

# Wilhelm Gilliéron

## AVOCATS

### DROIT DU BAIL

La hausse du taux de référence hypothécaire fait beaucoup couler d'encre et fait craindre des hausses de loyer



Auteur: Steve Gomes | Le : 29 août 2023

## Défaut(s) dans une vente immobilière : comment calculer la moins-value ?

Il arrive hélas qu'un bien vendu dans une transaction immobilière soit entaché d'un défaut. Dans ces cas-là, l'acheteur peut agir à l'encontre du vendeur sur la base de la garantie pour les défauts. Pour autant que les conditions d'exercices de la garantie pour les défauts soient remplies et que les parties n'aient pas convenu d'un régime conventionnel dérogatoire, l'acheteur pourra (1) réclamer du vendeur une indemnité correspondant à la moins-value qu'il a subi du fait du défaut (2) ou résilier le contrat pour autant que la résiliation soit justifiée par les circonstances.

L'acheteur confronté à cette situation se posera la question de **comment calculer la moins-value**.

La jurisprudence du Tribunal fédéral a posé quelques principes permettant de calculer le montant auquel peut prétendre l'acheteur.

Tout d'abord, l'acheteur ne peut réclamer une réduction du prix que si le défaut constitue une moins-value. La moins-value s'analyse au moment du transfert de risque. La moins-value peut se définir comme la différence entre la valeur du bien acheté s'il n'était pas entaché d'un défaut de la valeur du même bien avec le défaut au moment du transfert de risque.

Dans le calcul de la moins-value, il faut également prendre en considération le prix tel que convenu entre les parties. En effet, si les parties ont convenu d'un prix de vente inférieur aux prix du marché, la moins-value doit être adaptée en conséquence. Si le prix convenu entre les parties est supérieur aux prix du marché, cela aura également une incidence sur la moins-value. Les principes

précitées peuvent se résumer selon la formule suivante :

$$\text{Prix réduit} = \text{Prix convenu} \times \frac{\text{valeur objective du bien avec défaut}}{\text{valeur objective du bien sans défaut}}$$

Pour illustrer cela, imaginons le cas d'un acheteur faisant l'acquisition d'un appartement à CHF 1'000'000.-. Son appartement fait l'objet d'un défaut qui fait passer sa valeur objective avec le défaut à CHF 800'000.-. Si l'acheteur a réalisé cette acquisition aux prix du marché, le prix réduit sera égal à la valeur objective du bien avec le défaut. Si en revanche, l'acheteur a acquis à des conditions plus favorables que celles du marché (il a payé CHF 1'000'000.- alors que le bien vaut CHF 1'200'000.-), le prix réduit sera réduit d'autant.

Pour faciliter le calcul de la réduction du prix, le Tribunal fédéral a posé les deux présomptions suivantes :

- Le prix convenu est égal au à la valeur objective du bien sans défaut ;
- La moins-value est égale aux coûts d'élimination du défaut

Si aucune de ces présomptions n'est renversée, la moins-value sera égale aux coûts d'élimination du défaut.

Dans la pratique judiciaire, la détermination de la moins-value incombera à l'expert. Il appartient ainsi aux acteurs du procès de faire usage des présomptions ou alors d'y apporter la preuve inverse selon leurs intérêts respectifs.

---

**Source :**

**<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-des-contrats/defauts-dans-une-vente-immobiliere-comment-calculer-la-moins-value/>**