

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 25 mai 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Giroud
Greffière : Mme Egger Rochat

**Art. 201 CO ; 405 al. 1 CPC ; 92 al. 1, 451 ch. 4 et 457 al. 1 et 3
CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **F.**_____, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 12 octobre 2010 par le Juge de paix du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **Q.**_____, à [...], défendeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 octobre 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 7 décembre 2010, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a rejeté la demande déposée le 20 juin 2008 par F._____ (I) ; arrêté les frais de justice de la demanderesse à 650 fr., somme à laquelle s'ajoutent les frais d'expertise et de constat par 1'291 fr. 20 et 600 fr., et ceux du défendeur à 550 fr., sous réserve d'une demande de motivation, qui les augmenterait respectivement à 750 fr. (plus 1'291 fr. et 600 fr.) et 650 fr. (II) ; dit que la demanderesse F._____ versera au défendeur Q._____, sous réserve d'une demande de motivation, la somme de 1'750 fr. à titre de dépens, à savoir : 550 fr. en remboursement de ses frais de justice et 1'200 fr. à titre de participation aux honoraires de son mandataire (III) ; et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

La Chambre des recours retient les faits suivants, sur la base du jugement précité, complété, le cas échéant, par les pièces du dossier:

1. a) Le 2 juin 2005, la demanderesse a conclu avec le défendeur un acte de vente à terme et droit d'emption portant sur un appartement, sis [...] à [...], de 4,5 pièces et incluant notamment une cave au sous-sol et un garage souterrain, le tout pour un montant de 640'000 francs.

Dans l'acte de vente conclu entre les parties, sont stipulées des clauses de garantie, dont la n° 3.1 indique notamment ce qui suit : « *Les feuillets de propriété par étages en nature d'appartement et de garage souterrain sont vendus avec leurs parties intégrantes et leurs accessoires légaux, dans leur état à ce jour, habitable pour l'appartement et utilisable pour le garage (...)* » (...) « *Le vendeur précise que la cave était destinée à l'agriculture et qu'elle est humide, sans aucune garantie quant à sa température notamment* ».

Le 25 juillet 2005, les parties ont signé un acte de transfert immobilier, afin de finaliser le contrat de vente passé le 2 juin 2005.

b) Par lettre du 18 juillet 2006 adressée à M. [...], architecte, et au défendeur en copie, la demanderesse a signalé des infiltrations d'eau provenant du mur nord de la cave agricole, provoquant un résidu d'eau stagnante sur toute la surface du sol. Elle déclarait : « *Nous ne pouvons donc pas accepter ce défaut, car la cave même agricole ne peut être utilisée* ». La demanderesse demandait ainsi à l'architecte de remédier au plus vite à ce défaut, qu'il connaissait apparemment et qui semblait toujours avoir causé des soucis.

Par courrier du 21 juin 2007, finalisant un échange d'écritures entre les parties au sujet de ces problèmes d'infiltrations d'eau dans la cave, la demanderesse priait à nouveau le défendeur de procéder aux travaux nécessaires permettant de résoudre le problème.

Mandaté par le Juge de paix pour effectuer un constat d'urgence, l'expert Bernard Devaux a rendu un rapport le 14 septembre 2007, où il constate qu'« *il est évident que nous sommes bien en présence d'eau et non pas en une simple humidité ambiante* ».

Après que l'expert a relevé que la solution, proposée en juin 2007 par l'entreprise [...] pour remédier à ce problème, était adéquate, cette entreprise a adressé un devis estimatif des travaux à effectuer à la demanderesse, le 12 décembre 2007. Le coût total des travaux est ainsi estimé à 7'710 fr. 60.

Par courrier du 26 février 2008, la demanderesse a adressé une copie du devis de la société [...] au défendeur en le sommant de prendre en charge le coût des travaux.

2. Par requête déposée le 23 juin 2008 devant le Juge de paix du district d'Oron, accompagnée d'un bordereau de pièces, F._____, demanderesse, a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que Q._____ soit son débiteur et lui doive immédiat paiement de la somme de 7'999 fr. 95, plus intérêt à 5% dès le 26 février 2008.

