'ils ont constaté qu'il n'y avait ni égout ni canalisation mais seulement un câble électrique, Muller fils s'en est étonné et a affirmé qu'il avait vu creuser une tranchée. Mentha n'a pas procédé à de plus amples recherches et a fait confiance à Henri-Georges Muller, étant donné qu'il connaissait son père de longue date. L'entreprise Kuffer & Cie a commencé au printemps 1970 les travaux de terrassement et de maçonnerie concernant la construction du chalet de Mentha sur la parcelle 787. Elle a cherché longtemps la conduite d'eau et l'égout à la limite de propriété mais n'a rien trouvé. Elle en a informé Mentha, selon lequel les travaux de construction de son chalet ont débuté en mai 1970, sitôt après la fonte des neiges. Mentha a avisé immédiatement Muller père par téléphone. Par lettre du 26 mai 1970, Muller fils a demandé à Kaspar, qui avait vendu la parcelle 787 à Muller père en 1959, " un plan de bouches d'égout et amenées d'eau qui doivent se trouver soit sur le terrain soit en bordure de celui-ci". Kaspar lui a communiqué un plan du géomètre Thorens. Par une lettre recommandée non datée, mais postée le 4 juillet 1970, Mentha s'est adressé à Henri-Georges Muller et s'est plaint de ce que, contrairement aux affirmations de celui-ci et aux stipulations de l'acte de vente, la parcelle vendue n'était pas équipée et ne comportait ni égout ni conduite d'eau en bordure, et l'a mis en demeure de les faire installer jusqu'au 8 juillet. Henri-Georges Muller a répondu le 13 juillet 1970 que le géomètre officiel lui avait confirmé, en présence de Kaspar, que toute parcelle achetée avec un droit de copropriété d'un chemin,

ce qui était le cas en l'espèce, "est considérée comme équipée si les services se trouvent à moins de 50 m de ladite parcelle". Mentha a dû raccorder son chalet au collecteur communal d'eaux usées par une canalisation d'une longueur de 53 m. Il a réclamé en vain à Muller la somme de 7'149 fr. 20 qui lui a été facturée pour ces travaux. Il a introduit une poursuite à laquelle Muller a fait opposition. Mentha a ouvert action contre Muller en concluant notamment au paiement de cette somme de 7'149 fr. 20, avec intérêt à 5% dès le 13 octobre 1970, et à la mainlevée définitive de l'opposition faite par le défendeur à la poursuite dirigée contre lui. Par jugement du 29 septembre 1977, le Tribunal de première instance de Genève a condamné le défendeur à payer au demandeur la somme de 5'833 fr. avec intérêt à 5% dès le 11 novembre 1970 et prononcé jusqu'à concurrence de ce montant la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite No 132.198 de l'Office de Genève. Sur appel des parties, la Cour de justice du canton de Genève a réformé le jugement de première instance par arrêt du 26 mai 1978, condamné le défendeur à payer au demandeur 6'349 fr. 20 avec intérêt à 5% dès le 11 novembre 1970 et prononcé à concurrence de ce montant la mainlevée définitive de l'opposition à la poursuite no 132. 198. Le

Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme interjeté contre cet arrêt par le défendeur.

Erwägungen

Extrait des considérants:

1. L'acte de vente signé par les parties dispose expressément que la parcelle vendue est "complètement équipée en chemin, eau et égout, plus l'électricité". Cette affirmation du vendeur relative à des qualités du terrain doit être interprétée selon le sens que, de bonne foi, l'acheteur pouvait donner à la déclaration du vendeur (CAVIN, La vente, l'échange, la donation, Traité de droit privé suisse, tome VII, 1, p. 81, avec référence aux arrêts cités à la n. 2 de la p. 80: ATF 73 II 220 s., ATF 71 II 240 s.). L'équipement complet d'une parcelle en chemin, eau, égout et électricité signifie que la voie d'accès, l'égout ou le raccordement à celui-ci et les conduites d'eau et d'électricité sont installés sur la parcelle ou bien se trouvent à la limite de cette dernière ou à tout le moins à

BGE 104 II 265 S. 268

proximité immédiate. La qualité promise selon laquelle la parcelle est " complètement équipée " notamment en égout implique que le raccordement à l'égout ou à une canalisation qui y débouche peut se faire sans autres travaux que l'introduction, dans l'égout ou dans son embranchement, de la conduite des eaux usées provenant du bâtiment construit sur la parcelle. La Cour cantonale considère dès lors avec raison que, dans l'espèce, la promesse du vendeur que le terrain est complètement équipé " signifie que ce terrain peut se raccorder à l'égout à la limite de la parcelle, avec peut-être en plus au maximum la largeur du chemin où se trouve l'égout ". Ainsi que le relève l'arrêt attaqué, l'usage invoqué par le défendeur, selon lequel une parcelle faisant partie d'un lotissement avec chemin est tenue pour équipée lorsque les services sont à moins de 50 m de la parcelle ou sont dans la route commune dont le propriétaire de la parcelle est copropriétaire n'est pas décisif en l'espèce, même s'il était établi: il pourrait s'agir là d'une exigence des autorités administratives pour qu'un lotissement ou une zone puissent être considérés comme suffisamment équipés et que des permis de construire puissent y être délivrés.

