

BGer 4A_373/2024 vom 17. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_373_2024

FR: TF 4A_373/2024 du 17 septembre 2025

IT: TF 4A_373/2024 del 17 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Vu la connexité des causes dirigées contre le même jugement et impliquant les mêmes parties, il se justifie de joindre les procédures (art. 24 al. 2 let. b PCF applicable par analogie vu le renvoi de l' art. 71 LTF ; ATF 142 II 293 consid. 1.2; 133 IV 215 consid. 1; 131 V 59 consid. 1).

E. 2

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).

E. 3.1

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2). 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; 143 III 290 consid. 1.1). Il demeure toutefois libre d'intervenir s'il estime qu'il y a une violation manifeste du droit (ATF 140 III 115 consid. 2).

E. 3.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 4

Les parties sont liées par un contrat intitulé "vente à terme-emption" qui s'apparente à un contrat mixte relevant à la fois de la vente immobilière et du contrat d'entreprise (cf. arrêts 4A_152/2021 du 20 décembre 2022 consid. 4.1; 4A_399/2018 du 8 février 2019 consid.

2.2). Ce point n'est pas contesté. Fondé sur ce contrat, le demandeur a exercé ses droits à la garantie pour les défauts de l'ouvrage, à savoir le droit à la réfection ainsi que celui d'exiger des dommages-intérêts. La cour cantonale lui a donné raison, sauf sur la réfection de l'installation de chauffage - une partie commune de l'immeuble - pour laquelle elle a estimé que le demandeur ne disposait pas de la qualité pour agir.

Le litige présente trois facettes à ce stade. En ce qui concerne le recours de B. _____ SA, il s'agit de déterminer si le demandeur est forclos à exercer ses droits à la garantie pour les défauts de l'ouvrage, comme la recourante l'affirme (consid. 5). Il se pose ensuite la question de la somme que le demandeur doit à la défenderesse au titre des plus-values liées à la construction de son appartement, que la cour cantonale a arrêtée à 18'844 fr.76 sur les 278'464 fr.98 réclamés par la recourante (consid. 6). Pour ce qui est du recours de A. _____, il s'agira de déterminer si le demandeur a la légitimation active pour réclamer la réfection de l'installation de chauffage, comme il le soutient, et - le cas échéant - de se pencher sur la prétention corrélative (consid. 7).

I.

Recours de B. _____ SA

E. 5

La recourante est d'avis que la cour cantonale a violé le droit fédéral en considérant qu'elle était tenue à garantie pour les défauts affectant la part de copropriété du demandeur. Selon elle, une vérification commune est intervenue le 3 décembre 2012 - preuve en serait le rapport d'expertise du 20 décembre 2016 qui en ferait état - emportant présomption d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts (art. 158 al. 1, art. 159 et art. 163 al. 1 et 2 de la norme SIA 118). La recourante concède ne point avoir allégué ce fait précis, mais bien que l'ouvrage avait été livré dans le délai convenu, le 13 novembre 2012, que le demandeur en avait pris possession à cette date et que l'avis des défauts n'avait pas été donné en temps utile par le demandeur. Pour la défenderesse, la vérification commune du 3 décembre 2012 représente toutefois un fait implicite; à l'en croire, l'allégué relatif à "la réception de l'ouvrage" concernerait "la procédure de réception dans son entier" et impliquerait que la vérification commune ait été effectuée. Partant, il serait arbitraire de tenir le fait querellé pour non allégué. Pour le cas où ce grief serait rejeté, la recourante se plaint d'une violation de l' art. 8 CC et des art. 158, 159, 163, 164, 166, 169, 171 et 178 de la norme SIA 118; à son sens, il appartenait au demandeur d'alléguer et de démontrer qu'il y avait eu une vérification commune, laquelle n'aurait pas révélé les défauts fondant ses prétentions.

