



RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

TRIBUNAL CANTONAL

COUR CIVILE

CC 11 / 2013

Président : Daniel Logos
Juges : Philippe Guélat et Jean Moritz
Greffière : Nathalie Brahier

ARRET DU 4 AVRIL 2013

en la cause civile liée entre

X.,

- représentée par **Me Hubert Theurillat**, avocat à 2900 Porrentruy 2,

appelante,

et

1. A.,

2. B.,

3. C.,

- tous représentés par **Me Jean-Michel Conti**, avocat à 2900 Porrentruy 2,

intimés.

relative au jugement de la juge civile du Tribunal de première instance du 15 novembre 2012.

CONSIDÉRANT

En fait :

- A. Par acte de vente immobilière du 12 avril 2010, C. (ci-après : l'intimé), ainsi que feu son ex-épouse, D., ont vendu à X. (ci-après : l'appelante) le feuillet (...) du ban de Y., d'une valeur officielle de CHF 261'600.-, pour la somme de CHF 345'000.-. Le contrat de vente prévoit notamment une clause d'exclusion de garantie libellée ainsi : "L'acquéreur accepte l'immeuble dans son état actuel, toutes garanties des vendeurs en raison des défauts matériels ou juridiques à l'objet de la vente sont,

pour autant que la loi le permette, expressément exclues. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'état actuel du bâtiment, ainsi que des installations et aménagements qui en dépendent. La contenance indiquée est celle inscrite au cadastre. Les parties sont renseignées sur la portée de ces dispositions" (PJ 3 appelante, §1 p. 3).

Bien que l'entrée en jouissance ait été fixée contractuellement au 15 juin 2010, l'appelante a pris possession de la maison le 20 mai 2010. Peu de temps après, elle a constaté que le carrelage de la maison se fissurait et se décollait sur toute la surface et en a nanti E., courtier immobilier, ainsi que l'intimé (PJ 4 et 5 appelante).

B. Face au refus de l'intimé d'entrer en matière, l'appelante a actionné l'intimé et son ex-épouse devant la juge civile du Tribunal de première instance en garantie pour les défauts de carrelage constatés. Suite au décès de D., l'appelante a dirigé son action contre ses héritiers, soit son père, B. (ci-après : intimé n° 2), et son frère, A. (dossier TPI p. 36).

C. L'instruction du dossier par la juge civile a permis d'établir les faits suivants.

C.1 L'immeuble litigieux a été construit en 1991 et acquis par l'intimé et feu son ex-épouse en 1997 (PJ 12 intimés, dossier TPI p. 54). Suite à leur séparation, ils ont décidé de vendre leur bien et fait appel à F., architecte, ancien estimateur ECA, afin d'en estimer la valeur vénale.

C.2 Selon l'estimation du 24 février 2010 de F. (PJ 12 intimés), le bâtiment est entretenu correctement et accuse une vétusté selon son âge. Il y est fait notamment mention que le bois en façade et les façades en général ont besoin d'entretien et qu'il y aura lieu prochainement de repeindre les fenêtres à l'extérieur en même temps que les façades. Le brûleur doit être remplacé avant 2015. Le rapport ne contient aucune indication relative à l'état du carrelage. Partant de la valeur ECA du bâtiment, soit CHF 347'500.-, l'architecte a soustrait de ce montant CHF 62'500.- correspondant à la dépréciation de vétusté et part d'entretien d'environ 18 %, la somme de CHF 7'000.- relative à des améliorations à apporter pour répondre aux normes d'isolation actuelles, a ajouté la valeur du garage de CHF 18'000.-, du terrain par CHF 50'000.-, des aménagements extérieurs par CHF 21'000.- et des taxes et frais divers de raccordements, par CHF 25'000.-, pour aboutir au montant de CHF 392'000.- de valeur réelle et vénale.

Avant la présente procédure, l'appelante n'a pas eu connaissance du rapport précité de F.

C.3 L'intimé et feu son ex-épouse ont fait appel à E., agent immobilier, pour procéder à la vente de leur bien. A cette fin, ce dernier et sa collaboratrice ont inspecté la maison à trois reprises, fait des photos et établi un dossier relatif à l'état de l'immeuble. La maison était en bon état et ils n'ont pas remarqué de défauts de

carrelage. De l'avis de E., l'appelante a acheté la maison à bon prix (dossier TPI p. 94).

