Urteilskopf

111 II 162

34. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour civile du 5 juin 1985 dans la cause T. contre G. (recours en réforme)
Regeste (de):
Kaufvertrag, Minderungsklage (Art. 205 OR).

Gemäss der relativen Methode entspricht das Verhältnis zwischen dem herabgesetzten Preis und dem vereinbarten Preis dem Verhältnis zwischen dem objektiven Wert des Kaufgegenstandes mit Mangel und seinem Wert ohne Mangel (E. 3a). Der vereinbarte Preis entspricht vermutungsweise dem objektiven Wert der Sache, Beweis des Gegenteils vorbehalten (E. 3b). Fehlen Anhaltspunkte für das Gegenteil, so ist ebenfalls anzunehmen, der Minderwert entspreche den Kosten für die Behebung des Mangels; Vermutung im vorliegenden Fall nicht umgestossen (E. 3c).

Regeste (fr):
Contrat de vente, action en réduction du prix (art. 205 CO).

Selon la méthode relative, le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose vendue avec défaut et sa valeur sans défaut (consid. 3a). Le prix convenu est présumé correspondre à la valeur objective de la chose, sauf preuve du contraire (consid. 3b). On peut également présumer, en l'absence de toute indication contraire, que la moins-value correspond au coût de la remise en état; présomption non renversée en l'espèce (consid. 3c).

Regesto (it):
Contratto di compravendita, azione estimatoria (art. 205 CO).

Secondo il metodo relativo, la relazione tra il prezzo ridotto e il prezzo convenuto corrisponde alla relazione tra il valore oggettivo della cosa compravenduta con il difetto e il suo valore senza difetto (consid. 3a). Salvo prova contraria, si presume che il prezzo convenuto corrisponda al valore oggettivo della cosa (consid. 3b). In mancanza d'indizi in senso contrario, può altresì presumersi che il minor valore corrisponda al costo della riparazione; presunzione non infirmata nella fattispecie (consid. 3c).

Sachverhalt ab Seite 162

A la fin 1979, dame G. a acheté pour le prix de 800'000 fr. un bien-fonds sur lequel avait été édifiée une villa en 1960. Ayant constaté la présence d'humidité dans le sous-sol, elle s'en plaignit vainement à la venderesse. Elle fit procéder à des travaux d'assainissement et de remise en état des lieux, dont le coût s'éleva à 11'674 fr. 95 et 2'913 fr. 10. Le 31 mars 1982, dame G. a ouvert action contre la venderesse, dame T., en paiement de diverses sommes, dont les deux factures d'entrepreneurs précitées. Par jugement du 16 août 1984, la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois a admis la demande à concurrence de 21'633 fr. 05 avec intérêt, montant comprenant les deux factures d'entrepreneurs.

Le Tribunal fédéral rejette le recours en réforme principal de la défenderesse et le recours joint de la demanderesse et confirme le jugement attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3. La cour cantonale admet avec la jurisprudence que le jugement en réduction de prix selon l'art. 205 CO doit se fonder sur la méthode dite relative, en ce sens que la moins-value doit être fixée en tenant compte non seulement de la différence de valeur entre une chose sans défaut et la chose défectueuse, mais aussi du rapport existant entre le prix convenu et la valeur objective de la chose sans défaut; en l'espèce, elle considère toutefois qu'il n'y a pas de raison de penser que le prix convenu ne correspondait pas à la valeur objective de la chose vendue; d'autre part, la moins-value correspond aux frais de réparation. La défenderesse invoque une violation des art. 8 CC et 205 CO; à son avis, la valeur objective de la chose sans défaut n'a pas été prouvée, alors que le fardeau de la preuve en incombait à la demanderesse, ce qui aurait dû entraîner le rejet de la demande. a) Selon une jurisprudence constante du Tribunal fédéral, qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause, la réduction de prix, tant dans le contrat de vente (art. 205 CO) que dans le contrat d'entreprise (art. 368 CO), doit s'effectuer selon la méthode relative, c'est-à-dire que le rapport entre le prix réduit et le prix convenu correspond au rapport entre la valeur objective de la chose avec défaut et sa valeur objective sans défaut (ATF 88 II 414, ATF 81 II 210). Cette jurisprudence se fonde sur la considération que le prix convenu peut être inférieur ou supérieur à la valeur objective de la chose vendue et que, après la réduction du prix, il devrait subsister le même rapport entre les prestations réciproques des parties (ATF 81 II 210 et les références citées). b) Quant à l'application de cette règle, lorsqu'une différence entre le prix et la valeur objective de la chose n'est pas prouvée, le Tribunal fédéral admet qu'on peut se fonder sur la présomption que le prix correspond à la valeur de la chose (arrêts non publiés Wurlod c. de Haller, du 8 mai 1984, relatif à l'art. 205 CO, et Guggiari c. Bakker, du 5 mars 1984, concernant l'art. 368 CO, ce dernier arrêt se référant à l'opinion de GAUCH, in Droit de la construction, 1980, p. 46; voir aussi PALANDT, BGB, 44e éd. n. 3e, p. 496). Il n'y a pas non plus de raison de s'écarter de cette

jurisprudence; elle se fonde sur la considération que, d'ordinaire, le prix est l'expression de la valeur marchande (cf. aussi GAUTSCHI, n. 16b ad art. 368), et elle permet de tenir compte équitablement des intérêts en présence. Au cas particulier, la cour cantonale a donc appliqué à juste titre la méthode relative en se fondant sur la présomption - non renversée - que le prix correspondait à la valeur objective de la chose. c) La différence entre la valeur objective de la chose sans défaut et sa valeur avec défaut ne coïncide pas nécessairement avec le coût de la réparation, mais elle lui correspondra le plus souvent (cf. GAUTSCHI, n. 16b ad art. 368, STAUDINGER-HONSELL, 12e éd., § 472 n. 5), soit chaque fois que, pour fixer la valeur dépréciée, l'on déduit exactement de la valeur non dépréciée le coût de la remise en état. Aussi, en l'absence de toute indication contraire, le juge pourra-t-il également se fonder sur la présomption que la dépréciation correspond au coût de la remise en état, chacune des parties intéressées ayant la faculté d'établir qu'elle serait moindre - la réparation coûtant davantage que la dépréciation - ou plus importante - la réparation laissant subsister un facteur de dépréciation. En l'espèce, le jugement attaqué n'indique et la défenderesse n'invoque aucun élément permettant de penser que le montant de la dépréciation différerait de celui de la réparation. Au contraire, la cour cantonale admet implicitement que - sous réserve d'une incidence éventuelle d'une différence entre le prix et

la valeur objective - la dépréciation équivaut en l'occurrence au coût de la réparation. La cour cantonale n'a dès lors pas violé l'art. 205 CO en prenant le coût de la réparation comme élément de dépréciation.