

Défaut de l'objet vendu ;
dol

Bundesgericht – 4A_128/2025

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. November 2025

Mängel der Kaufsache ;
Absichtliche Täuschung

art. 199, 205, 221 CO

Art. 199, 205, 221 OR

Défauts de l'objet vendu – En l'espèce, les acquéreuses ont découvert peu après l'achat que le collecteur des eaux claires de l'immeuble était en très mauvais état et nécessitait à brève échéance des travaux de réfection. Bien que l'immeuble était vétuste, les acquéreuses pouvaient légitimement escompter que ce collecteur – élément essentiel pour l'utilisation normale d'un bâtiment – remplisse correctement sa fonction. L'existence de regards autour du bâtiment n'est pas de nature à permettre aux acquéreuses de connaître l'existence d'un torrent sous le bâtiment. Savoir si la venderesse à l'époque, et désormais les acquéreuses, peuvent contraindre la commune à le réparer ne change rien à cet état (consid. 3 et 4).

Dol – La clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente est nulle au regard de l'art. 199 CO. La venderesse connaissait le mauvais état de la canalisation. Le principe de la bonne foi l'obligeait à en informer ses cocontractantes, d'autant plus qu'elle ne pouvait tabler sur le fait que celles-ci étaient à même de le découvrir sans difficulté. L'existence d'un tel défaut est de nature à inciter tout acquéreur potentiel à entreprendre des investigations supplémentaires, voire à renoncer à l'acquisition, ou à tout le moins à discuter les conditions de la vente. Il incombait à la venderesse d'en avertir les acquéreuses, quitte à préciser que la commune pouvait ou devait intervenir (consid. 3 et 5).

Mängel der Kaufsache – Im vorliegenden Fall stellten die Käuferinnen kurz nach dem Erwerb fest, dass der Klarwassersammler der Liegenschaft in sehr schlechtem Zustand war und innert kurzer Frist Sanierungsarbeiten erforderte. Obwohl die Liegenschaft baufällig war, durften die Käuferinnen berechtigterweise erwarten, dass dieser Sammler – als wesentliches Element für die normale Nutzung eines Gebäudes – seine Funktion ordnungsgemäss erfüllt. Das Vorhandensein von Kontrollschächten rund um das Gebäude ist nicht geeignet, den Käuferinnen die Kenntnis eines Wildbachs unter dem Gebäude zu ermöglichen. Ob die Verkäuferin damals und nunmehr die Käuferinnen die Gemeinde zur Reparatur zwingen können, ändert an diesem Zustand nichts (E. 3 und 4).

Absichtliche Täuschung – Die im Kaufvertrag vorgesehene Gewährleistungsausschlussklausel ist im Sinne von Art. 199 OR nichtig. Die Verkäuferin kannte den schlechten Zustand der Kanalisation. Der Grundsatz von Treu und Glauben verpflichtete sie, ihre Vertragspartnerinnen darüber zu informieren, zumal sie nicht darauf vertrauen durfte, dass diese den Mangel ohne Weiteres selbst hätten entdecken können. Das Vorliegen eines solchen Mangels ist geeignet, jeden potenziellen Erwerber zu zusätzlichen Abklärungen zu veranlassen, allenfalls vom Kauf Abstand zu nehmen oder zumindest die Verkaufsbedingungen zu erörtern. Es oblag der Verkäuferin, die Käuferinnen zu warnen, gegebenenfalls unter Hinweis darauf, dass die Gemeinde eingreifen könne oder müsse (E. 3 und 5).

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux

Hurni, Président, Rüedi et May Canellas.

Greffière : Mme Monti.

Participants à la procédure

A.,

représentée par Me Aba Neeman, avocat,

recourante,

contre

1. B. SA,
2. C. SA,
toutes deux représentées par
Me Frédéric Pitteloud, avocat,
intimées.

Objet
contrat de vente immobilière,

recours contre l'arrêt rendu le 10 février 2025
par la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais (C1 23 106).

Faits :

A.