- C.4 L'appelante a visité la maison à trois reprises, une première fois en présence de l'agent immobilier uniquement, la seconde fois en présence de l'intimé et la dernière fois lors de la remise des clefs (dossier TPI p. 86 et 89).
- C.5 La remise des clefs a eu lieu le 20 mai 2010. L'appelante a fait quelques rafraichissements, puis a emménagé dans la maison le 15 juin 2010. Elle a remarqué quelques temps plus tard qu'une planelle bougeait et s'est adressée à E. afin de trouver du carrelage similaire pour remplacer les planelles défectueuses, en vain (dossier TPI p. 86 et 95). L'appelante a ensuite fait appel à G. de l'entreprise "G. carrelages" pour estimer le coût d'une réparation. Ce dernier a constaté des défauts et établi un devis du 14 septembre 2010 portant sur toute la surface du sol du salon, de la cuisine et du corridor pour un montant de CHF 8'069.89 (PJ 13 intimés). L'appelante a, sur cette base, invité l'agent immobilier et l'intimé par pli du 17 septembre 2010 à remédier au défaut (PJ 4 et 5 appelante).

Face au refus de l'intimé d'entrer en matière, l'appelante a sollicité l'avis d'un deuxième artisan, H., de H. Carrelages SA (dossier TPI p. 87). Selon ce dernier, le carrelage du sol est totalement décollé en raison d'un manque évident d'encollage. Le peigne utilisé n'était pas adéquat et l'exécution des travaux de carrelage non conforme aux normes SIA 248. Ce défaut n'était pas visible à l'œil nu ; il faut être un spécialiste et pratiquement se mettre à genoux pour comprendre ce qui se passe. Il a pour sa part contrôlé le sol en tapant les catelles avec une petite cuillère et a constaté que cela sonnait creux. Le problème n'était pas aisément reconnaissable, ni pour l'appelante, ni pour les intimés. Il estime le montant des travaux nécessaires à CHF 16'475.70 (PJ 8 appelante et dossier TPI p. 92 s.).

- C.6 Entendu par la juge civile, l'intimé n° 2, ancien beau-père de l'intimé, indique qu'il dormait souvent chez sa fille et n'a jamais constaté ou entendu parler d'un problème de carrelage (dossier TPI p. 91).

I. a également été entendu (dossier TPI p. 96). Il était chargé de superviser les travaux de l'immeuble litigieux en 1991. Les travaux ont été effectués dans le respect des normes SIA. Il n'a pas personnellement posé le carrelage, mais il n'a pas constaté de défaut. Lorsqu'il a par la suite réalisé des travaux de réparation d'une cheminée, il n'a également pas remarqué une éventuelle défectuosité du carrelage.

- C.7 Une expertise judiciaire a été confiée à J., expert reconnu selon l'association suisse du carrelage (ASC ; dossier TPI p. 146ss). Selon son rapport du 2 juillet 2012, le carrelage de l'habitation présente des décollements et des fissures rendant l'usage de l'immeuble sensiblement plus difficile (risque de coupures, de chute et nettoyage moins aisé). Ce défaut était existant avant la prise de possession de l'immeuble et est survenu dans les deux à cinq ans après la réalisation des travaux en 1991. Il

provient d'un très mauvais encollage et du non respect d'un espace de dilatation avec les murs, du jointoiment rigide aux piliers métalliques, sous les plinthes et cadres de portes-fenêtres. Le décollement ne pouvait être reconnaissable par un profane. Il est impossible de connaître l'état de collage sans se mettre à genoux et sonder le revêtement en tapotant les carreaux avec un petit objet en métal par exemple. Meublé ou partiellement meublé, même vide, parfois, il est difficile de voir si un revêtement de sol a un ou des décollements s'il ne présente pas une ou des déformations de planéité ou d'aspect par le manque de ciment-joint entre carreaux par exemple. Un acheteur n'a pas à compter avec un carrelage qui se décolle sur une grande partie de sa surface. En principe, une des qualités premières d'un revêtement de sol en céramiques, mis à part la facilité d'entretien, c'est sa durabilité. Le coût d'élimination du défaut est estimé à CHF 13'155.80.

