

VD_FINDINFO HC / 2014 / 922 vom 30. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___922

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 922 du 30 septembre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 922 del 30 settembre 2014

Regeste

AVIS DES DÉFAUTS, DÉFAUT CACHÉ, EXPERTISE, CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, MOTIVATION DE LA DEMANDE, ADMINISTRATION DES PREUVES, DROIT D'ÊTRE ENTENDU | 205 al. 1 CO, 157 CPC (CH), 311 al. 1 CPC (CH), 316 al. 1 CPC (CH), 316 al. 3 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

a) La parcelle n o [...], sise rue [...], commune de [...], a été constituée en propriété par étages (PPE). Les lots de la PPE sont répartis comme il suit : Propriétaires Unité de PPE Quote-part E._____ 153-1 43/1000 H._____ et U._____ 153-2 84/1000 [...] 153-3 68/1000 [...] 153-4 66/1000 O._____ 153-5 43/1000 [...] 153-6 102/1000 A.J._____ et B.J._____ 153-7 68/1000 C._____ 153-8 66/1000 R._____ 153-9 43/1000 A.I._____ et B.I._____ 153-10 105/1000 B.X._____ et A.X._____ 153-11 82/1000 A.D._____ et B.D._____ 153-12 80/1000 K._____ 153-13 45/1000 V._____ 153-14 105/1000 b) Par contrats de vente à terme conditionnelle signés avec M._____, les unités de PPE ont été transférées respectivement le 2 mars 2007 à E._____, le 1 er février 2007 à O._____, le 2 mars 2007 à A.J._____ et B.J._____, le 15 février 2007 à C._____, le 28 février 2007 à R._____, le 14 mars 2007 à A.I._____ et B.I._____, le 2 mars 2007 à B.X._____ et A.X._____, le 2 mars 2007 à A.D._____ et B.D._____, le 2 mars 2007 à K._____ et le 7 avril 2010 à V._____. Les contrats de vente à terme conditionnelle conclus avec M._____ énoncent en particulier ce qui suit : "

E. 6

ENTREE EN JOUISSANCE ET POSSESSION L'entrée en jouissance et possession impliquant le transfert des profits et des risques en mains de l'acquéreur aura lieu au jour fixé pour l'exécution du présent acte. (...) La fin des travaux est fixée au plus tard au jour de l'entrée en jouissance. Dès cette date, l'acquéreur renonce à demander toutes indemnités s'il ne peut jouir de certaines installations pendant l'exécution de travaux sous garantie et de retouches éventuelles. A cet égard, l'immeuble sera considéré comme terminé, même s'il reste à exécuter des retouches ou des travaux commandés par l'acquéreur lui-même, voire si certains travaux concernant les parties communes ou les aménagements extérieurs ne sont pas encore terminés." c) La part 153-2 a été initialement achetée par [...] et [...] auprès de M._____ pour le prix de 481'000 fr.; les acheteurs ont été inscrits le 14 mars 2007 au registre foncier en qualité de propriétaires. Par contrat de vente à terme et droit d'emption conclu le

E. 10

: M. et Mme B.I._____ Dalle balcon à peindre Il n'y a pas d'écoulement au balcon Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante Suite à la modification du sens d'ouverture de la porte, modifier le carrelage de la salle-de-bain Appartement