E. 5.1

Les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse pour les faits que le défendeur doit alléguer (art. 221 al. 1 let . d et art. 222 al. 2 CPC). Ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné ou, s'il n'y en a pas, par dictée au procès-verbal lors des débats d'instruction (art. 226 al. 2 CPC) ou à l'ouverture des débats principaux (ancien art. 229 al. 2 CPC , applicable dans la présente cause), c'est-à-dire avant les premières plaidoiries au sens de l' art. 228 CPC (ATF 147 III 475 consid. 2.3.2 et 2.3.3; 144 III 67 consid. 2.1, 519 consid. 5.2.1). Ils doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués) pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 144 III 67 consid. 2.1, 519 consid. 5.2.1.1). Par

exception, les faits implicites n'ont pas à être allégués explicitement. Un fait implicite est, par définition, un fait qui est contenu sans aucun doute dans un autre allégué de fait expressément invoqué (ATF 144 III 519 consid. 5.3.2; arrêts 4A_532/2020 du 26 novembre 2020 consid. 5.2.4; 4A_188/2020 du 3 septembre 2020 consid. 5.2.2; 4A_625/2015 du 29 juin 2016 consid. 4.1, non publié aux ATF 142 III 581). Le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un fait implicite n'incombent à la partie demanderesse que lorsque sa partie adverse l'a contesté (ATF 144 III 519 consid. 5.3.2; arrêt 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.2.1 et les arrêts cités). A défaut de contestation, le fait implicite est censé admis (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 111 II 156 consid. 1b; 4A_404/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2.2).

E. 5.2

En l'espèce, la cour cantonale a estimé qu'aucun des allégués pointés par la recourante (allégués n

os 86, 123, 124, 128 et 139 de sa réponse) n'avait de lien avec une séance de réception de l'ouvrage supposément tenue le 3 décembre 2012. À juste titre.

Les allégués en question ne font nullement référence à une quelconque réception de l'ouvrage, comme leur libellé le démontre :

" Finalement, l'appartement a été livré dans le délai convenu au 13 novembre 2012" (allégué n° 86). " Pour le surplus, il n'y a pas eu d'avis des défauts donné en temps utile" (allégué n° 123). " C'est le lieu de rappeler que, depuis le 13 novembre 2012, le demandeur a pris possession de son appartement où il a son adresse " (allégué n° 124). " La défenderesse a en revanche dit à la compagne du demandeur qu'elle procéderait à la vérification auprès des entreprises intervenues " (allégué n° 128). " Le demandeur n'a procédé à aucun avis des défauts autre que sa liste du 24 août 2013" (allégué n° 139).

Contrairement à ce qu'infère la recourante, il n'y a pas matière à y voir l'allégation d'un fait implicite, tenant à une vérification commune de l'ouvrage, qui aurait eu lieu par hypothèse le 3 décembre 2012. Ce fait n'a donc pas été allégué, que ce soit explicitement ou implicitement. Que l'expertise judiciaire - qui ne portait pas sur cet aspect - mentionne une hypothétique séance de réception de l'ouvrage en marge d'autres réflexions ne change rien à l'affaire. Nul arbitraire ne grève l'arrêt cantonal sur ce point.

En se plaignant de défauts entre le 13 novembre 2012 et le 13 novembre 2014, y compris par le biais de sa requête de conciliation et de sa demande en justice du 19 juin 2014, le maître de l'ouvrage a agi avant l'expiration du délai de deux ans (art. 172 al. 1 de la norme SIA 118). La recourante ne soutient d'ailleurs pas le contraire. L'argument selon lequel il eût appartenu au demandeur d'alléguer l'existence d'une vérification commune de l'ouvrage ne convainc guère. Si elle entendait bâtir sa défense sur une présomption d'acceptation de l'ouvrage avec ses défauts, la recourante avait le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve de l'existence de cette séance de vérification commune.

Partant, les griefs de la recourante sont dépourvus de fondement. Le demandeur n'était pas forclos pour exercer ses droits à la garantie pour les défauts de l'ouvrage, y compris le droit d'obtenir des dommages-intérêts consécutifs aux défauts. La recourante ne formule aucune critique relativement aux défauts en cause ou aux dommages-intérêts qu'elle a été condamnée à payer, ce qui scelle le sort de son recours sur ces différents points.

E. 6

La recourante fait encore grief à la Cour d'appel civile d'avoir écarté une grande partie de ses prétentions pécuniaires relatives à des travaux à plus-value. Sur les 278'464 fr.98 objet de sa demande reconventionnelle, seuls 18'844 fr.76 (représentant des postes de cuisine, de parquet, de carrelage, de portail d'entrée et de coffre-fort) ont en effet trouvé grâce aux yeux des juges cantonaux.