- D. Par jugement du 15 novembre 2012, la juge civile a rejeté l'action de l'appelante et mis les frais judiciaires, ainsi que les dépens des intimés, à sa charge. Elle a considéré que l'immeuble était affecté d'un défaut et que l'avis des défauts adressé à l'intimé par l'appelante l'avait été à temps. L'intimé et feu son ex-épouse n'ont pas caché intentionnellement ce défaut à l'appelante. L'immeuble ayant été vendu en deçà de la valeur du marché (CHF 45'000.- de moins que la valeur vénale) et le coût de la réparation du carrelage représentant environ 3.8 % du prix d'achat, la juge civile retient que le défaut non aisément reconnaissable au moment de la vente immobilière n'est pas propre à compromettre même sensiblement le but économique du contrat, ce même si l'appelante n'avait pas à compter avec sa survenance. Ainsi, le défaut tombe sous le coup de la clause d'exclusion de garantie et l'appelante ne peut plus faire valoir ce dommage à ce stade.
- E. L'appelante a recouru contre ledit jugement le 21 janvier 2013, concluant à la condamnation des intimés à lui payer la somme de CHF 13'155.80 avec intérêts à 5 % dès le 15 juin 2010, à lui rembourser les frais judiciaires de conciliation avancés par CHF 500.-, à payer la totalité des frais judiciaires et d'expertise judiciaire, ainsi que ses dépens de première et deuxième instance.

En préambule, l'appelante conteste la valeur vénale de l'immeuble retenue par la juge civile telle que fixée par F. dans son rapport du 24 février 2010. Ce montant est surfait en comparaison de la valeur officielle en 2004 et des critères du Service des contributions, ainsi que de la valeur incendie. Cette expertise, produite par l'intimé, ne constitue qu'un allégué de partie et ne saurait lui être opposable. En réalité, l'appelante a versé un montant supérieur à la valeur vénale de l'immeuble. L'appelante conteste qu'un immeuble datant de 1991 puisse être assimilé à une construction ancienne au sens de la jurisprudence et qu'elle devait, de ce fait, tenir compte de tels travaux à exécuter. La juge civile a retenu à tort que l'intimé et son épouse ignoraient l'existence du défaut. Ayant habité durant 13 ans dans cet immeuble, ils ne pouvaient qu'en constater l'existence et lui en ont caché sciemment l'existence. En tous les cas, la clause d'exclusion de garantie n'est valable que pour les défauts de la maison dues à sa vétusté ou résultant d'un usage adéquat

de la chose vendue. En l'espèce, l'appelante n'avait pas à compter avec un défaut de carrelage qui se décollait, de sorte que la clause ne lui est pas opposable.

- F. Dans leur réponse du 8 mars 2013, les intimés concluent au débouté de toutes les conclusions de l'appelante, partant, à la confirmation de la décision du 15 novembre 2012 de la juge civile, à la condamnation de l'appelante à la totalité des frais judiciaires de la procédure, ainsi qu'aux dépens des intimés.

Ils considèrent que l'appelante a fait preuve de tardivité en invoquant le défaut le 17 septembre 2010 seulement, alors qu'elle en a eu connaissance peu de temps après avoir pris possession des lieux en mai 2010. Par ailleurs, l'estimation de F. est objective et a été retenue à juste titre par la juge civile. Ainsi, compte tenu de l'âge de l'immeuble, de son prix de vente, du coût de l'élimination du défaut, correspondant à 3,8 % du prix de vente, de la valeur vénale sensiblement supérieure au prix de vente, il y a lieu de considérer que l'appelante devait raisonnablement compter avec des travaux de ce genre et que la clause d'exclusion de garantie s'applique.

En droit :

1. La compétence de la Cour civile découle des articles 4 al. 1 LiCPC et 308ss CPC.

Il n'est pas contesté que suite au décès de D. le 28 juin 2011, ses héritiers, à savoir son frère, A. et son père, B., ont alors acquis de plein droit les droits et obligations découlant du contrat de vente immobilière précité (art. 560 CC).

Pour le surplus, interjeté en temps utile et selon les formes requises (art. 311 CPC), l'appel est recevable. Il convient dès lors d'entrer en matière.