E. 11

: M. A.X._____ La barrière du balcon est particulièrement très «branlante» Dalle balcon à peindre Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante (...) Locaux communs : chaufferie, local électrique, caves, buanderie, parkings Tout est à terminer : sols, murs, plafonds, portes, les travaux restants concernent les entreprises suivantes : Carrelage Chauffage Electricité Maçonnerie Menuiserie Peinture Nettoyage Extérieurs La rampe d'accès n'est pas conforme aux normes handicapés, pente maximum 6% Le revêtement du trottoir n'est pas fait Le perron est à terminer Il manque un sac coupe-vent L'interphone ne fonctionne pas (mise en service pas faite) L'extrémité d'une panne située du côté parking n'est pas peinte (sic)" 3. a) Par requête déposée le 16 mars 2009 devant le Juge de paix du district de Morges, la communauté des propriétaires par étages "PPE Rue [...]" et les demandeurs ont requis l'exécution d'une expertise hors procès afin d'établir la liste des défauts, déterminer leurs causes, définir la nature et le coût des travaux nécessaires et estimer la moins-value et tout autre dommage. Mis en oeuvre par le Juge de paix, S._____, architecte, a été invité dans une lettre du 2 juillet 2009 du Juge de paix à prendre contact avec toutes les parties pour déterminer les modalités de son intervention et pour les entendre sur chaque question posée. b) L'expert a déposé son rapport le 6 octobre 2009. Il en ressort notamment ce qui suit : " B. OPERATIONS D'EXPERTISE (...) ■ Téléphone de M. M._____ en mai 2009, annonçant son départ pour l'Espagne et son absence probable jusqu'à fin août 2009. L'expert confirme ses requêtes de documents complémentaires. M. M._____ promet de transmettre les différents documents réclamés, avant son départ. N.B.: aucune des pièces n'est parvenue à l'expert ■ Nouvelle demande de documents complémentaires de l'expert le 06.07.2009. (...) D. SEANCE DE MISE EN ŒUVRE (...) Le constructeur, M. M._____, n'est pas représenté et n'a pas répondu aux divers appels téléphoniques de l'expert, laissant des messages SMS. (...) E. REMARQUES GENERALES (...) 5. PERENNITE DE L'OUVRAGE (...) Malgré cela, le constat effectué le 17.09.2009, 2 ans après la fin des travaux, révèle certaines malfaçons démontrant un manque de soin général apporté à la conception et à l'exécution des travaux et notamment à ceux de finitions. (...) F. CONSTAT EXTERIEUR 1. GENERALITES Mise à part les éléments spécifiques ci-dessous, on relève d'une manière générale que sur l'ensemble des façades, la finition des balcons, sols et balustrades métalliques, n'est pas conforme aux règles de l'art. Colonne EP (...) Pour 2 colonnes selon remarque ci-dessous. Ce raccord n'a pas été effectué. Il est cependant nécessaire. Balcons Constitués d'un carrelage, posé sur la dalle avec une pente vers l'extérieur. Bord (...) finit avec un joint métallique profilé (...). Ce joint est posé sans préparation inférieure et laisse apparaître de très nombreux espaces dans lesquels l'eau de ruissellement, chargée des poussières de surface s'infiltre puis tache toutes les tranches de dalle. (...) A long terme, il y a risque d'infiltration et de gel avec conséquence d'un éclatement des carrelages en bord de dalle. (...) Une réparation est indispensable pour la pérennité de l'ouvrage. Balustrades - Serrurerie L'ensemble des serrureries garde-corps présente des défauts majeurs. Elles n'ont pas été exécutées selon les règles de l'art pour des

ouvrages de serrurerie exposés aux intempéries. On notera notamment : ■ Il n'y a pas de main courante à proprement dit, couvrant les poteaux dont certains sont ouverts en partie supérieure (infiltrations d'eau et rouille aux pieds assurément). ■ Il n'y a pas de fixations vers les façades (...). ■ Les pièces métalliques ne sont pas correctement soudées entre elles. (...) ■ Les scellements des barrières sont par endroits (2 voire 3 scellements au lieu de 4). (...) Ces fixations sont incorrectes, insuffisantes et de par la nature des éléments de serrurerie vont s'altérer rapidement (rouille). (...) ■ De tels éléments devraient être zingués avant peinture (...) ce qui n'est pas le cas. ■ Ces balustrades de balcon ne sont pas conformes aux règles de l'art dans la totalité de leur conception. Les solutions de réfection ne seraient que des pis aller et la conception même de ces travaux (main courante, soudures) compromet la pérennité de cet ouvrage. Dès lors et pour sa pérennité, ces balustrades doivent être remplacées, à dire d'expert. Tranches dalles En plus des salissures mentionnées ci-dessus, certaines tranches de dalle ne sont pas finies, notamment dans les angles (...) et nécessitent de nouvelles interventions, à lier avec les réfections de sol et balustrades. (...)

G. CONSTAT INTERIEUR - LOCAUX COMMUNS (...) 3. PARKING COUVERT NIVEAU -2 (...) Piliers métalliques avec anti-rouille, non peint, mais plaque de base brute déjà rouillée (...). Nettoyage suppression rouille et peinture nécessaire. (...) Porte d'accès Apparemment cadre en chêne, mais pas de fermeture au seuil (manque) espace 1 cm. Finitions autour de la porte non terminées (...). Porte donc non-conforme. Réfection nécessaire au droit de la couverture et du seuil. N.B. accès aux 2 caves en bas de l'escalier impossible. 4. PARKING NIVEAU -1 Porte d'accès Finitions de porte d'accès non terminées, dito 3 ci-dessus. Fermeture supérieure non-conforme. Pas de seuil étanche et carrelage non terminé. (...) 5. RAMPE D'ACCES GARAGE Liaison grille de sol et colonne de chute, pas terminée. Longueur de la grille insuffisante (...). Écoulement EP non terminé, de même que percement dans façade sans grille (ventilation local sous-sol ou autres). Ces travaux sont inesthétiques et non-conformes aux règles de l'art. Doivent donc être corrigés. 6. CAVES NIVEAU -1 Aucune cave (n° 1 à 14) n'est accessible autrement que dans le hall de distribution central. (...) 9. PORTES PALIERES - APPARTEMENTS (...) Ces portes n'ont pas double battue et l'absence de seuil ou la finition aléatoire vers ceux existants laisse des vides et provoque donc une carence manifeste d'isolation phonique entre la cage d'escalier commune et l'intérieur des appartements. La correction n'est pas aisée et différente d'une porte à l'autre (...).