La recourante se plaint de violations des art. 55, 150, 221 et 222 CPC. Elle fait valoir que les plus-values réclamées ont suffisamment été démontrées, qu'il faudrait suivre l'avis de l'expert, que le demandeur aurait admis en procédure une partie - voire la totalité - des plus-values en question et affirme avoir suffisamment "motivé" son allégation en produisant la facture du 13 novembre 2013, à son sens explicite, de sorte qu'il aurait, selon elle, incombé au demandeur d'indiquer si le principe même des plus-values était contesté et pour quels motifs.

Ces griefs ne correspondent pas à ceux que la défenderesse avait soumis à la cour cantonale, laquelle s'est attachée uniquement à déterminer si le jugement de première instance était grevé d'une appréciation arbitraire des preuves, arbitraire dont la recourante ne se plaint plus (à tout le moins pas dans les formes prescrites). La critique ne souscrit dès lors pas au principe de l'épuisement matériel qui, partant de la règle n'ouvrant le recours qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al.1 LTF), implique que les voies de droit cantonales aient été non seulement utilisées sur le plan formel, mais également épuisées sur le plan matériel (ATF 147 III 172 consid. 2.2 i. f.; 146 III 203 consid. 3.3.4; 143 III 290 consid. 1.1). Ainsi, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêts 4A_10/2024-4A_12/2024 du 26 mai 2025 consid. 5.1; 4A_148/2022 du 21 décembre 2022 consid. 4.1; 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1; 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 2.3).

Il s'ensuit que les griefs soulevés sont irrecevables.

II. Recours de A. _____

E. 7

Le recourant attaque un seul chapitre de l'arrêt cantonal. Il reproche à la Cour d'appel civile d'avoir nié sa qualité pour agir en lien avec le droit d'obtenir la réfection de l'installation de chauffage et, ce faisant, d'avoir violé les art. 368 ss CO et les art. 158 ss de la norme SIA 118.

La cour cantonale a considéré que le droit à la réfection des parties communes du bâtiment vendu en PPE était indivisible et que le demandeur n'était pas en droit d'agir seul pour obtenir la réfection complète de l'installation de chauffage - soit la pose du système de pompe à chaleur prévu dans le contrat en lieu et place des deux chaudières à mazout installées provisoirement par la défenderesse - puisqu'il ne bénéficiait pas d'une décision préalable de l'assemblée des propriétaires d'étage l'autorisant à formuler cette demande. Partant, la conclusion corrélatrice a été rejetée.

De l'avis du recourant, la décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étage ne détermine pas la qualité pour agir en réfection d'un défaut affectant les parties communes de l'immeuble; certes, l'accord des autres propriétaires sera nécessaire pour que l'entrepreneur puisse intervenir sur les parties communes de l'immeuble, mais il s'agirait là uniquement d'une problématique d'exécution du jugement à venir.

E. 7.1

A défaut de disposition particulière dans la convention des parties, la garantie des défauts est soumise aux règles du contrat d'entreprise (art. 368 ss CO), en tout cas pour les défauts affectant les parties communes, seuls en jeu dans le présent considérant (cf. ATF 118 II 142 consid. 1a; arrêts 4A_152/2021 précité consid. 4.1; 4C.301/2002 du 22 janvier 2003 consid. 2.2). Ceci signifie que le maître peut exiger, alternativement, la réfection de l'ouvrage, la réduction du prix ou la résolution du contrat (droits spécifiques à la garantie; art. 368 al. 1 et 2 CO). La norme SIA 118 (art. 165 ss) reprend largement le régime légal, tout en spécifiant que le maître doit en principe d'abord donner à l'entrepreneur la faculté de tenter de réparer l'ouvrage (art. 169 al. 1), à défaut de quoi les autres droits à la garantie se périment; il n'en est dispensé que si l'entrepreneur paraît manifestement incapable d'y procéder ou refuse d'emblée de le faire après avoir reçu l'avis des défauts (art. 169 al. 2; arrêts 4A_151/2016 du 21 juin 2016 consid. 3.1; 4A_511/2014 du 4 mars 2015 consid. 5.4.1 et 5.4.2).