A.a. Par acte authentique du 17 juillet 2015, A. (ci-après : la venderesse ou la recourante) a vendu à B. SA et C. SA (ci-après : les acquéreuses ou les intimées), à raison d'une moitié chacune, les parcelles n° xxx et n° yyy dans leur nouvel état, sis à U., sur la commune de V. (VS).

Le prix de vente était fixé à 1'700'000 fr., dont 1'500'000 fr. pour la parcelle n° xxx sur laquelle est érigé un grand bâtiment connu sous le nom de " Chalet D. ".

Selon l'acte de vente, " les immeubles vendus sont transmis dans leur état actuel, avec leurs parties intégrantes et leurs accessoires de droit, au sens du Code civil, tel que bien connu des acquéreuses, sans aucune garantie quelconque pour défauts matériels et juridiques, y compris les défauts cachés, et sous la seule réserve de l'article 199 du Code des obligations ".

Il y est également précisé que les acquéreuses ont été rendues attentives aux conséquences de cette exclusion de garantie, de même qu'à l'état de vétusté de la construction, que les intéressées ont déclaré bien connaître.

Pour le surplus, les parties à cet acte de vente sont convenues que les acquéreuses ne supporteraient pas les frais et les coûts de maintenance, ni de remise en ordre des parties portantes relatives à l'étanchéité du tunnel desservant les parcelles, pas plus que les coûts consécutifs aux dégradations liées à cette étanchéité, et que seuls les frais relatifs à l'étanchéité de ce tunnel, une fois que les travaux de remise en conformité auraient été exécutés, seraient assumés par elles, au prorata des mètres carrés desservis.

Quant à la date de prise de possession, elle a été fixée à la date de l'inscription de l'acte au registre foncier.

Aucune servitude n'est inscrite à charge de la parcelle n° xxx en lien avec le passage d'un éventuel torrent public.

A.b. Au printemps 2017, les acquéreuses ont entrepris des travaux de rénovation du bâtiment édifié sur la parcelle en question.

Des problèmes d'humidité ont alors été constatés, de sorte qu'une procédure de preuve à futur a été introduite le 24 octobre 2017 et un bureau d'ingénieur a été mandaté à la requête des acquéreuses pour diligenter une expertise.

Dans son rapport du 18 décembre 2018, l'expert a, en substance, mis en évidence un phénomène de remontées d'eau par capillarité localisé sur les murs porteurs en raison d'une absence d'étanchéité à

ces endroits, cause - selon lui - des dégâts occasionnés aux crépis (cloquages, décollements, gonflements) et aux plinthes (décollements).

L'expert a totalement exclu que le passage d'un torrent (zzz) sous le bâtiment ait un lien avec le phénomène de remontées d'eau par capillarité. Il a aussi estimé que le mauvais état de la canalisation par laquelle le torrent traversait le bâtiment en sous-sol (en raison d'une rupture majeure du tuyau en ciment découverte en 2014 et qui allait en s'aggravant, faute de réparation) n'avait aucune incidence sur les problèmes d'humidité, les infiltrations (recte : exfiltrations) d'eau allant alimenter les nappes. Il a toutefois précisé qu'avec l'introduction de l'ordonnance sur la protection des eaux, il n'était plus acceptable de maintenir le passage du torrent sous le bâtiment litigieux et a préconisé de dévier les eaux de zzz hors de l'emprise de cette construction pour les faire, si possible, s'écouler à ciel ouvert. Pour le surplus, il a établi que deux tuyaux d'eaux claires provenant de ce bâtiment se raccordaient à la canalisation par laquelle passait le torrent.

Les observations de l'expert en lien avec l'état de la canalisation qui passe sous le bâtiment se fondent sur les rapports successifs de E. SA (ci-après: E.).

A.c. E., mandatée pour la première fois en juillet 2012 par la venderesse, a constaté que le collecteur d'évacuation des eaux claires inspecté était en très mauvais état (déboîtements longitudinaux et/ou latéraux, infiltrations d'eau au niveau de quelques joints, branchements de conduites secondaires non conformes, ruptures des tuyaux en béton provoquant l'exfiltration des eaux) et nécessitait des travaux d'assainissement à très court terme, lesquels consistaient soit à remplacer le collecteur par une nouvelle conduite en PE noir sur le même tracé, tout en reprenant les branchements secondaires latéraux, soit à procéder à une réhabilitation par chemisage du collecteur actuel, soit à contourner le chalet avec un nouveau collecteur.