I. FRAIS DE REFECTION Les frais estimés ci-après sont des appréciations à dire d'expert sur la base d'informations empiriques du moment (estimation globale : EG). (...) TOTAL GENERAL DES FRAIS DE REFECTION A ASSUMER PAR LE CONSTRUCTEUR EG 100'000.- J. REMARQUE FINALE Les travaux relevés et estimés ci-dessus font partie, soit de travaux de retouches indispensables pour une exécution selon les règles de l'art (même simplifiées) et conformes au contrat de vente, ou sur la base des garanties pour "vices cachés" que doit fournir le constructeur, ceci en prévision de la pérennité de l'ouvrage, notamment en ce qui concerne l'exécution des balustrades en serrurerie." c) Le 20 octobre 2009, M. _____ a requis un complément d'expertise sur les constats extérieurs, plus particulièrement les balcons et les balustrades. Le 4 novembre 2009, il a aussi invité le Juge de paix à interpellé l'expert S. _____ afin qu'il détaille les travaux nécessaires pour étancher par soudure de manière définitive les infiltrations d'eau sur les balcons et qu'il estime le coût des travaux. Invité le 25 novembre 2009 à effectuer une avance de 3'300 fr. pour le complément d'expertise, M. _____ a écrit le 1^{er} décembre 2009 au Juge de paix qu'il ne pouvait accepter le montant de l'avance de frais, dont il contestait la quotité. d) Le 12 mars 2012, l'architecte S. _____ a déposé

un "constat sommaire complémentaire fin de travaux" à la demande de l'administration de la PPE au sujet des travaux complémentaires et de finition exécutés selon les dires du défendeur. A l'issue de son constat détaillé, l'expert a conclu que les malfaçons mentionnées dans son rapport du 6 octobre 2009 n'avaient fait l'objet d'aucune réfection ni modification quelconque, les risques évalués dans ledit rapport restant entiers, ainsi que l'altération et le vieillissement anormal. L'expert a constaté que les frais estimés dans le rapport du 6 octobre 2009 restaient pertinents, sans compter les plus-values dues au renchérissement, ainsi qu'au vieillissement des éléments concernés. L'expert a ajouté qu'indépendamment du respect de certaines normes (ECA), certains éléments de sécurité gardaient des risques à long terme évidents, tels que mentionnés dans son rapport. 4. M._____ a produit deux devis non signés, l'un établi le 15 juin 2010 par [...] relatif à l'étanchéité des barrières par 5'800 fr., l'autre établi le 15 juin 2010 par [...] pour les balustrades des balcons par 4'800 francs. 5. a) Le 5 avril 2011, E._____, H._____, U._____, O._____, B.J._____ et A.J._____, C._____, R._____, B.I._____ et A.I._____, A.X._____ et B.X._____, B.D._____ et A.D._____ ont déposé une requête aux fins de conciliation auprès du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La conciliation n'a toutefois pas abouti. Le 16 juin 2011, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a délivré aux demandeurs une autorisation de procéder contre le défendeur pour prendre les conclusions exposées ci-dessous. b) Par demande déposée le 18 juillet 2011 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, les demandeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes : " PRINCIPALEMENT : I. M._____ est le débiteur d'E._____, H._____ et U._____, O._____, B.J._____ et A.J._____, C._____, R._____, B.I._____ et A.I._____, A.X._____ et B.X._____, B.D._____ et A.D._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 98'550 fr. (nonante-huit mille cinq cents cinquante francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er février 2007, valeur moyenne. II. M._____ est le débiteur d'E._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. III. M._____ est le débiteur de H._____ et de U._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 6 novembre 2009. IV. M._____ est le débiteur d'O._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 1 er février 2007. V. M._____ est le débiteur de B.J._____ et A.J._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. VI. M._____ est le débiteur de C._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2007. VII. M._____ est le débiteur de R._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 325 fr. (trois cent vingt-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2007. VIII. M._____ est le débiteur de B.I._____ et A.I._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 14 mars 2007. IX. M._____ est le débiteur de A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 225 fr. (deux cent vingt-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. X. M._____ est le débiteur de B.D._____ et A.D._____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 75 fr. (septante-cinq francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. SUBSIDIAIREMENT : XI. M._____ est le débiteur d'E._____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 4'312 fr. 65 (quatre mille trois cent douze francs et