Les propriétaires d'étage sont individuellement titulaires des droits de garantie pour les défauts affectant les parties communes, puisque ces droits découlent du contrat passé par chaque acquéreur avec le vendeur (ATF 114 II 239 consid. 5c/bb; 111 II 458 consid. 3b; arrêts 4A_152/2021 précité consid. 4.1; 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4).

Parmi les droits de garantie, le droit à la réduction de prix, de nature divisible, ne pose a priori pas de difficultés juridiques lorsqu'il est exercé individuellement par un acheteur en rapport avec un défaut affectant une partie commune. En effet, l'acquéreur fera valoir une réduction du prix convenu proportionnellement à la moins-value de sa part d'étage causée par la partie commune défectueuse (arrêt 4A_152/2021 précité consid. 4.1 et les références); l'exercice de ce droit n'influence que le prix de la part de PPE acquise, respectivement construite (cf. BLAISE CARRON, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE, RNRF 101/2020 [ci-après: PPE 2020] n. 32 p. 82; voir toutefois les aspects évoqués n. 71 ss p. 90 s.). Le droit à la résolution du contrat implique de restituer tant la part de PPE que les profits et de percevoir en retour le prix déjà payé (cf. ATF 106 II 221 consid. 1c; arrêt 4C.77/2006 du 25 juillet 2006 consid. 3; BLAISE CARRON/ISAAC BERGMANN, La Norme SIA 118 et la cession des droits de garantie pour les défauts, en particulier dans la propriété par étages, Bellinzona 2024, n. 146 p. 29; CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 34 ss p. 82 s.).

E. 7.2

Pour sa part, le droit à la réfection des parties communes - en jeu dans la présente cause - nécessite d'intervenir sur des parties de construction appartenant en copropriété à tous les propriétaires d'étage, de sorte qu'il y a une interface avec les droits réels.

E. 7.2.1

Par nature, le droit à la réfection est indivisible (ATF 145 III 8 consid. 3.3; 111 II 458 consid. 3c); en d'autres termes, il ne peut être fourni en plusieurs prestations partielles de même objet sans changer de nature (cf. FABIENNE HOHL, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3

e éd. 2021, n° 3 ad art. 70 CO ; cf. également BLAISE CARRON/PIERRE WESSNER, Droit des obligations, Partie générale, vol. II, 2024, n. 3549 p. 592; VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, vol. II, 3

e éd. 1974, § 92 p. 325 ss).

Dans l' ATF 145 III 8 , le Tribunal fédéral a opéré un revirement de jurisprudence en ce sens que le droit à la réfection d'une partie commune appartient indivisiblement et pleinement à chaque propriétaire d'étage (consid. 3.5; confirmé dans les arrêts 2C_231/2017 du 22 novembre 2018 consid. 3.3.1 et 4A_306/2018 du 29 janvier 2019 consid. 3.3); les prétentions d'un propriétaire ne sont donc plus limitées en proportion de sa quote-part, comme cela avait été tranché dans la jurisprudence antérieure (cf. ATF 114 II 239 consid. 5; arrêts 4A_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 5; 4A_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4). Compte tenu du caractère indivisible du droit à la réfection des parties communes, le Tribunal fédéral a admis que les créances pécuniaires déduites de l'exercice du droit à la réfection étaient également indivisibles (arrêt 4A_152/2021 précité consid. 4.1 et les références; cf. VALENTIN PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 316 p. 157).

Il s'ensuit que chaque propriétaire d'étage peut individuellement ouvrir action en exécution du droit à la réfection de toutes les parties communes affectées de défauts (indépendamment de sa quote-part), le cas échéant en concluant au paiement des frais nécessaires à l'élimination des défauts.

Dès lors que le créancier peut faire valoir son droit individuellement et dans son entier (puisque ce droit n'est pas divisible), il n'a pas à obtenir la cession des droits de tiers. Les autres copropriétaires n'ont pas à lui céder leur droit. Quant à la communauté des propriétaires d'étage - qui n'a pas la personnalité juridique mais qui dispose d'une capacité juridique restreinte pour l'administration commune de l'immeuble (art. 712I CC) -, ce n'est pas elle qui est titulaire du droit d'action puisque ce n'est pas elle qui est partie au contrat d'entreprise (elle n'est donc pas le maître de l'ouvrage), mais bien un ou des propriétaires d'étage (cf. AMÉDÉO WERMELINGER, La propriété par étages : commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4