2. Au stade de l'appel, les intimés font valoir que l'appelante a procédé à des travaux de rafraîchissement du bâtiment avec son ami K. et sous-entendent que ce dernier, employé d'une entreprise de revêtements de sol en tous genres, s'est vraisemblablement aperçu du défaut du carrelage. Ils produisent un extrait du registre du commerce du canton de Berne portant sur l'inscription de "L. Sàrl" à l'appui de leurs dires. Dans la mesure où les intimés auraient pu alléguer ce fait et produire cet extrait au stade de la procédure de première instance, ils ne sauraient être pris en compte en appel, conformément à l'article 317 al. 1 CPC.
3. Il est constant que l'intimé, feu son ex-épouse et l'appelante ont conclu un contrat de vente (art. 184 al. 1 CO) qui porte sur un bien-fonds. Cette vente se définit ainsi comme une vente immobilière (art. 216ss CO). A teneur de l'article 221 CO, les règles concernant la vente mobilière s'appliquent par analogie aux ventes d'immeuble. Il est de jurisprudence constante que ce renvoi a trait en particulier aux règles sur la garantie en raison des défauts (MÜLLER, Contrats de droit suisse, Berne, 2012, N 397 p. 85 ; ATF 131 III 145 consid. 3).

4. L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose vendue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires (art. 201 al. 1 CO). S'il constate des défauts apparents, le vendeur les signalera sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide de vérifications usuelles (al. 2). S'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur les signalera immédiatement après leur découverte, ce qui implique une connaissance certaine de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée ; l'acheteur ne doit pas avoir de doute quant au défaut (RJJ 1996 148 ; VENTURI / ZEN-RUFFINEN, *in* Commentaire romand, 2^e éd., N 16 ad art. 201 CO).
- 4.1 Les règles sur la garantie sont en principe de droit dispositif. Les parties peuvent convenir de clauses limitatives ou exclusives de garantie (TERCIER / FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4^e éd. 2009, N 891, p. 131). La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Si la volonté réelle des parties ne peut être clairement établie, la clause d'exclusion doit être interprétée selon le principe de la confiance (VENTURI / ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, N 38 *ad* Intro art. 197-210 ; TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6). Comme elle doit exprimer clairement la volonté des cocontractants, cette clause doit être interprétée restrictivement (ATF 126 III 59 consid. 5a).
- 4.2 Il est en général admis qu'une clause limitative ou exclusive de garantie n'est pas limitée aux seuls défauts ordinaires, ou aux défauts que les parties ont envisagés. Une clause exclusive de garantie ne couvre cependant pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre selon les règles de la bonne foi. La clause ne vaut dès lors pas pour les défauts qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (VENTURI / ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, N 39 *ad* Intro art. 197-210). En particulier, une clause énoncée en termes généraux peut se révéler inopérante envers un défaut ayant pour effet de compromettre dans une mesure importante le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. Il y a lieu de procéder à un examen d'ensemble et de déterminer si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée. Pour répondre à cette question, il convient en principe de prendre en considération le rapport entre le prix de vente et le coût d'une éventuelle élimination des défauts rendant l'objet apte à l'usage prévu. Ainsi l'acheteur d'une construction ancienne qui consent à ce qu'une clause d'exclusion soit insérée dans le contrat doit s'attendre à des dépenses inattendues de l'ordre de 10 % du prix d'achat (TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1). Il faut cependant réserver le cas où un acheteur fixe un prix de vente bas, eu égard à la clause d'exclusion de la garantie et à l'âge de l'immeuble. Dans ces conditions, même des frais d'élimination des défauts relativement élevés par rapport au prix de

vente ne peuvent guère compromettre sensiblement le but économique du contrat (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références, consid. 4.3.2).

- 4.3 En cas de dol du vendeur, le législateur a mis en place un régime aggravé qui modifie partiellement les conditions de la garantie. En effet, le vendeur qui a induit l'acheteur intentionnellement en erreur ne peut se prévaloir du fait que l'avis des défauts n'aurait pas eu lieu en temps utile (art. 203 CO). Toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO).
- 4.4 La dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait induit l'acheteur à ne pas conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (cf. ATF 132 II 161 consid. 4.1).

Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A_622/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 4 et la référence citée).

Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (cf. ATF 131 III 145 consid. 8.1 ; TF 4A_622/2012 déjà cité).