À nouveau mandatée le 26 novembre 2014 par la venderesse, E. n'a pu que confirmer les conclusions de son précédent rapport. Elle en a fait de même le 30 octobre 2018 lorsque, sur mandat de l'expert, elle a procédé à une nouvelle inspection du collecteur, laquelle a mis en évidence quelques fissures supplémentaires et une légère aggravation de certaines anomalies déjà constatées.

A.d. Dans son rapport complémentaire du 26 septembre 2019, l'expert a confirmé que, selon son appréciation, il n'y avait pas de lien de causalité entre la canalisation défectueuse et les remontées d'eau dans les murs porteurs. Puis, passant en revue les différentes possibilités théoriques de mise en conformité de l'installation des eaux claires du bâtiment litigieux, l'expert a opté pour un assainissement en trois opérations, à savoir dévier le torrent hors de l'emprise du bâtiment, chemiser la conduite sous le bâtiment pour y raccorder les descentes d'eaux claires et réparer la chambre à l'amont des garages. Il a précisé que la première opération était de la compétence de la commune de V. et a chiffré les deux autres interventions à 46'667 fr. 55, respectivement à 330 fr. environ, de sorte que le prix de cet assainissement se montait à 50'000 fr. (arrondi) (sic!).

Dans le cadre du mandat judiciaire qui lui a été confié, l'expert a interpellé la commune de V. qui a précisé, dans un courrier du 19 novembre 2018, que, comme l'entretien des torrents lui incombait, c'était elle qui devait assurer l'entretien de la canalisation par laquelle le torrent passait sous le bâtiment.

A.e. Il était prévu que la commune mette à l'enquête la déviation du torrent au premier trimestre 2023 et que les travaux soient effectués durant l'été 2023. Cela étant, ni la mise à l'enquête ni les travaux n'ont été entrepris.

A.f. Par courrier recommandé du 26 juin 2017, les acquéreuses ont écrit à la venderesse pour lui signaler qu'elles venaient de découvrir " un défaut très important de l'objet vendu ", soit de graves problèmes d'humidité qui pourraient être dus à la présence sous le chalet de " passages d'eau dont elles n'ont jamais été informées ".

Le 30 juin 2017, leur correspondante leur a retourné une déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription, signée de sa main, opération qu'elle a réitérée chaque année jusqu'en décembre 2019.

A.g. Le 24 octobre 2017, les acquéreuses ont déposé une requête de preuve à futur à l'encontre de la venderesse tendant à la mise en oeuvre d'une expertise destinée à confirmer les problèmes d'humidité invoqués et à déterminer leurs causes, les dégâts occasionnés, les mesures à prendre pour y remédier et leurs coûts.

En séance du 12 décembre 2017, les parties sont convenues des modalités de ladite expertise, laquelle a été confiée au F. SA, lequel a déposé son rapport le 18 décembre 2018 ainsi qu'un rapport complémentaire le 26 septembre 2019.

Cette procédure de preuve à futur a été close par décision du 12 mars 2020.

B.

B.a. Au bénéfice d'une autorisation de procéder, les acquéreuses ont saisi le Tribunal du district de Monthey d'une requête, le 17 juillet 2020, tendant à ce que la venderesse soit condamnée à leur verser, sous réserve d'amplification, le montant de 50'000 fr. plus intérêts correspondant aux coûts des travaux de réfection du système de collecteur des eaux claires de l'immeuble vendu, ainsi que 26'862 fr. 35, intérêts en sus, au titre des frais de procédure de preuve à futur et des frais d'avocat liés à cette procédure (montant ultérieurement ramené à 25'016 fr. 50), le tout avec intérêts à 5 % dès le 17 juillet 2015.