e éd. 2021, n° 122 ad art. 712c CC ; CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 46 p. 84; LE MÊME, Acquisition d'une part de propriété par étages [PPE] et garantie pour les défauts, in PPE 2019, François Bohnet et Blaise Carron éd., Neuchâtel [ci-après: PPE 2019], n. 62 p. 23; VALENTIN PICCININ, op. cit., n. 288 s. p. 143 s. et n. 308 ss p. 153 ss; FRANZ WERRO/BÉATRICE HURNI, La PPE sur plan, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2011, p. 76); le cas d'une cession à la communauté de la PPE d'un ou de plusieurs propriétaires d'étage est réservé (cf. ATF 145 III 8 consid. 3.2.1; 114 II 239 consid. 4a; 109 II 423 consid. 1; CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 46 p. 84; LE MÊME, PPE 2019, op. cit., n. 64 p. 23; PICCININ, op. cit., n. 330 s. p. 163 s.; WERMELINGER, op. cit., n° 122 ad art. 712c CC).

Une décision préalable de ladite communauté n'est dès lors pas requise lorsqu'un propriétaire d'étage réclame en justice la réfection à un entrepreneur sur la base du contrat qui les lie.

E. 7.2.2

Du point de vue des droits réels, une intervention sur les parties communes ne peut en revanche se concevoir qu'avec l'accord des autres propriétaires d'étage, puisque l'entrepreneur doit opérer sur des éléments constructifs détenus en copropriété par tous les copropriétaires (réserve étant faite des actes d'administration courante, des mesures urgentes ainsi que des cas où le défaut affecte à la fois une partie commune et une partie privative et où la réparation sert à supprimer un vice déployant exclusivement ou principalement des

effets sur la partie privative; cf. CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 63 p. 88). L'autorisation de la communauté des propriétaires d'étage est donc en principe requise pour effectuer les travaux de réparation nécessaires sur des parties communes de l'immeuble de base (art. 647c, 712a al. 2 et 712g al. 1 CC; cf. CARRON/BERGMANN, op. cit., n. 151 p. 30; PICCININ, op. cit., n. 317 p. 157). S'il s'agit de travaux indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, le propriétaire peut, en cas de refus de l'assemblée des propriétaires d'étage, s'adresser directement au juge pour qu'il en ordonne l'exécution, s'il prouve que les travaux sont indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité des parties communes (cf. art. 647c et 647 al. 2 ch. 1 CC ; PICCININ, op. cit., n. 317 p. 157; CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 66 p. 89).

Cela étant, il est possible qu'un propriétaire d'étage ayant valablement fait valoir son droit à la réfection sur le plan du droit des obligations se voie refuser l'exécution des travaux en raison des règles de droits réels et se retrouve alors en demeure du créancier face à l'entrepreneur qui souhaite effectuer les réparations (art. 95 CO , applicable le cas échéant par analogie), parce qu'il est incapable de lui accorder l'accès au chantier (CARRON/BERGMANN, op. cit., n. 156 p. 31; CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 67 ss p. 89 s.; MARKUS VISCHER, Mängelrechte beim Kauf eines Stockwerkanteils, RNR 96/2015 p. 224). En pareil cas, l'entrepreneur pourrait se départir de son obligation de réparer la partie commune défectueuse vis-à-vis du propriétaire d'étage en question.

Cette problématique concerne toutefois l'exécution de l'obligation dont il s'agit et n'affecte donc pas la qualité pour agir dans le cadre de l'action en réfection, laquelle dépend uniquement de savoir si le propriétaire d'étage est titulaire du droit litigieux (cf. FABIENNE HOHL, Procédure civile, tome I, 2

e éd. 2016, n. 763 s. p. 136), ce qui est le cas puisqu'il peut faire valoir individuellement le droit à la réfection dans son entier au profit de tous les propriétaires d'étage (ATF 145 III 8).

E. 7.2.3

Certes, cette solution ne résout pas tous les problèmes de coordination, notamment lorsqu'un propriétaire d'étage réclame une réduction du prix et un autre la réfection, à raison du même défaut affectant une partie commune de l'immeuble.