Par réponse du 12 septembre 2008, Q._____, intimé, a notamment conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises dans la requête précitée, étant libéré de toute obligation à l'égard de la demanderesse pour solde de tout compte et de toute prétention.

En cours de procédure, le Juge de paix a mandaté un nouvel expert, Luc Foretay, qui a déposé son rapport le 21 décembre 2009 : il précisait qu'il s'agissait bien de présence d'eau et non pas d'une simple humidité ambiante. Par constat d'urgence du 8 janvier 2010, cet expert a confirmé l'infiltration d'eau, qui pouvait s'aggraver ou diminuer en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Lors de l'audience de jugement du 12 octobre 2010 devant le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, une ultime conciliation a été vainement tentée.

3. En droit, se fondant sur les rapports d'expertise, le premier juge a retenu que la cave était entachée de défauts répondant à la définition de l'art. 197 CO, soit des infiltrations d'eau et non pas une simple humidité ambiante. Selon sa lettre du 18 juillet 2006, la demanderesse n'avait pas accepté ces défauts, qui existaient avant la vente de l'immeuble. La clause d'exclusion de garantie ayant trait à une humidité de la cave, voire à sa température, mais en aucun cas à des inondations rendant la cave inutilisable, le premier juge a considéré que le défendeur répondait du défaut de cette cave en vertu de l'art. 200 al. 2 CO. Toutefois, il a estimé que si le courrier du 18 juillet 2006, adressé par la demanderesse au représentant du défendeur un peu plus d'une année après la conclusion du contrat de vente, valait avis des défauts, celui-ci n'avait pas été donné en temps utile. Dès lors, l'immeuble était tenu pour accepté avec ses défauts.

B. Par acte du 17 décembre 2010, F._____ a recouru contre le jugement précité concluant notamment, avec suite de frais et dépens, à sa

réforme, en ce sens que Q. _____ est son débiteur et lui doit immédiat paiement de la somme de 7'999 fr. 95, plus intérêts à 5% l'an dès le 26 février 2008.

La recourante a développé ses moyens dans un mémoire ampliatif déposé le 25 février 2011.

Par mémoire du 7 avril 2011, Q. _____, intimé, a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours et à la confirmation du jugement querellé.

En droit :

1. Le dispositif du jugement ayant été communiqué le 12 octobre 2010, le présent recours est soumis à l'ancien droit, en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272 ; cf. ATF 137 III 127 et 130).

L'article 451 ch. 4 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) ouvre la voie du recours en réforme contre un jugement principal rendu par un juge de paix.

Le recours, interjeté en temps utile, est recevable (458 CPC-VD).

2. Saisi d'un recours en réforme contre un jugement rendu par un juge de paix, le Tribunal cantonal doit admettre comme constants les faits retenus par le premier juge, à moins que la constatation d'un fait ne soit en contradiction avec les pièces du dossier. Il peut compléter les faits sur la base de ces pièces (art. 457 al. 1^{er} CPC-VD) et ne peut annuler le jugement que si celui-ci est lacunaire (art. 457 al. 3 CPC-VD).

En l'occurrence, l'état de fait du jugement, conforme aux pièces du dossier, est complet – sous réserve de la précision « *Nous ne pouvons donc pas accepter ce défaut, car la cave même agricole ne peut être utilisée* » apportée quant au contenu de la lettre du 18 juillet 2006 sous let. A 1b) §1 ci-dessus, et de ce qui sera dit sous ch. 4 ci-après - et la Cour de céans peut s'y référer.

3. a) Après avoir constaté que le défaut affectant la cave litigieuse dont se prévaut la demanderesse n'était pas couvert par la clause contractuelle exclusive de garantie, le Juge de paix a considéré que l'avis des défauts, donné par l'acheteuse plus d'un an après la conclusion du contrat de vente, était intervenu tardivement. Partant, la chose devait être tenue pour acceptée avec ses défauts.