- 5.
- 5.1 En l'espèce, l'expert a constaté l'existence d'un défaut, à savoir le décollement et des fissures du carrelage. Ce défaut, existant depuis deux à cinq ans après la construction en 1991, rend l'usage de l'immeuble sensiblement plus difficile (risque de trébucher et nettoyage moins aisé) et était dès lors présent lors de la prise de possession de l'immeuble par l'appelante. Ces éléments ne sont pas contestés par les parties.
- 5.2 L'appelante a reçu les clés de la maison le 20 mai 2010, a emménagé le 15 juin 2010 et a averti l'intimé de l'existence d'un défaut la première fois par courrier du 17 septembre 2010. L'appelante indique que : "peu de temps après être entrée en jouissance de ma maison, j'ai découvert à ma grande surprise, que le carrelage se fissurait et se décollait sur toute la surface" (PJ 5 appelante). Les intimés font dès lors valoir que l'appelante s'est rendu compte en mai-juin déjà de l'existence du défaut et qu'en signalant les défauts en septembre seulement, son avis est tardif. L'appelante de son côté allègue qu'elle s'est dans un premier temps rendu compte du décollement d'une ou l'autre catelle et ignorait que tout le carrelage était

défectueux. De cela, elle s'en est rendu compte uniquement après la visite de "G. Carrelages".

La Cour retient, à l'instar de la juge civile, que les termes du courrier du 17 septembre 2010 sont trompeurs. En effet, il ressort clairement du dossier que l'appelante cherchait dans un premier temps à remplacer l'une ou l'autre catelle défectueuse, mais non pas tout le carrelage. E. confirme que lorsque l'appelante s'est approchée de lui, quelques mois après la vente, il était question uniquement de l'achat de quelques catelles (dossier TPI p. 95). Les spécialistes en carrelage attestent que seul un spécialiste était à même de réaliser l'ampleur du défaut, soit le décollement du carrelage. Un profane pouvait uniquement constater des carreaux fissurés (dossier TPI p. 92 et 153).

Ainsi, la Cour retient que l'appelante a dans un premier temps constaté que l'une ou l'autre catelle bougeait, mais qu'elle ne s'est rendu compte qu'en septembre 2010 du défaut de décollement de l'ensemble du carrelage, à la suite en particulier du devis "G. Carrelages" du 14 septembre 2010 (PJ 13 des intimés). Ce n'est dès lors qu'à ce stade que l'appelante avait une connaissance certaine du défaut. En signalant le défaut à l'intimé le 17 septembre 2010, son avis ne saurait être tardif.

- 5.3 Le contrat notarié comporte une clause exclusive de garantie. Le notaire précise avoir renseigné les parties sur la portée juridique de cette clause, ce qui n'est pas contesté. Les termes de cette clause ne prêtent pas à interprétation au cas particulier.
- 5.3.1 L'appelante fait valoir que la clause d'exclusion de garantie ne saurait lui être opposable dans la mesure où les vendeurs, soit l'intimé et feu son ex-épouse, lui auraient sciemment tu l'existence du défaut.
- 5.3.2 Il résulte des conclusions de l'expert judiciaire que le défaut n'était pas reconnaissable par un profane. Pour s'en apercevoir, il est nécessaire de se mettre à genoux et de sonder le sol en tapotant les carreaux avec un petit objet en métal. L'appelante n'a ni contesté l'expertise, ni requis d'éventuelles précisions de l'expert sur ce point. H., maître carreleur, déclare également qu'il faut être un spécialiste pour se rendre compte du problème et qu'il a pour sa part tapé les catelles avec une petite cuillère. A son avis, le défaut n'était pas aisément reconnaissable, ni pour l'appelante, ni pour l'intimé et feu son ex-épouse. Le père de cette dernière, également intimé dans cette procédure, a déclaré qu'il dormait régulièrement chez sa fille et qu'il n'avait jamais remarqué ni entendu parler d'un problème de carrelage. L'agent immobilier, chargé de vendre l'immeuble litigieux, a visité la maison à trois reprises, l'a examinée et photographiée afin de l'évaluer, sans qu'il ne remarque un quelconque défaut. Finalement, F., architecte, a, à la demande de l'intimé, estimé la valeur vénale de l'immeuble. Il ne fait toutefois état d'aucun problème de carrelage dans son rapport du 24 février 2010.