Pour éviter cette situation, certains auteurs préconisent une décision préalable de l'assemblée des propriétaires d'étage sur la question de l'exercice ou non du droit à la réparation et des modalités corrélatives; si l'assemblée refuse d'exercer le droit à la réparation, les propriétaires d'étage détermineraient alors individuellement s'ils veulent faire valoir leur droit à la diminution du prix ou à la résolution du contrat (cf. NADJA SCHWERY, Zur Vermeidung der Kollision von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum, DC 2018 p. 346 ss). Cette proposition est toutefois incompatible avec le droit des propriétaires d'étage de choisir le droit à la garantie qu'ils entendent exercer à titre individuel. D'autres auteurs ont imaginé que le droit à la réfection devienne une prérogative de la communauté et qu'il ne retourne aux copropriétaires individuels que si celle-ci ne prend pas de décision dans un certain délai, ce qui nécessiterait toutefois une révision législative (cf. JÖRG SCHMID/BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht [Art. 712a-t ZGB]: Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2019, p. 83 s.). Est également évoquée en doctrine la solution d'une

cession conventionnelle par le fondateur de la PPE du droit à la réfection des défauts des parties communes à la communauté des propriétaires d'étage, couplée à une clause particulière de coordination des droits de garantie dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (cf. CARRON, PPE 2020, op. cit., n. 109 ss p. 99 ss).

À la suite de l'adoption de la motion 19.3410 Caroni intitulée "55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose", le Conseil fédéral propose - dans l'avant-projet mis en consultation - l'adoption de nouvelles règles à l'art. 712l

bis AP-CC afin d'assurer la coordination nécessaire entre copropriétaires. En substance, l'alinéa 1 de la disposition légale projetée prévoit l'obligation pour le copropriétaire qui veut exercer son droit à la réparation des défauts affectant une partie commune d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, prise à l'unanimité. Pour éviter qu'un copropriétaire ne compromette cette coordination, il est spécifié à l'alinéa 2 qu'aucun d'entre eux ne peut faire valoir son droit de demander la réduction du prix aussi longtemps que l'assemblée n'a pas pris de décision, sachant que celle-ci dispose d'une année pour ce faire à partir du moment où les copropriétaires ont connaissance de l'avis des défauts. Si aucune décision n'est prise à ce terme ou si l'assemblée refuse l'autorisation, chaque propriétaire peut exercer individuellement son droit à la réduction du prix. L'alinéa 3 règle la situation dans laquelle des règles particulières concernant l'exercice des droits de garantie pour les défauts affectant une partie commune ont été prévues entre les copropriétaires et l'entrepreneur: ainsi, s'il existe une clause conventionnelle qui limite ou exclut le droit des copropriétaires à demander la réduction du prix ou à résilier le contrat, ceux-ci sont dispensés d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires; et si une telle clause ne lie que certains copropriétaires - et non les autres - ou si les droits des copropriétaires à la réparation des parties communes ne sont pas identiques sur le plan de leur contenu, les clauses d'exclusion ou de limitation en cause sont nulles (cf. Modification du code civil (Propriété par étages) - Rapport explicatif du 20 septembre 2024 relatif à l'ouverture de la procédure de consultation, p. 26 s. ad art. 712l

bis AP-CC).

E. 7.3

En l'espèce, fondé sur le contrat de "vente à terme-emption" conclu avec la défenderesse, le demandeur a formulé une conclusion tendant à la réparation d'un défaut affectant l'installation de chauffage qui est une partie commune de l'immeuble. C'est à tort que la cour cantonale a jugé que le demandeur n'avait pas la légitimation active pour ce faire. Certes, il n'a pas invoqué ni produit de décision de l'assemblée générale des copropriétaires relative à la réfection qu'il réclame; il n'est donc pas acquis que ladite assemblée acceptera, en temps utile, que l'entrepreneur réalise les travaux de réfection nécessaires sur une partie commune de l'immeuble. Cette carence n'affecte toutefois en rien la qualité pour agir du demandeur: c'est ce dernier qui est partie au contrat de "vente à terme-emption" dont il tire les droits qu'il exerce et qui est donc titulaire du droit d'action, ce qui scelle la question de sa légitimation active.