La recourante objecte qu'elle a donné l'avis des défauts dès qu'elle a constaté pour la première fois de l'eau dans sa cave, soit le 18 juillet 2006 ; elle prétend ainsi avoir établi avoir donné l'avis des défauts et le moment de cet avis, alors que l'intimé, de son côté, n'a pas prouvé qu'elle aurait eu connaissance de défauts avant l'été 2006. Supposer, comme le fait le Juge de paix, qu'elle ait pu avoir connaissance des défauts plus tôt est à ses yeux aléatoire et arbitraire. Subsidiairement, la recourante fait valoir que l'intimé a intentionnellement caché la réalité des choses et qu'il l'a induite en erreur au moment de la vente. Partant, il ne saurait se prévaloir de la tardiveté de l'avis des défauts.

Quant à l'intimé, il invoque que la cave humide, faisant l'objet d'une clause d'exclusion de garantie expressément contenue dans le contrat de vente signé le 2 juin 2005 entre les parties, et aucune fraude ni aucune dissimulation selon l'art. 199 CO n'existant, la demanderesse ne peut déduire aucun droit au remboursement des travaux de transformation de sa cave de ce chef.

b) Pour ce qui concerne la portée de la clause exclusive de garantie contenue dans le contrat de vente à terme et droit d'emption du

2 juin 2005, la Cour de céans se réfère aux développements du premier juge, lesquels emportent son adhésion et auxquels elle peut se rallier par adoption de motifs (art. 471 al. 3 CPC-VD).

c) Seule est litigieuse devant la Cour de céans la question du respect du délai d'avis des défauts, en particulier de l'infiltration d'eau dans la cave objet du litige, au regard de l'art. 201 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

ca) Le devoir de vérifier la chose et signaler immédiatement les défauts constatés constitue une incombeance que l'acheteur doit respecter s'il entend conserver son droit à la garantie (cf. Venturi, Commentaire romand I, n. 1 *ad* art. 201 CO p. 1078 ; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., par. 13 n. 773 p. 114 et par. 16 n. 1087 p. 162). L'acheteur qui entend se prévaloir de la garantie des défauts doit en aviser le vendeur sans délai, à défaut de quoi la chose est tenue pour acceptée (art. 201 al. 1 et 2 CO). Lorsque les défauts se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement ; sinon la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201 al. 3 CO). Pour définir les exigences liées au devoir de signaler les défauts sans délai après leur découverte, il est possible de se fonder également sur la jurisprudence en matière de contrat d'entreprise (cf. ATF 131 III 145, JT 2007 I 261 c. 7). A cet égard, l'acceptation de l'ouvrage pour cause de retard dans l'avis des défauts conduisant à la péremption des droits de garantie, il importe de savoir qui assume le fardeau de l'allégation et le fardeau de la preuve du retard dans l'avis des défauts. Selon la jurisprudence, lorsque le maître de l'ouvrage émet des prétentions en garantie, il appartient à l'entrepreneur qui entend les contester d'alléguer que l'ouvrage a été tacitement accepté malgré ses défauts. Dans ce cas, il incombe en règle générale au maître de l'ouvrage de prouver que l'avis des défauts a été donné à temps (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300 c. 3 a). En d'autres termes, l'entrepreneur, qui conteste sa responsabilité pour un défaut de l'ouvrage déterminé au motif que les droits de garantie seraient périmés faute d'avis des défauts donné à temps, doit alléguer l'absence d'un avis des défauts donné à temps. Il incombe donc à l'entrepreneur de

faire valoir qu'en tardant à signaler les défauts, le maître a accepté l'ouvrage. Si le retard n'est pas allégué, le juge, qui est soumis à la maxime des débats, ne peut pas l'examiner d'office ; il doit au contraire conclure, au détriment de l'entrepreneur, que l'avis des défauts a été donné à temps (ATF 118 II 142, JT 1993 I 300 c. 3a ; ATF 107 II 50, JT 1981 I 269 c. 2 a pp. 273-274 ; Gauch/Carron, Le contrat d'entreprise, n. 2168 ss pp. 588-589 ; Giger, Berner Kommentar, n. 99 et 106 *ad* art. 201 CO pp. 468 et 470).