Par jugement du 28 mars 2023, le juge du district de Monthey a condamné la venderesse à payer aux acquéreuses, solidairement entre elles, la somme de 50'000 fr. avec intérêts à 5 % dès le 18 juillet 2015, les frais et les dépens de la procédure de preuve à futur et de première instance étant mis à sa charge.

B.b. Par arrêt du 10 février 2025, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'appel de la venderesse. Ses motifs seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs dont il est la cible.

C.

La venderesse forme un recours en matière civile, en concluant au rejet de la demande, au versement de 9'647 fr. de dépens pour la procédure de preuve à futur et 13'341 fr. 87 de dépens pour la présente procédure.

La cour cantonale a déclaré ne pas avoir d'observations à formuler.

Les acquéreuses n'ont pas non plus saisi l'occasion qui leur était offerte de déposer une réponse.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (**ATF 136 I 241** consid. 2.1; **136 II 304** consid. 2.4).

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traitera toutefois que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (**ATF 140 III 86** consid. 2 spéc. pp. 88 s., 115 consid. 2 spéc. p. 116). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs; **ATF 147 III 172** consid. 2.2 spéc. p. 175; **143**

III 290 consid. 1.1). Dès lors qu'une question est discutée, il n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 140 III 86 consid. 2 spéc. p. 89; 137 II 313 consid. 1.4; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1).

Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4 spéc. p. 368; 139 I 229 consid. 2.2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 143 I 310 consid. 2.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2 spéc. p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

3.

Les parties sont liées par un contrat de vente immobilière (art. 216 ss CO). Les acquéreuses exercent une action en garantie contre la venderesse en raison des défauts de l'immeuble vendu. Elles entendent obtenir de la venderesse une indemnité pour la moins-value du bien immobilier, sur la base de l'art. 205 al. 1 CO (applicable par analogie en vertu de l'art. 221 CO).

La cour cantonale a développé un raisonnement en trois temps.

Tout d'abord, elle a estimé que l'immeuble vendu était bien affecté d'un défaut au sens de l'art. 197 al. 1 CO au moment de la vente. Le collecteur des eaux claires de l'immeuble querellé était en très mauvais état et nécessitait à brève échéance des travaux de réfection. Bien que l'immeuble ait été vétuste, les acquéreuses pouvaient légitimement escompter que ce collecteur - élément essentiel pour l'utilisation normale d'un bâtiment - remplisse correctement sa fonction.

Ensuite, elle a écarté la thèse soutenue par la venderesse, selon laquelle les acquéreuses ne pouvaient ignorer l'existence de ce défaut. Les acquéreuses ne savaient pas, lors de la signature du contrat, qu'un torrent passait sous le bâtiment; elles n'avaient pas davantage connaissance du fait que la canalisation par laquelle s'écoulait ce torrent et qui servait également au déversement des eaux claires de l'immeuble, était en très mauvais état. Cette ignorance était tout à fait légitime. Certes, il existait des regards autour de la construction, mais ceci n'était pas à ce point inhabituel qu'il faille automatiquement en déduire qu'un torrent passait sous le bâtiment, dont le conduit servait également à l'évacuation des eaux claires, configuration pour le moins insolite. Au demeurant, à supposer que les acquéreuses aient dû déceler la présence du torrent, ce raisonnement ne vaudrait pas pour l'état de la canalisation, puisque l'installation était enterrée et que seule une inspection - telle que celle mise en oeuvre dans le cadre de la procédure de preuve à futur - aurait permis de le découvrir. Quant à la vétusté de l'immeuble, elle ne valait pas connaissance présumée des défauts du collecteur des eaux claires. En tout état de cause, a encore ajouté la cour cantonale, la venderesse avait frauduleusement dissimulé aux acquéreuses l'existence du défaut.