La question de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires se posera, le cas échéant, au moment de l'exécution de l'obligation de réfection par l'entrepreneur; si cette exécution devait être contrecarrée par une décision négative de ladite assemblée, le demandeur se retrouverait en demeure du créancier. En revanche, cette hypothèse n'affecte pas sa qualité pour agir. Si, dans l' ATF 145 III 8 , le Tribunal fédéral a constaté que

l'assemblée des propriétaires d'étage avait valablement décidé que l'administration devait exercer les droits à la garantie pour les défauts, ceci s'inscrivait dans le cadre d'un autre cas de figure. En effet, plusieurs copropriétaires avaient cédé à ladite communauté la prétention à la réfection des défauts affectant des parties communes; ce n'étaient dès lors plus eux qui étaient titulaires de la prétention en cause.

Certes, pour répondre aux arguments développés par la défenderesse dans sa réponse et dans sa duplique, la solution adoptée laisse subsister des problèmes de coordination. Il est vrai qu'une décision des copropriétaires intervenant à titre liminaire réglerait l'éventualité où l'un des copropriétaires souhaite une réduction du prix alors que l'autre privilégie la réfection pour un même défaut des parties communes de l'immeuble; c'est bien sous cet angle que le Conseil fédéral entrevoit les choses dans le contexte de la révision projetée du droit de la propriété par étages. Cependant, il ne saurait être question d'anticiper l'entrée en vigueur de ces modifications législatives, qui ne correspondent pas à la solution découlant du droit actuel telle que décrite plus haut (consid. 7.2.1 et 7.2.2).

En conclusion, c'est à tort que les juges précédents ont rejeté la prétention du recourant pour défaut de qualité pour agir.

E. 7.4

La cour cantonale s'est exprimée dans son arrêt sur le défaut en question, de sorte que le Tribunal fédéral peut se prononcer sur la prétention en cause.

Tout comme les premiers juges, elle a estimé que le système de chauffage au mazout (provisoire) installé par la défenderesse constituait un défaut dans la mesure où il ne correspondait pas à ce qui était prévu dans le contrat. Elle a rappelé en préambule que le projet d'ensemble de la résidence comprenait deux immeubles - l'immeuble A dans lequel le système de PAC devait être installé - et l'immeuble B où se situait l'appartement du demandeur. A la date du premier jugement, seul l'immeuble B avait pu être érigé, la construction de l'immeuble A étant administrativement bloquée. Les juges cantonaux ont balayé l'argument de la défenderesse selon lequel le chauffage installé respecterait le standard Minergie adopté par les parties; la défenderesse avait elle-même reconnu que l'installation provisoire d'un chauffage à mazout ne correspondait pas à ce qui avait été convenu. Par ailleurs, il ne faisait aucun doute que l'installation d'un système provisoire au mazout constituait une divergence par rapport à une qualité promise.

Dans sa réponse, la défenderesse ne remet pas en cause ces considérations, qui emportent la conviction. Elle ne prétend pas non plus - alors qu'il lui incomberait de le faire pour faire obstacle à la prétention du demandeur - que la réfection ne pourrait pas être exigée d'elle pour un motif ou un autre, par exemple parce que l'exécution ne serait pas possible ou ne serait pas raisonnable; elle ne formule aucune critique quant aux délais articulés pour procéder à la réfection voulue. Le Tribunal fédéral n'a donc nulle raison de considérer que ces aspects sont litigieux.

Les conditions légales pour que le demandeur obtienne la réfection de l'installation de chauffage sont dès lors réalisées. Son recours s'avère bien fondé et la décision cantonale doit être réformée sur ce point.

E. 8

En définitive, le recours de B. _____ SA doit être rejeté alors que celui de A. _____ doit être admis.

Partant, le chiffre II du dispositif de l'arrêt cantonal sera annulé et le chiffre IV dudit arrêt sera réformé par l'ajout suivant :

Le jugement rendu le 23 février 2022 par la Chambre patrimoniale cantonale vaudoise est réformé à ses chiffres I et IV comme il suit :

"I. La défenderesse B. _____ SA est condamnée à réparer, dans un délai d'un mois dès jugement définitif et exécutoire, les défauts affectant l'appartement xxx du demandeur A. _____, sis (...), à savoir :

6)

(nouveau) pose d'une installation de chauffage permettant une calculation thermique au standard Minergie, chaque pièce étant chauffée par le sol avec une sonde de réglage thermostatique à onde radio."

E. 9

Vu l'issue des recours, B. _____ SA prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et versera des dépens à son adverse partie (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.