soixante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. XII. M. _____ est le débiteur de H. _____ et de U. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 8'353 fr. 20 (huit mille trois cent cinquante-trois francs et vingt centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 6 novembre 2009. XIII. M. _____ est le débiteur d'O. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 4'312 fr. 65 (quatre mille trois cent douze francs et soixante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} février 2007. XIV. M. _____ est le débiteur de B.J. _____ et A.J. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 6'776 fr. 40 (six mille sept cent septante-six francs et quarante centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. XV. M. _____ est le débiteur de C. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 6'579 fr. 30 (six mille cinq cent septante-neuf francs et trente centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 15 février 2007. XVI. M. _____ est le débiteur de R. _____ et lui doit immédiat paiement de la somme de 4'562 fr. 65 (quatre mille cinq cent soixante-deux francs et soixante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2007. XVII. M. _____ est le débiteur de B.I. _____ et A.I. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 10'422 fr. 75 (dix mille quatre cent vingt-deux francs et septante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 14 mars 2007. XVIII. M. _____ est le débiteur de A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 8'306 fr. 10 (huit mille trois cent six francs et dix centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007. XIX. M. _____ est le débiteur de B.D. _____ et A.D. _____, solidairement entre eux, et leur doit immédiat paiement de la somme de 7'959 fr. (sept mille neuf cent cinquante neuf francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2007." Dans sa réponse du 24 novembre 2011, M. _____ a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande. Il a requis que soit ordonné "un transport sur place". Il a précisé qu'il avait reçu les conseils juridiques d'un avocat pour la rédaction de son écriture, dont il a produit la note d'honoraires du 24 novembre 2011 par 5'550 fr. 55, mais qu'il souhaitait poursuivre seul la procédure. Le 14 mars 2012, les demandeurs ont déposé leurs déterminations. 6. En cours de procès, B. _____, architecte, a été mis en œuvre en qualité d'expert. Le 22 juillet 2013, il a déposé son rapport qui contient notamment les éléments suivants. L'expert a précisé que l'architecte L. _____ avait établi une expertise hors procès énumérant les travaux à terminer, ce qui n'avait pas suffi à débloquer la situation car une toute petite partie de ceux-ci avait été exécutée. L'expert a exposé qu'il avait visité les lieux à deux reprises et avait été surpris par l'état du bâtiment qui semblait n'être pas encore terminé, en particulier dans les sous-sols; il a constaté par exemple que le système électrique apparemment conforme n'était pas mis dans des canaux protecteurs; d'autres travaux n'étaient pas vraiment terminés ou donnaient cette impression, en particulier les caves et le garage, ce dernier n'étant pas totalement utilisable; la construction de l'ensemble ne répondait pas aux normes actuelles; les défauts étaient trop nombreux pour être listés dans une expertise, alors que les experts précédents s'étaient donnés la peine de le faire d'une manière très professionnelle. Quant au rapport hors procès de l'architecte S. _____ il était très complet et lui permettait encore de pointer toutes les retouches décrites, la visite démontrant que la majorité de ces points n'avaient pas été corrigés. Selon l'expert B. _____, le bâtiment rénové ne donnait pas l'impression d'être de bonne qualité. En aucun cas, il ne pouvait s'imaginer qu'il s'agissait d'une PPE. Le montant de 100'000 fr. pour la réparation totale évoqué par l'architecte S. _____ était totalement justifié, étant précisé que les défauts de construction auraient dû être réparés par les entreprises, ce qui n'a pas été le cas. Il a relevé en outre que la majorité des travaux de

réfection avaient trait à des parties communes de la PPE, raison pour laquelle l'administrateur de la PPE devrait faire appel à un homme du métier pour établir des devis pour refaire les importants travaux, comme les barrières ou la finition de l'installation électrique ou même l'amélioration du garage souterrain. S'agissant des travaux sur les parties communes, estimés à 98'550 fr. par l'expertise hors procès, l'expert judiciaire a considéré que le chiffre était faible pour les travaux à achever et les réparations ; en effet, si ceux-ci n'étaient pas exécutés par le défendeur, auquel pensait l'architecte S. _____, il serait très difficile de trouver une entreprise pour terminer des travaux aussi mal exécutés, raison pour laquelle il fallait augmenter d'environ 40% le prix des réparations, portant ainsi le montant de ces travaux à 140'000 francs. L'expert a proposé de ventiler ce montant total entre les millièmes et suggéré de placer ces sommes dans le compte de rénovation et de procéder aux réparations en travaillant par corps de métier. Il a affirmé que l'immeuble n'était tout simplement pas terminé et constaté qu'une fois de plus, certains constructeurs n'établissaient ni acte de réception d'ouvrage, ni décomptes finaux. Il a procédé à une ventilation en fonction des quotes-parts des copropriétaires pour les parties communes, à savoir les montants de 6'020 fr. pour l'unité 153-1, 11'760 fr. pour l'unité 153-2, 6'020 fr. pour l'unité 153-5, 9'520 fr. pour l'unité 153-7, 9'240 fr. pour l'unité 153-8, 6'020 fr. pour l'unité 153-9, 14'700 fr. pour l'unité 153-10, 11'480 fr. pour l'unité 153-11 et 11'200 fr. pour l'unité 153-12. L'expert a reconnu que certains travaux étaient d'ordre privés, que la correction des seuils de portes étaient à la limite entre le privé et les parties communes, que les seuils de ces portes étaient différents d'un appartement à l'autre, dépassant les 25 mm maximum qui permettent aux chaises roulantes de passer et que les portes fournies et posées ne répondaient pas à ce que l'on pouvait attendre d'une porte palière, soit une porte solide et anti-feu. L'expert a admis que des travaux avaient été faits à concurrence de 150 fr. dans l'appartement d'B.X. _____ et A.X. _____ et que des travaux de correction d'un faux plafond avaient été exécutés à concurrence de 250 fr. dans l'appartement no 9 de R. _____. Il a résumé comme suit les travaux sur les parties privatives de la PPE :