Finalement, la clause d'exclusion de garantie prévue dans le contrat de vente était nulle au regard de l'art. 199 CO. La venderesse connaissait le mauvais état de la canalisation. Le principe de la bonne foi l'obligeait à en informer ses cocontractantes, d'autant qu'elle ne pouvait tabler sur le fait que celles-ci étaient à même, sans difficulté, de le découvrir. Et il ne pouvait lui échapper que ces informations revêtaient une importance certaine pour les acquéreuses, l'existence d'un tel défaut étant de nature - selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie - à inciter tout acquéreur potentiel à entreprendre des investigations supplémentaires, voire à renoncer à l'acquisition, ou à tout le moins à discuter les conditions de la vente. Ceci pouvait d'autant moins lui échapper qu'ayant eu connaissance du mauvais état du tunnel permettant l'accès à l'immeuble, les acquéreuses avaient

exigé qu'il soit remis en état aux frais de la venderesse. Ainsi, la venderesse avait frauduleusement dissimulé aux acquéreuses le défaut affectant l'immeuble vendu.

4.

La recourante soutient que la cour cantonale a méconnu l'art. 197 CO en considérant que l'immeuble était grevé d'un défaut au moment du transfert des risques. Son argument réside dans l'obligation incombant, selon elle, à la commune d'entretenir la canalisation en cause. En acquérant ladite propriété, les acquéreuses seraient devenues titulaires d'une prétention envers la commune tendant à la remise en état de cette installation, obligation qui existerait toujours. Quoi qu'il en soit, ajoute-t-elle, le non-respect de cette obligation ou l'extinction de celle-ci après le transfert des risques ne serait pas assimilable à un défaut.

La recourante se fourvoie. L'existence de cette obligation de la commune reste un point d'interrogation, malgré les affirmations de la recourante selon lesquelles " l'entretien du torrent " lui incombait, ce qui impliquerait " l'entretien de la canalisation ". La recourante rapporte les déclarations d'une représentante de la commune voulant que " si le cours d'eau continue de passer sous le chalet, a priori la commune devra prendre des mesures pour le réparer ", ce qui n'a pas valeur de certitude, d'autant que rien n'a été entrepris en 2023 (*supra* let. A.e). À supposer que cette obligation existe, elle ne changerait rien à l'existence du défaut grevant la propriété acquise. La recourante ne prétend pas que le collecteur serait propriété de la commune et rien ne permet de retenir ce fait qui n'a même pas été allégué. Ce collecteur était dans un très mauvais état et ne remplissait plus correctement sa fonction au moment de l'acquisition. La recourante ne le conteste pas. Savoir si la venderesse à l'époque, et désormais les intimées, peuvent contraindre la commune à le réparer ne change rien à cet état. C'est cela seul qui est déterminant.

En bref, il n'y a nulle violation de l'art. 197 CO dont l'arrêt cantonal serait grevé.

5.

La recourante se plaint également d'arbitraire dans la constatation des faits et d'une violation de l'art. 199 CO : elle n'aurait pas dissimulé consciemment ou volontairement aux acheteuses le défaut en question, puisqu'elle aurait estimé qu'il incombait à la commune de procéder à la réparation de l'installation. Elle en déduit que les conditions d'application de l'art. 199 CO n'étaient pas réalisées et que la clause d'exclusion de garantie était valable.

À tort derechef. D'une part, l'on ne sait où, dans ses écritures, la recourante aurait hypothétiquement allégué avoir estimé au moment déterminant (en 2015) qu'il incombait à la commune de procéder à la réparation de l'installation, raison de son mutisme sur l'état du collecteur. D'arbitraire dans la constatation des faits pertinents, il ne saurait donc y avoir. D'autre part, la recourante est mal prise de soutenir qu'elle n'a pas volontairement dissimulé des faits qui étaient importants pour ses cocontractantes : ce collecteur avait subi une rupture majeure du tuyau en ciment, découverte en 2014; dans ces conditions, il lui incombait d'en avertir les acquéreuses, quitte à préciser que la commune pouvait ou devait intervenir. Les griefs d'arbitraire et de violation de l'art. 199 CO dirigés contre l'arrêt cantonal sont donc privés de tout fondement.

6.

Partant, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur. Celle-ci n'aura pas de dépens à verser à ses adverses parties qui ne se sont pas déterminées.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.

Lausanne, le 20 novembre 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

La Greffière : Monti