- 5.3.3 Ainsi, tant l'expert judiciaire que H., spécialiste dans le carrelage, indiquent qu'un profane ne pouvait se rendre compte de l'existence du défaut. E. et F., spécialisés dans l'immobilier, n'ont pas remarqué non plus ou fait état de l'existence de ce défaut. Il s'ensuit que mis à part les allégués de l'appelante, rien au dossier ne permet d'admettre que l'intimé et feu son ex-épouse auraient eu connaissance de l'existence de ce défaut. C'est ici le lieu de rappeler que le fardeau de la preuve incombe sur ce point à l'appelante (cf. consid. 4.4 supra). Quant à cette dernière, bien qu'ayant pris possession des lieux en mai 2010 déjà, elle ne s'est réellement rendu compte de l'existence du défaut qu'après la visite de l'entreprise "G. Carrelages", en septembre 2010, soit après l'avis d'un spécialiste en la matière.
- 5.3.4 Au vu de ce qui précède, la Cour retient pour établi que l'intimé et feu son ex-épouse ignoraient l'existence du défaut de leur carrelage (décollement) lorsqu'ils ont vendu leur maison à l'appelante.

Partant, comme ils n'étaient pas du tout conscients du problème de décollement en question au moment de la conclusion de la vente immobilière, les conditions d'une dissimulation frauduleuse d'un défaut ne sont pas remplies.

- 5.4. Il reste encore à examiner si ledit défaut est couvert ou non par la clause d'exclusion de garantie.
- 5.4.1 En l'espèce, la clause d'exclusion indique seulement que l'immeuble est vendu dans son état actuel et que l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'état actuel du bâtiment.

En l'absence de volonté réelle concordante des parties établie s'agissant de la portée de ladite clause libératoire, il convient d'admettre, à propos d'une construction vieille d'environ vingt ans, que selon le principe de la confiance, cette clause devait protéger le vendeur contre des réclamations liées à l'usure et à la vétusté de la chose vendue. Le décollement du carrelage n'est toutefois pas lié à l'usure ou à la vétusté du carrelage, puisqu'il s'agit d'un défaut de construction originel selon l'expert. Ce simple élément ne suffit toutefois pas pour faire admettre que les parties ont effectivement voulu exclure des défauts de construction de la clause d'exclusion de la garantie et que l'on se situe en dehors de ce que visait ladite clause. Il est précisé que la durée de vie moyenne d'un sol en céramique est de 25 ans selon H. et de 30 ans selon le tableau paritaire des amortissements commun aux associations de bailleurs et de locataires (consultable sous <http://www.asloca.ch/tabelles>). Rien ne permet par ailleurs d'affirmer que des défauts de conception et de construction soient par principe exclus du champ d'une clause d'exclusion de garantie (cf. notamment TF 4A_196/2011 du 4 juillet 2011 ; TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011).

Il y a au contraire lieu de prendre en compte l'ensemble des circonstances et d'interpréter la clause d'exclusion selon la jurisprudence précitée, en examinant le

caractère attendu ou non du défaut en fonction du but économique du contrat de vente.

Il faut liminairement se pencher sur le but économique du contrat. L'appelante a acheté la maison dans le but d'y habiter. Le défaut ne rend pas impossible l'usage de l'immeuble ; il ne le rend que sensiblement plus difficile à dire d'expert. Les carreaux décollés devant la porte de la chambre rendent le nettoyage plus difficile et il y a un risque de chute (dossier TPI p. 153). Les vendeurs ont vécu 13 ans dans cet immeuble sans réaliser l'existence du défaut. Le beau-père de l'intimé y a séjourné à de nombreuses reprises sans s'en rendre compte non plus. L'expert judiciaire et H. affirment que seul un expert est à même de se rendre compte de l'existence du défaut. L'appelante, elle-même, n'entendait que remplacer l'un ou l'autre carreau défectueux avant l'avis de "G. Carrelages", de sorte que le problème de décollement ne l'a pas autrement gênée depuis son entrée en jouissance de l'immeuble. Partant, le défaut en cause ne saurait compromettre sensiblement le but du contrat au point de vue financier. Si l'on considère maintenant l'importance économique du défaut en lui-même, comme l'exige la jurisprudence, l'expert judiciaire a estimé que le coût de l'élimination du défaut était de CHF 13'155.80 ce qui ne représente que 3.81 % du prix de vente. Ce montant entre dans le pourcentage de dépenses par rapport au prix d'achat auquel doit s'attendre l'acheteur d'un bâtiment ancien (ATF 130 III 686 consid. 4.3.1).

