

# VD\_FINDINFO Jug-inc / 2012 / 2 vom 14. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Jug-inc\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug-inc___2012___2)

FR: VD\_FINDINFO Jug-inc / 2012 / 2 du 14 décembre 2011

IT: VD\_FINDINFO Jug-inc / 2012 / 2 del 14 dicembre 2011

## Regeste

APPEL EN CAUSE | 83 al. 1 let. a CPC, 85 CPC

## Erwägungen

### E. 1

CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), selon lequel l'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, qu'à ce titre, l'appelée serait responsable de la gestion des parties communes de la PPE, notamment de l'avis des défauts affectant ces dernières; attendu que les droits de garantie en raison des défauts de la chose vendue (art. 197 ss, 219 et 221 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations), RS 220]) sont des prétentions contractuelles (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162 c. 5a; ATF 111 II 458, JT 1986 I 480 c. 3b), que, comme toutes les créances contractuelles, ces droits ont pour fondement un rapport particulier entre personnes déterminées (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162 c. 5b), qu'en tant que tels, ils compétent exclusivement à l'acheteur (ATF 111 II 458, JT 1986 I 480 c. 3b), que le devoir de l'acheteur d'aviser le vendeur des défauts de la chose reçue est une condition de l'exercice du droit à la garantie (art. 201 et 221 CO; ATF 131 III 145, SJ 2005 I 32), que, dans le cadre de la vente d'une part de PPE, ce devoir incombe à l'acheteur en ce qui concerne les défauts affectant aussi bien sa part exclusive qu'une partie commune (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162; ATF 111 II 458, JT 1986 I 480), que par ailleurs, l'administrateur d'une PPE a des attributions légales de gestion interne et externe (art. 712s et 712t CC; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4<sup>ème</sup> éd., n os 1130 ss, 1336 ss et 1356 ss), que toutefois, ces attributions ne comprennent pas le devoir de donner l'avis des défauts et ce même en ce qui concerne les défauts relatifs aux parties communes (Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden [PKG] 1991 p. 24; Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd., n o 23, p. 793), que ce n'est que si les copropriétaires cèdent conventionnellement leurs prétentions à la communauté des copropriétaires que celle-ci peut être légitimée à faire valoir des droits de garantie (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162; ATF 111 II 458, JT 1986 I 480; Bösch, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4<sup>ème</sup> éd., n o

### E. 6

ad art. 712l CC, pp. 1297 ss), que celle-ci peut ensuite demander à l'administrateur d'agir en son nom (Wermelinger, loc. cit.); attendu qu'en l'espèce, ce sont les copropriétaires de la PPE P.\_\_\_\_\_ qui ont conclu individuellement les contrats de vente avec l'intimé Y.\_\_\_\_\_, que la requérante la Communauté des copropriétaires par étages de la PPE P.\_\_\_\_\_ n'est liée par aucun contrat de vente à l'intimé Y.\_\_\_\_\_, que l'appelée, administratrice de la PPE, n'est pas non plus partie à ces contrats, qu'en outre, une cession conventionnelle des copropriétaires en faveur de la communauté n'a été ni alléguée ni prouvée, qu'a fortiori, l'assemblée des copropriétaires n'a pas spécifiquement mandaté

l'appelée, qu'au vu de tout ce qui précède, force est de constater que seuls les copropriétaires de la PPE P.\_\_\_\_\_ sont titulaires de prétentions en garantie, à l'exclusion de la communauté des copropriétaires et de son administratrice, l'appelée, qu'il s'ensuit qu'il appartenait à chacun d'eux de donner individuellement l'avis des défauts affectant tant les parts exclusives que les parties communes, qu'en définitive, que ce soit sous l'angle du droit de la vente ou droit de la propriété par étages, ce devoir n'incombait pas à la communauté des copropriétaires, pas plus qu'à l'appelée, que par conséquent, l'existence de la prétention juridique en dommages-intérêts invoquée par les requérants à l'encontre de l'appelée en cause n'est pas rendue vraisemblable, qu'ainsi, la requête d'appel en cause doit être rejetée; attendu que les frais de la procédure incidente, arrêtés à 1'500 fr., doivent être mis à la charge des requérants, solidairement entre eux, en vertu des art. 4 al. 1, 5 al. 1 et 170a al. 1 aTFJC (tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, abrogé par l'entrée en vigueur, le 1 er janvier 2011, du tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 [TFJC, RSV 270.11.5] et applicable en vertu de l'art. 99 al. 1 TFJC); attendu qu'en procédure incidente, le juge statue sur les dépens comme en matière de jugement au fond (art. 150 al. 2 CPC-VD), que les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (art. 92 al. 1 CPC-VD), qu'ils comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD), que les honoraires d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986 (TAv, RSV 177.113, tarif abrogé par l'entrée en vigueur, le 1 er janvier 2011, du tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 [TDC, RSV 270.11.6] et applicable en vertu de l'art. 26 al. 2 TDC), qu'en l'espèce, les intimés et l'appelée en cause, qui obtiennent gain de cause, ont procédé conjointement avec le concours d'un avocat, qu'ils ont ainsi droit, solidairement entre eux, à des dépens, arrêtés à 1'800 fr., à la charge des requérants, solidairement entre eux (art. 2 ch. 11 et 4 al. 2 TAv). Par ces motifs, le juge instructeur, statuant à huis clos et par voie incidente, prononce : I. La requête incidente d'appel en cause déposée le 19 mai 2011 par les requérants O.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_, et B.D.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_, et B.K.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_, et B.L.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_, et B.B.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, A.W.\_\_\_\_\_, et B.W.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, A.N.\_\_\_\_\_, et B.N.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, A.Q.\_\_\_\_\_, et B.Q.\_\_\_\_\_, A.H.\_\_\_\_\_, et B.H.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, et B.S.\_\_\_\_\_, A.C.\_\_\_\_\_, et B.C.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_, et B.F.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_, et B.M.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, et B.V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, A.I.\_\_\_\_\_, et B.I.\_\_\_\_\_, A.R.\_\_\_\_\_, et B.R.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_, A.U.\_\_\_\_\_, et B.U.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_, A.J.\_\_\_\_\_, et B.J.\_\_\_\_\_, A.Z.\_\_\_\_\_, et B.Z.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, et la Communauté des copropriétaires par étages de la PPE P.\_\_\_\_\_ est rejetée. II. Les frais de la procédure incidente sont arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs) pour les requérants, solidairement entre eux. III. Les requérants, solidairement entre eux, verseront aux intimés Y.\_\_\_\_\_ et Entreprise générale Y.SA.\_\_\_\_\_, ainsi qu'à l'appelée en cause Y.SA.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de dépens. Le juge instructeur : Le greffier : F. Byrde A. Bourquin Du Le jugement qui précède, dont le dispositif a été expédié pour notification le 16 décembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties et de l'appelée. Un recours au sens des art. 319 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès la notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé, en deux exemplaires. La décision objet du

recours doit être jointe. Le greffier : A. Bourquin

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