2. Il est constant que l'égout ou une canalisation y débouchant ne se trouvait pas en bordure de la parcelle vendue, que l'acheteur a dû construire un raccordement sur une longueur de 53 m pour amener les eaux usées de son chalet à l'égout communal et que ces travaux ont coûté 7'149 fr. 20. Une des importantes qualités promises par le vendeur n'existait dès lors pas. La réglementation de l'art. 201 CO relative à l'obligation de l'acheteur de vérifier l'état de la chose et d'aviser le vendeur des défauts s'applique tant à la vente immobilière qu'à la vente mobilière. La Cour cantonale constate qu'en l'espèce l'avis du défaut concernant l'équipement de la parcelle 787 a été donné plus d'un an après la vente, soit au mois de mai 1970. Elle considère que le demandeur pouvait légitimement se fier aux assurances qui lui avaient été données à l'époque de la vente. Il est compréhensible, dit-elle, que ce ne soit qu'au début de la construction qu'il a pu constater le défaut d'équipement. On ne saurait lui reprocher de n'avoir pas fait procéder à des sondages. La juridiction genevoise admet dès lors que l'avis des défauts n'a pas été donné tardivement. Le défendeur critique sur ce point l'arrêt déféré, prétendant que le demandeur a omis de vérifier la chose vendue conformément

BGE 104 II 265 S. 269

à l'art. 201 CO et que l'avis des défauts était manifestement tardif. Selon lui, il incombait à l'acheteur de consulter les plans déposés au bureau communal ou d'en charger un mandataire (notaire, régisseur, entrepreneur, architecte), pour connaître le tracé et l'emplacement des diverses canalisations publiques, voire privées. Un tel contrôle, souligne-t-il, n'aurait pas pris des mois et des années. Cette argumentation n'est toutefois pas fondée. La consultation des plans à la commune aurait certes fourni des renseignements au demandeur, en particulier sur les collecteurs communaux. Mais, sur de tels plans, les canalisations privées ne sont pas toujours reportées. Même s'il ne s'y trouvait pas de canalisation d'égout desservant la parcelle 787 et la reliant au collecteur communal, cela ne signifiait pas nécessairement qu'une telle canalisation n'existait pas en bordure de la parcelle. L'acheteur était en droit de faire confiance au vendeur, qui avait affirmé dans le contrat de vente que la parcelle était entièrement équipée en égout, comme aussi en chemin, eau et électricité, et de procéder à la seule vérification vraiment sûre et efficace dans le terrain lors du début des travaux de construction de son chalet. Peu après la signature de l'acte de vente, le demandeur s'est d'ailleurs rendu à la parcelle 787 avec Muller fils qui avait offert de lui montrer l'égout. Ils ne l'ont pas découvert, ni non plus la conduite d'eau. Muller fils s'en est étonné et a affirmé qu'il avait vu creuser une tranchée, confirmant par là l'acheteur dans la confiance qu'il avait en Muller père, le vendeur, qui avait expressément garanti l'équipement complet de la parcelle. Le demandeur a ainsi procédé avec le fils du vendeur à une première vérification, sur le terrain, de l'équipement de la parcelle, peu après la vente, mais cette vérification n'a pas permis de constater la présence d'un égout, qui est un ouvrage enfoui dans le sol. Il ressort au surplus de la lettre de Muller fils à Kaspar, du 26 mai 1970, qu'il pensait encore à cette époque, soit immédiatement après la communication du demandeur selon laquelle l'entrepreneur n'avait pas découvert l'égout ni la conduite d'eau, que l'un et l'autre devaient se trouver à l'intérieur de la parcelle ou en bordure de celle-ci. L'absence d'égout dans la parcelle ou en limite ou à proximité immédiate constituait un défaut qui ne pouvait pas être découvert à l'aide de vérifications usuelles (art. 201 al. 2 CO) et qui en fait ne l'a été que lors de la construction du chalet du demandeur

(art. 201 al. 3 CO). Celui-ci en a avisé immédiatement par téléphone le défendeur, qui s'est alors mis en rapport avec Kaspar. Par sa lettre recommandée du 4 juillet 1970 le demandeur s'est plaint auprès du défendeur de l'absence d'égout, confirmant son téléphone de mai. L'avis des défauts n'a ainsi pas été tardif, et l'acheteur est en droit de réclamer une réduction du prix en raison de la moins-value du terrain consécutive au défaut d'égout en bordure de la parcelle.

3. Le défendeur soutient à tort que l'action en réduction du prix introduite par le demandeur en juin 1972 était frappée par la prescription annale de l'art. 210 CO. La Cour cantonale a appliqué avec raison l'art. 219 al. 3 CO, en se référant notamment à CAVIN (op.cit., p. 133 s.) et à VON BÜREN, Schweiz. Obligationenrecht, Besonderer Teil, tome II, p. 77. L'art. 219 al. 3 CO dispose il est vrai que l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment (Gebäude) se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété. Selon l'opinion fondée des deux auteurs précités, bien que le texte légal ne traite que des défauts d'un "bâtiment", la prescription quinquennale de l'action en garantie doit être étendue à tous les défauts, y compris le défaut de contenance, et aux qualités promises, même si elles sont relatives à un terrain non bâti. Une interprétation littérale, s'en tenant strictement au texte, doit être écartée, car rien ne justifie des prescriptions différentes selon l'objet des défauts (CAVIN, loc.cit.).
L'action en réduction introduite par le demandeur n'est ainsi pas prescrite.