

# VD\_FINDINFO AP / 2009 / 125 vom 19. Februar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-02-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2009\\_\\_\\_125](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___125)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 125 du 19 février 2008

IT: VD\_FINDINFO AP / 2009 / 125 del 19 febbraio 2008

## Regeste

MOINS-VALUE, AVIS DES DÉFAUTS, TAXE DE RACCORDEMENT, QUITTANCE POUR SOLDE DE TOUT COMPTE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, DROIT EXCLUSIF{PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES}, PARTIE COMMUNE, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, CONTRAT D'ENTREPRISE, CONTRAT D'ENTREPRISE GÉNÉRALE, EXPERTISE, VÉRIFICATION DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX | 363 CC, 367 CC, 368 CC, 452 al. 2 CPC, 471 al. 3 CPC

## Erwägungen

### E. 1

Les voies du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11) et du recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ouvertes contre le jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée dans les causes patrimoniales (art. 336 let. b CPC). Déposé en temps utile (art. 458 CPC), par une partie qui y a intérêt, le recours est recevable (art. 461 CPC).

### E. 2

En nullité, la recourante ne fait valoir aucun moyen spécifique. Dans son mémoire, elle a précisé maintenir sa conclusion en nullité "dans l'hypothèse où le Tribunal considérerait qu'il ne peut pas revoir l'appréciation des preuves dans le cadre du recours en réforme." Compte tenu du caractère subsidiaire du recours en nullité, un tel moyen n'est recevable que si le vice invoqué ne peut être corrigé dans le cadre du recours en réforme (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, Lausanne 2002, 3<sup>ème</sup> éd., n. 14 ad art. 444 CPC, p. 655). Or, la Chambre des recours peut revoir librement l'établissement des faits et l'appréciation des preuves dans le cadre du recours en réforme dont elle est saisie (art. 452 al. 2 CPC). Le recours en nullité est par conséquent irrecevable.

### E. 3

Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement en procédure accélérée, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance (JT 2003 III 3). Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (ibidem). En l'espèce, l'état de fait permet de statuer sur le recours en

réforme après complètement sur différents points issus du dossier. Les conclusions du recours ne sont ni nouvelles ni plus amples, elles correspondent à celles prises en première instance. La cour de céans est à même de statuer en réforme.