cb) En l'espèce, le jugement constate que la demanderesse a signalé, par lettre du 18 juillet 2006 à l'architecte avec copie au défendeur, des infiltrations d'eau dans la cave litigieuse, indiquant que ce courrier valait avis des défauts. La Cour de céans cherche en vain, dans l'écriture du défendeur déposée devant le juge de paix, une quelconque allégation relative à la tardiveté de cet avis. Ce dernier se borne à soutenir que le défaut invoqué était couvert par la clause de l'acte de vente stipulant que « *le vendeur précise que la cave était destinée à l'agriculture et qu'elle est humide, sans aucune garantie quant à sa température notamment* ». En outre, il avait déjà consenti une substantielle réduction à l'acheteuse sur le prix de vente pour tenir compte de l'état de la cave et de ce problème d'humidité. Cette manière de voir n'a pas été suivie par le premier juge, qui a au contraire considéré que le défendeur ne parvenait pas à établir que la demanderesse aurait dû connaître le défaut au moment de la conclusion du contrat et aurait bénéficié d'une substantielle réduction, et a retenu que le défendeur répondait, par conséquent, du défaut affectant la cave litigieuse. C'est cependant à tort que le premier juge a considéré que, dès lors que le courrier précité de la demanderesse avait été envoyé au représentant du défendeur un peu plus d'un an après la conclusion du contrat de vente, cette dernière ne parvenait pas à établir qu'elle avait valablement donné l'avis des défauts à une date antérieure. Non seulement le défendeur, qui avait la charge de l'allégation, n'a d'aucune manière soutenu que l'avis lui aurait été donné tardivement, mais le point de départ sur lequel s'est fondé le premier juge pour retenir la tardiveté de l'avis, à savoir la conclusion du contrat de vente, n'est d'aucune pertinence dans la mesure où il s'agit d'un défaut caché qui, par

définition, ne pouvait être constaté par l'acheteur au moment du transfert de propriété. En outre, il y a des années sèches et le seul fait qu'un peu plus d'une année se soit écoulé entre l'achat et l'avis des défauts ne rend pas celui-ci tardif. Au demeurant, rien dans le dossier ne permet de conclure que l'apparition du défaut sous forme d'inondation soit intervenue à une période antérieure à celle précédant l'avis de la demanderesse à l'architecte et au défendeur.

cc) Le Cour de céans retient dès lors que la demanderesse a communiqué l'avis des défauts au défendeur en temps utile, conformément à l'art. 201 al. 2 et 3 CO.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner le moyen subsidiaire soulevé par la recourante au regard de l'art. 203 CO.

4. Vu la solution adoptée par le premier juge, celui-ci n'a pas examiné le fondement des prétentions élevées par la demanderesse à l'appui de son action en garantie. En particulier, il ne s'est pas prononcé sur le principe d'une éventuelle réduction du prix de vente sous la forme d'une indemnité pour la prétendue moins-value de l'immeuble (cf. art. 205 al. 1 par renvoi de l'art. 221 CO) ni sur la quotité de celle-ci. Afin de préserver le droit des parties à la double instance, il y a lieu d'annuler d'office le jugement et de renvoyer la cause au premier juge, conformément à l'art. 457 al. 3 CPC-VD, afin qu'il examine la demande au fond et statue sur les prétentions de la demanderesse.

5. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis, le jugement entrepris annulé et la cause renvoyée au premier juge.

6. Les frais de deuxième instance, à charge de la recourante, sont arrêtés à 350 fr. (art. 230 al. 1 aTFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984]).

La recourante, obtenant gain de cause, a droit à des dépens de deuxième instance (art. 92 al. 1 CPC-VD) fixés à 1'100 fr., soit 350 fr., à titre de remboursement d'avance de frais de justice et 750 fr., à titre de participation aux honoraires de son mandataire.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.

- II.** Le jugement est annulé d'office et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 350 fr. (trois cent cinquante francs).

IV. L'intimé Q._____ doit verser à la recourante F._____ la somme de 1'100 fr. (mille cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.

Le président :

La greffière :

Du 25 mai 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- M. Thierry Zumbach (pour F._____),
- M. Jean-Marc Schlaeppli (pour Q._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est inférieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.

La greffière :