- 5.4.2 On ne saurait toutefois admettre, en sus, que les vendeurs ont vendu leur immeuble à bas prix eu égard à la clause d'exclusion de garantie. En effet, même si l'évaluation de F. est motivée et convaincante, et que les vendeurs ont vraisemblablement vendu leur maison en deçà de sa valeur vénale, il ne ressort pas du dossier que c'est en raison de la clause d'exclusion de garantie qu'ils ont baissé le prix de vente. Il découle au contraire du courrier de l'intimé du 21 septembre 2010 que c'est eu égard à la procédure de divorce avec feu son ex-épouse qu'ils ont vendu à un tarif préférentiel (cf. PJ 6 appelante). Cet élément n'est toutefois pas pertinent dans la mesure où le prix des travaux à effectuer est largement inférieur aux 10 % fixés par la jurisprudence.
- 5.4.3 Dans de telles circonstances, il n'est pas possible d'admettre que le défaut de décollement des catelles était tout à fait en dehors de ce à quoi l'appelante pouvait raisonnablement s'attendre.
- 5.4.4 L'appelante conteste que la jurisprudence précitée lui soit applicable dans la mesure où une habitation âgée de vingt ans ne saurait être ancienne. Il est vrai que ni la doctrine, ni la jurisprudence n'ont défini précisément ce que l'on entendait par un bâtiment ancien. Il n'y a toutefois pas lieu de résoudre cette question ici. En effet, si un acheteur peut s'attendre à une dépense de 10 % par rapport au prix d'achat dans le cas d'un bâtiment d'une trentaine d'année (cf. notamment TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 ; TF 4A.551/2010 du 2 décembre 2010), il doit sans autre pouvoir compter avec une dépense correspondant à 5 % du prix de vente dans le cas d'une habitation d'une vingtaine d'années, comme c'est le cas en l'espèce, ce d'autant

plus que le Tribunal fédéral paraît considérer que sa jurisprudence précitée est applicable aux "bâtiments qui ne sont pas neufs" (TF 4A_196/2011 du 4 juillet 2011 consid. 2).

- 5.5 Au vu de ce qui précède, le défaut de décollement tombe sous le coup de la clause exclusive de garantie.
6. Partant, l'appel doit être rejeté et le jugement de première instance confirmé.
7. Les frais doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Elle doit également être condamnée à prendre en charge les dépens des intimés (art. 105 al. 2 CPC et art. 13 al. 1 litt. a et c de l'ordonnance fixant le tarif des honoraires d'avocat).

PAR CES MOTIFS

LA COUR CIVILE

rejette

l'appel ; partant, confirme le jugement de la juge civile du 15 novembre 2012 ;

met

les frais de la procédure d'appel, par CHF 1'200.-, à charge de l'appelante, à prélever sur son avance ;

condamne

l'appelante à payer aux intimés une indemnité de dépens pour la 2^{ème} instance taxée globalement à CHF 1'500.- (y compris TVA) ;

informe

les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt :

- à l'appelante, par son mandataire, Me Hubert Theurillat, avocat à Porrentruy ;
- aux intimés, par leur mandataire, Me Jean-Michel Conti, avocat à Porrentruy ;
- à la juge civile du Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy.

Porrentruy, le 4 avril 2013

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière :

Daniel Logos

Nathalie Brahier

Communication concernant les moyens de recours :

- 1) Un **recours en matière civile** peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **30 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF). Le recours est toutefois recevable uniquement dans la mesure où "la contestation soulève une question de principe" (art. 74 al. 2 litt. a LTF).

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit; il faut exposer en quoi l'affaire constitue une question juridique de principe (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).

- 2) Un **recours constitutionnel subsidiaire** peut également être déposé contre le présent jugement pour violation des droits constitutionnels (art. 113ss LTF), dans un délai de **30 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 et 117 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).

Le recours constitutionnel doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF).

Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).

- 3) Si une partie forme simultanément un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire (art. 119 al 1 LTF).