Propriétaires	Unité de PPE	Montant des travaux sur les parties privatives (frs)
E. _____	153-1	75.00
H. _____ et U. _____	153-2	75.00
O. _____	153-5	75.00
A.J. _____ et B.J. _____	153-7	75.00
C. _____	153-8	75.00
R. _____	153-9	75.00
A.I. _____ et B.I. _____	153-10	75.00
B.X. _____ et A.X. _____	153-11	150 + 75 225.00
A.D. _____ et B.D. _____	154-12	75.00

En réponse aux allégations du défendeur, l'expert a répété que les travaux de retouches n'avaient été, soit pas du tout exécutés, soit pas exécutés dans les règles de l'art, et que de nombreux locaux n'avaient pas été parfaitement achevés. Il a précisé que les défauts allégués par les demandeurs existaient toujours. En conclusion, l'expert a exposé que le bâtiment en cause avait subi une rénovation lourde lors de sa transformation en PPE. A son avis, le constructeur, pour des raisons financières, n'avait pas fait les nombreuses retouches qui lui étaient demandées, ce qui obligeait les propriétaires à faire exécuter les travaux par de nouvelles entreprises pour un montant d'environ 140'000 francs. Cette dernière somme ne suffirait certainement pas à couvrir l'ensemble des travaux, mais permettrait après leur réalisation de donner une réelle plus-value à l'immeuble. 7. A l'audience de jugement du 9 décembre 2013, le Tribunal a entendu plusieurs personnes. Interrogé en qualité de partie, le défendeur a confirmé intégralement la teneur de ses allégués. En substance, il a admis que des travaux de finition devaient encore être réalisés en février et mars 2007, qu'il avait bien adressé la lettre du 11 septembre 2007 au demandeur E. _____ et qu'après réception de l'expertise hors procès, il avait fait exécuter les derniers travaux de finition. Il s'est plaint de

n'avoir pu se prononcer sur les questions soumises à l'architecte S. _____ et précisé que ce dernier n'avait pris contact avec lui ni avant ni après la reddition de son expertise hors procès. Entendu en qualité de témoin-expert, l'architecte S. _____ a déclaré ce qui suit : "Je confirme mon rapport du 6 octobre 2009. Pour répondre à Me Stauffacher, une partie importante, en particulier sur le plan financier des défauts constatés concerne les balcons. Les observations figurant à la page 4 de mon rapport sont confirmées. Il s'agit à la fois de défaut de conception et d'exécution. J'ai constaté notamment que nombres d'éléments étaient posés de manière incohérente. J'ai constaté également le défaut de préparation de nombre d'éléments, notamment l'absence de peinture antirouille ou de finition. L'apparition de rouille par endroit est le résultat du travail effectué. Certains défauts pouvaient être constatés immédiatement lors de la délivrance de l'ouvrage, par exemple un bouchon manquant. En revanche, d'autres défauts sont apparus au fil du temps, notamment s'agissant des apparitions de rouille. Je confirme que le permis d'habiter, qui est annexé à mon rapport, délivré au défendeur comprenait des réserves sur la qualité des balcons. Interpellé au sujet des contacts que j'ai eu avec le défendeur dans le cadre de l'exécution de mon mandat d'expert, je confirme ce qui ressort de la page 1 de mon rapport, soit que je n'ai jamais rencontré personnellement le défendeur, mais que j'ai eu un contact téléphonique au moins avec lui lors duquel je lui ai demandé divers documents qu'il ne m'a jamais transmis, notamment les plans que j'ai finalement pu obtenir de la Commune directement. Pour répondre à Monsieur M. _____, le problème des balustrades ne constitue pas exclusivement dans un problème de finition, mais dans un problème de préparation initiale [sic]. Il aurait fallu enduire les éléments de peinture anti-rouille ce qui n'a manifestement pas été fait. Ce défaut ne pouvait pas être résolu par l'exécution de simples finitions. Je n'ai pas souvenir d'avoir été interpellé par le défendeur au sujet de l'opportunité d'exécuter tel ou tel type de travaux. Je n'ai pas été mis en œuvre pour un complément d'expertise. Ultérieurement en 2012, j'ai réalisé, à la demande des copropriétaires, une expertise portant sur l'état actuel des installations, pour constater si les retouches proposées avaient été exécutées. J'ai retrouvé les mêmes défauts qu'en 2009, certains défauts étant aggravés mais dans une mesure minime. Je n'ai pas le souvenir d'avoir constaté lors de mon second examen des lieux en 2012 qu'il aurait été remédié aux défauts constatés en 2009. Je me réfère à mon rapport du 12 mars 2012 que je verse au dossier à votre demande. En page 4 dudit rapport il est indiqué que « l'état actuel démontre qu'il n'y a eu aucune intervention au sujet de ces balustrades ». Monsieur M. _____ me présente des photographies en m'indiquant qu'entre mon constat de 2009 et celui de 2012, des peintures ont été réalisées sur les balustrades. Je ne peux pas le confirmer. Je me souviens juste que lors de mon expertise de 2012, les défauts que j'avais listés en 2009 existaient toujours. Selon mes observations, les barrières n'étaient pas conformes aux règles de l'art. Lorsque j'ai indiqué le fait que la pérennité de l'ouvrage était compromise, je parlais des altérations liées à la manière dont les barrières avaient été réalisées. En revanche, je ne me suis pas penché sur la conformité des installations aux normes de sécurité, qu'il s'agisse notamment de la hauteur des barrières, de l'espacement des barreaux ou de leur résistance." Entendu en qualité de témoin, K. _____, maçon, a déclaré ce qui suit : "J'ai acheté un des appartements de l'immeuble. Je confirme que mon entreprise a effectué les travaux de maçonnerie du chantier. Je n'ai pas constaté l'existence de défauts dans mon appartement. Je l'ai acheté brut, c'est moi qui ai fait l'essentiel des installations. J'ignore tout de la procédure, je sais qu'il y a un litige entre plusieurs copropriétaires et le défendeur. Pour vous répondre, consécutivement à ce chantier j'ai travaillé sur un autre