#### **E. 4**

a) La recourante soutient que le défaut invoqué concernant le passage reliant la place devant le garage au jardin situé au sud, défaut retenu par le tribunal, affecte une partie commune de la PPE et non une partie privative de celle-ci, de sorte que les intimés ne disposent pas de la légitimation pour le faire valoir en justice. b) Le défaut de légitimation active, qui n'a en l'espèce pas été invoqué en procédure ni examiné dans le jugement attaqué, est un moyen de fond et non une exception de procédure. Un tel moyen a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office par le juge à la lumière des règles de droit matériel et non des règles de procédure. Il s'agit donc d'un conflit sur la titularité du droit. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action alors que le défaut de qualité pour agir ou pour défendre, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de celle-ci (JT 2001 III 77 c. 2c et arrêts cités; ATF 130 III 417 c. 3.1; 126 III 59 c. 1a; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 138 CPC, p. 259, et n. 1 ad art. 62 CPC, pp. 113-115). c) Le rapport de droit liant les parties est un contrat d'entreprise passé entre la défenderesse, entrepreneur, et les intimés, maîtres de l'ouvrage. Les conclusions des intimés ont pour objet la moins-value de l'ouvrage consécutive aux défauts dont celui-ci est entaché. En leur qualité de maîtres de l'ouvrage, ils ont qualité pour agir contre la défenderesse en paiement de la moins-value, soit, en l'espèce, en restitution partielle du prix de l'ouvrage qu'ils ont intégralement payé. A cet égard, l'action ouverte par les intimés tend uniquement à la réduction du prix de l'ouvrage et non pas à une réparation de ce dernier, comme la recourante semble l'évoquer (cf. mémoire p. 6, ch. 6). Le fait que les intimés soient seulement copropriétaires dans une propriété par étage et que leurs droits diffèrent selon que ceux-ci portent sur les parties communes ou sur les parties privatives est sans effet sur la titularité des droits des maîtres de l'ouvrage à l'encontre de l'entrepreneur avec lequel ils ont conclu un contrat d'entreprise. Ainsi, au vu de la relation contractuelle, l'argumentation de la recourante est sans pertinence. d) Au demeurant, le défaut en cause se trouve sur l'espace privatif du lot C de la PPE (cf. expertise de N. \_\_\_\_\_, p. 2 ad all. 80), en l'occurrence le terrain objet du droit d'usage particulier conféré par la servitude en faveur du copropriétaire du lot C. Ce jardin, dont l'usage est réservé aux intimés par la servitude précitée, ne relève ni de la partie commune de la parcelle, ni de la partie privative faute de répondre aux exigences de l'art. 712b al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). En effet, la servitude en question confère aux intimés un droit d'usage particulier sur le jardin, c'est-à-dire un droit accordé conventionnellement à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, n os 151 ss, p. 104, et n os 24 ss, p. 43). Les jardins privatifs sont l'exemple même des portions de sol dont l'usage peut être rattaché exclusivement à une unité d'étage. Ce sont des objets qui par définition sont impérativement des parties communes. Par l'attribution particulière, ils sont soustraits à la sphère de compétence directe de la communauté des propriétaires d'étages. Cette dernière conserve néanmoins un droit de regard pour assurer un usage conforme aux directives et conventions établies en l'espèce (Habs, La propriété par étages sur des maisons familiales en habitat groupé, thèse Lausanne 1989, p. 22). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un droit d'usage particulier qui appartient propter rem au propriétaire d'une part de copropriété par étages peut être cédé à un autre copropriétaire sans le consentement de

l'assemblée des copropriétaires (ATF 112 III 145, JT 1999 I 42). Tel est le cas en l'espèce de la servitude conférant l'usage exclusif du jardin aux intimés. Cet espace ne relève ainsi pas de la partie commune comme le soutient la recourante. e) Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de l'absence de légitimation active des intimés doit être rejeté.

#### **E. 5**

La recourante fait valoir que le tribunal a retenu à tort que le passage reliant la place devant le garage au jardin situé au sud constituait un défaut, ou plutôt l'absence d'une qualité promise. Elle reproche au tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des preuves en suivant l'expert, selon lequel ce passage n'avait pas été réalisé conformément aux plans d'enquête. Dans son rapport d'expertise du 28 février 2005 (cf. pièce 11), D. \_\_\_\_\_ a relevé que le projet mis à l'enquête prévoyait une distance suffisante entre le chemin d'accès et le mur de façade est de la maison, permettant un passage extérieur entre l'entrée et la terrasse jardin conformément aux plans signés par les propriétaires, et qu'actuellement, l'amoncellement de pierres de soutènement sont à 25 cm de la façade, empêchant tout passage. Pour sa part, l'expert N. \_\_\_\_\_ ne remet pas en cause ces constatations, admettant implicitement une réalisation des travaux non conforme aux plans sur ce point (cf. rapport d'expertise du 13 juillet 2006). Dans son rapport complémentaire du 22 juillet 2007, l'expert N. \_\_\_\_\_ fait état d'une moins-value, précisant que, selon les plans, un passage devrait exister entre le jardin et la place derrière le garage (réponse ad all. 29). Il admet une exécution non conforme aux plans. Enfin, lors de son audition du 6 novembre 2007, le même expert a fait état du coût de remplacement de l'empierrement actuellement en place par un mur de soutènement, qu'il estime à 15'000 fr., admettant ainsi implicitement un défaut de l'ouvrage. L'expert a été entendu en présence des conseils des parties; celui de la recourante n'avait alors pas fait porter l'audition sur le principe dudit défaut. Ainsi, le tribunal n'a pas fait une appréciation critiquable des preuves en retenant que l'avis de l'expert, selon lequel le passage longeant la façade est n'avait pas été réalisé conformément aux plans d'enquête. C'est donc à bon droit que les premiers juges y ont vu un défaut de l'ouvrage.