chantier avec le défendeur, que je tutoie. Actuellement je n'ai pas de chantier avec lui. A propos de mon balcon, je me souviens que des travaux de peinture ont été effectués après l'entrée en jouissance. Mon épouse qui assurait la conciergerie a reçu un avis du défendeur à l'attention des copropriétaires les informant que l'entreprise de peinture passerait pour effectuer des travaux sur les balustrades des balcons. Mon épouse a communiqué cette information aux copropriétaires. Seuls trois d'entre eux ont donné leur clé, il s'agissait de C._____, de [...] et d'une dame qui est professeur. Je ne peux pas dire quand ces travaux ont été effectués. Je confirme que cet avis a été placardé dans le hall de l'immeuble. J'ai été amené à poser un second avis à propos de travaux de carrelage. Cet avis a été posé par mes soins un soir et le lendemain matin il avait déjà été enlevé. Je ne peux pas me prononcer sur les travaux de peinture qui ont pu éventuellement être effectués sur d'autres balcons que le mien, je n'étais pas présent. Je ne peux pas indiquer à quel moment la dernière intervention d'un maître d'état était intervenue. Mon frère est intervenu pour des travaux postérieurement à l'entrée en jouissance chez Monsieur [...]. Il s'agissait de combler un saut de loup. Il a été renvoyé par le propriétaire au motif qu'il existait une procédure. Je confirme que Monsieur E._____ et Monsieur M._____ étaient en mauvais termes, je les ai entendu se disputer. Pour répondre à Me Stauffacher, mon épouse n'est plus la concierge de l'immeuble. Elle a émis des prétentions salariales contre les copropriétaires qui sont contestées par ces derniers." Entendu en qualité de témoin, [...], peintre en bâtiment, a déclaré ce qui suit : "J'ai travaillé sur ce chantier, j'ai effectué tous les travaux de peinture, à l'exception des travaux de peinture sur les balustrades des balcons. Je n'ai plus eu d'autres chantiers avec Monsieur M._____ suite à celui-ci. Mon entreprise n'est plus intervenue sur le chantier après l'entrée des propriétaires dans les locaux. J'avais terminé mes travaux avant la remise des locaux. Il n'y a pas eu de plainte de qualité de mes travaux de la part des copropriétaires. Je n'ai pas eu de réclamation pour des travaux de garantie. Depuis 2008, je n'ai pas été contacté par [...] ou un des copropriétaires. Je précise que je suis intervenu chez l'un ou l'autre des copropriétaires qui ont vendu leur lot. Il ne s'agissait pas de travaux de garantie, mais de remise en état au vue de la vente." Entendu en qualité de témoin, [...], carreleur, a déclaré ce qui suit : "J'ai effectué les travaux de carrelage dans l'immeuble. Je n'ai plus travaillé avec le défendeur depuis ce chantier. Mon entreprise a été contactée postérieurement à la remise des travaux pour effectuer des travaux de finition (pose de plinthe) chez l'un des copropriétaires, Monsieur [...]. Lorsque j'ai voulu exécuter ces travaux, ce dernier a refusé que je le fasse en disant qu'il y avait une procédure en cours. Je n'ai dès lors pas pu exécuter ces travaux. Je ne suis pas en mesure de situer cet événement dans le temps. Il n'y a pas eu d'autres réclamations auprès de mon entreprise de la part des copropriétaires. Je ne suis plus intervenu dans le bâtiment depuis lors. Pour répondre au défendeur, je disposais d'une garantie pour assurer la bonne facture de mes travaux. S'il y avait eu des réclamations à faire au sujet de ces travaux, j'aurais fait le nécessaire, tel n'a pas été le cas. Monsieur M._____ et mon entreprise étaient liés par des garanties de bonne fin de construction d'une durée de deux ans. J'avais donné à Monsieur M._____ une police d'assurance en garantie des travaux, remise pour une durée de deux ans." En droit : 1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il est introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). b) Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause

patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135). 3. L'appelant soutient en premier lieu qu'il se justifierait d'ordonner une nouvelle expertise et un « transport sur place ». a) L'art. 316 CPC prévoit notamment que l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces (al. 1) et administrer des preuves (al. 3). L'instance d'appel se trouve ainsi dans une alternative. Soit les écritures paraissent suffisantes et l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier de la cause, aucune mesure d'instruction supplémentaire n'étant nécessaire ; l'instance d'appel peut alors « statuer sur pièces ». Soit l'affaire n'est pas en état d'être tranchée et l'instance ordonne des débats. Elle pourra alors acheminer les parties à plaider, ordonner un deuxième échange d'écritures ou administrer les preuves lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux sur la base de l'art. 317 CPC (Jeandin, CPC commenté, n. 3 et 4 ad art. 316). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). b) En l'espèce, comme on le verra plus loin, la critique de l'appelant au sujet de l'expertise judiciaire est infondée. Partant, par une appréciation anticipée des preuves, les juges de céans considèrent qu'il ne se justifie pas d'ordonner une nouvelle expertise et une inspection de l'immeuble. 4. En première partie de son appel, l'appelant reproduit un certain nombre de faits, sans expliquer d'une manière ou d'une autre en quoi les constatations faites par les premiers juges seraient inexactes. a) L'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 c. 3 et 4, in RSPC 2012 p. 128 = SJ 2012 I 231; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1, SJ 2014 I 459). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 c. 4.3.1; TF 5A_396/2013 du 26 février 2014 c. 5.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit

présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 c. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2; TF 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 c. 3.1). b) En l'espèce, les griefs de l'appelant qui concernent les constatations de faits ne répondent manifestement pas aux exigences procédurales tirées de l'art. 311 CPC. A défaut de toute critique recevable des faits, il ne se justifie pas, à cet égard, de se distancer du jugement attaqué. 5. Sous l'intitulé « Violation du droit et constatation inexacte des faits », l'appelant revient sur l'expertise hors procès du 6 octobre 2009, tout en reconnaissant qu'il est trop tard, aujourd'hui, pour attaquer légalement l'expertise en question. C'est dire que le grief est infondé, ce d'autant que les motifs évoqués par les premiers juges pour écarter les arguments du défendeur se plaignant de n'avoir pas pu participer aux opérations de l'expertise hors procès sont pertinents. Les magistrats ont en effet relevé à juste titre que cette expertise avait été exécutée conformément au CPC-VD en vigueur au moment où elle avait été ordonnée, que celui-ci n'exigeait pas que les parties soient entendues personnellement par l'expert, à plus forte raison dans le cadre d'une expertise hors procès réalisée dans l'urgence, et que l'expert avait exposé que les démarches qu'il avait entreprises pour entrer en contact avec le défendeur, qui ne lui avait jamais remis les documents complémentaires qu'il lui avait promis, étaient toutes restées infructueuses. 6. L'appelant conteste également l'expertise judiciaire établie par B. _____, dont le rapport serait général et abstrait et reprendrait pour l'essentiel les conclusions de l'expertise hors procès en augmentant les chiffres du dommage sans pour autant en démontrer le bien-fondé. a) Tout comme les autres moyens de preuve, les expertises relèvent du principe de la libre appréciation des preuves (cf. art. 157 CPC). Le tribunal doit déterminer si les expertises sont complètes, compréhensibles et logiques. Le juge ne doit cependant pas s'écarter sans motifs pertinents de l'avis donné par un expert selon ses connaissances spéciales et s'il s'en écarte, il doit motiver son opinion (ATF 130 I 337 c. 5.4.2 ; TF 5A_146/2011 du 7 juin 2011 c. 4.2.1 et les références citées). De façon générale, on pourra s'écarter des conclusions du rapport d'expertise si sa crédibilité est sérieusement ébranlée par les circonstances (TF 4A_48/2010 du 9 juillet 2010, c. 6.3.2). Si le juge entend s'écarter du résultat d'une expertise judiciaire, il ne peut sans motifs déterminants substituer sa propre appréciation à celle de l'expert et devra, le cas échéant, recueillir des preuves complémentaires pour tenter de dissiper ses doutes (TF 4P.9/2005 du 10 mai 2005 c. 2.1 ; TF 4A_242/2008 c. 3.1 Bovey, Le juge face à l'expert, in La preuve en droit de la responsabilité civile, Journée de la responsabilité civile 2010, Genève-Zurich-Bâle 2011, p. 109). b) En l'espèce, on ne dispose d'aucun élément permettant de mettre en doute l'expertise établie par B. _____, qui n'apparaît ni contradictoire, ni incomplète, ni incompréhensible, peu concluante ou contraire au dossier. Elle se place, au contraire, dans la même ligne que deux rapports successifs précédents. En accord avec ce qui a été retenu par les premiers juges, il y a lieu de constater qu'aucun élément du dossier ne permet de s'écarter des constatations faites par l'expert judiciaire, qui corroborent les expertises réalisées hors procès. 7. L'appelant fait encore valoir que les

contrats de vente conclus entre les parties ont été produits en première instance, de sorte que l'art. 4 de ces contrats, qui prévoyait la finition de travaux après le transfert de propriété, aurait dû être pris en compte par les premiers juges, ces derniers considérant à tort qu'il n'aurait pas été allégué. L'appelant soutient qu'il aurait proposé à plusieurs reprises, sans succès, de procéder à la finition des travaux, ce qui rendrait les demandeurs responsables de la dégénérescence des balustrades par apparition de rouille et justifierait l'application de l'art. 44 CO. a) Les premiers juges ont fait application de l'art. 205 al. 1 CO, en excluant l'application de l'art. 4 des contrats au motif qu'il n'avait pas été allégué conformément à l'art. 55 CPC. Quoiqu'en dise l'appelant, cette question n'est pas déterminante en l'espèce, puisque la prise en compte de l'art. 4 des contrats n'aurait pas été à même de conduire à un résultat différent de celui auquel ont abouti les premiers juges, pour les motifs qui suivent. b) Le droit de la vente, appliqué par les premiers juges, n'accorde pas à l'acheteur un droit à la réparation de la chose. Contrairement à l'entrepreneur, le vendeur n'est généralement pas en mesure de réparer la chose. Il est fréquent cependant que la réparation soit prévue conventionnellement (Venturi/Zen-Ruffinen, Commentaire romand, n. 28 ad art. 205 CO). Tel est précisément le cas en l'espèce, le vendeur s'étant engagé au travers de l'art. 4 des contrats à « terminer la construction à ses frais, selon les règles de l'art, sous sa surveillance et sous sa responsabilité » et à « exécuter tous travaux de retouches après avoir procédé aux réceptions de l'ouvrage, conformément à l'usage, ainsi que les aménagements extérieurs ». Par surabondance, on peut ajouter que le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la vente d'une maison en construction, que les règles sur la garantie du contrat d'entreprise (y compris le droit à la réparation) s'appliquaient aussi aux parties de l'ouvrage qui existaient déjà lors de la conclusion du contrat (ATF 118 II 142 c. 1; cf. Honsel, Basler Kommentar, n. 5 ad art. 205 CO, p. 1206 et les références citées). c) Il ressort clairement des expertises figurant au dossier que la construction n'a pas été terminée et que les travaux de retouches n'ont pas tous été effectués, ce en dépit des demandes formulées par les demandeurs. Il ressort en effet expressément de l'expertise judiciaire que le constructeur, pour des raisons financières, n'a pas fait les nombreuses retouches qui lui étaient demandées, ce qui obligeait les propriétaires à faire exécuter les travaux par de nouvelles entreprises pour un montant d'environ 140'000 francs. L'appelant ne prétend pas qu'il n'aurait pas été sommé d'effectuer les travaux adéquats, se contentant de dire qu'il a proposé à plusieurs reprises de procéder à la finition des travaux. Si les témoins K. _____ et [...], respectivement maçon et carreleur ayant effectué des travaux dans l'immeuble, ont déclaré avoir été renvoyés par le propriétaire au motif qu'il existait une procédure, cela montre bien – au niveau temporel – que la tentative de réparation était ultérieure à la procédure judiciaire. Cet argument ne peut donc être d'aucun secours à l'appelant. En outre, les expertises au dossier établissent à satisfaction que les travaux de retouches n'ont pas tous été effectués. Sur la base de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire application de l'art. 44 CO, qui prévoit une réduction de l'indemnité lorsque la partie a notamment consenti à la lésion, ce qui n'est bien évidemment pas le cas en l'espèce. Force est par ailleurs de constater que les demandeurs étaient, compte tenu des circonstances décrites ci-dessus, légitimés à réclamer une indemnité pour la moins-value. Le contraire n'est en tout cas pas démontré à satisfaction par l'appelant. 8. Finalement, l'appelant soutient que l'avis des défauts serait tardif et imprécis. Cette critique est infondée. En se référant entièrement aux motifs exposés par les premiers juges, qui ne prêtent pas le flanc à la critique, il y a lieu de retenir, sur la base des déclarations des deux experts S. _____ et B. _____, qu'il s'agissait de défauts cachés qui ne pouvaient pas être constatés à la réception de l'ouvrage, que celle-ci étant intervenue entre le 1^{er} février

et le 7 avril 2007, l'avis avait été fait en temps utile le 4 juillet 2007, d'autant que le défendeur ne contestait pas avoir reçu le constat de travaux du 31 octobre 2007, et que l'avis avait ensuite été complété par l'envoi de l'expertise hors procès du 6 octobre 2009. 9. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'997 fr. (art 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al.1 CPC). Il n'a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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