#### **E. 6**

La recourante soutient que les demandeurs n'ont pas signalé ce prétendu défaut au moment de la vérification commune qui s'est déroulée le 3 octobre 2003 et qu'ils ont donc accepté l'ouvrage tel que livré. En outre, elle remarque que dans leur lettre du 23 septembre 2005, les intimés ont établi une liste exhaustive des défauts et que la situation du passage en question n'y figure pas. L'état de fait du jugement entrepris mentionne tant la réception de l'ouvrage que la lettre du 23 septembre 2005 précitée. Les premiers juges ont examiné la question de l'avis des défauts. La cour de céans se réfère à cette analyse qui peut être confirmée en application de l'art. 471 al. 3 CPC. Le moyen doit ainsi être également rejeté.

#### **E. 7**

De l'avis de la recourante, le dommage ne saurait excéder 1'500 fr., montant retenu par l'expert N. \_\_\_\_\_ dans son complément d'enquête. Le tribunal a fixé la moins-value à 15'000 francs. Il a considéré que le montant de 1'500 fr. correspondait au coût de la création d'un escalier, qui ne constituerait qu'un palliatif, ne compensant qu'en partie les inconvénients de la réalisation non conforme aux plans d'enquête. Le montant de 15'000 fr., articulé par le même expert à l'audition du 6 novembre 2007, correspond au coût de remise en état du passage. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique. Le moyen doit donc

être rejeté.

## **E. 8**

La recourante soutient enfin que les intimés lui doivent 3'522 fr. 50 à titre de part des taxes de raccordement à la charge des propriétaires. Elle se fonde sur une facture du 24 février 2004 qu'elle a adressée aux intimés concernant "les taxes EU + EC, EP, Electricité selon la taxation ECA pour paiement à la commune" (cf. pièce 125). Le tribunal a rejeté cette conclusion, au motif que la lettre du 12 décembre 2003 de la recourante aux intimés (cf. pièce 8) valait "quittance générale et définitive" pour l'ensemble des prestations effectuées par celle-ci. A juste titre. Les postes relatifs aux taxes de raccordement étaient déjà mentionnés dans le décompte final du 2 octobre 2003 (cf. pièce 7, page 5), a fortiori aussi dans la quittance du 12 décembre 2003. Sous ce poste, seule la rubrique "taxes selon coût du bâtiment prévu dans contrat" est remplie, alors qu'aucun chiffre ne figure sous la rubrique "taxes selon valeur incendie ECA (non compris dans le contrat)". Or, le décompte laisse un solde en faveur des propriétaires de 1'363 fr. 30, sans réserve aucune quant aux taxes selon valeur incendie ECA. Ce montant est reporté dans le poste des "remboursements à effectuer", dont le total s'élève à 22'635 fr. (cf. pièce 7, p. 3). Le poste "récapitulation" (ibidem) tient compte de cette dernière somme en déduction du coût global des travaux et laisse apparaître un solde de 81'187 fr. 50 en faveur de la recourante. Or, dans sa quittance du 12 décembre 2003, la recourante a confirmé avoir reçu le paiement intégral de la villa, avant de connaître le décompte des taxes de raccordement de la commune. Faute de réserve au sujet des taxes selon valeur incendie ECA, les intimés pouvaient de bonne foi comprendre que le courrier du 12 décembre 2003 valait quittance générale et définitive.

## **E. 9**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 485 fr., conformément à l'art. 232 TFJC ( Tarif des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5 ). Obtenant gain de cause, les intimés ont droit, solidairement entre eux, à des dépens de deuxième instance, par 1'200 francs. Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 485 fr. (quatre cent huitante-cinq francs). IV. La recourante I. \_\_\_\_\_ Sàrl doit payer aux intimés A. et B. M. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 10 juin 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 : ■ Me Alexandre Reil (pour I. \_\_\_\_\_ Sàrl), ■ Me Paul-Arthur Treyvaud (pour A. et B. M. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 18'522 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 :

■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne . Le greffier :

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