

## **VD\_GERICHTE JE19.033229 vom 19. Mai 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-05-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JE19.033229](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JE19.033229)

FR: VD\_GERICHTE JE19.033229 du 19 mai 2020

IT: VD\_GERICHTE JE19.033229 del 19 maggio 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient que, si le contrat liant les parties prévoit que le vendeur (soit l'intimée) fera cession, dans la mesure autorisée par la loi et la jurisprudence, des droits qu'il possèdera contre les constructeurs et fournisseurs qui auront participé aux travaux, cette cession ne concerne pas les droits à la réduction du prix de vente contre le vendeur. Pour ces motifs, l'appelante aurait toujours un droit à la réduction du prix de vente qu'elle pourrait exercer contre l'intimée. L'intimée fait valoir que l'appelante n'aurait produit aucun document à l'appui de sa requête rendant vraisemblable un lien contractuel entre les parties et que d'ailleurs le contrat produit à cette fin l'aurait été de manière tardive. Au surplus, ce contrat ne permettrait pas d'établir de lien entre les parties au contrat et les membres de la communauté qui forme l'appelante.

- 7 -

#### **E. 3.2.1**

L'art. 158 al. 1 let. b in fine CPC dispose que le tribunal administre les preuves en tout temps notamment lorsqu'un intérêt digne de protection est rendu vraisemblable par le requérant. La locution « intérêt digne de protection » figurant à l'art. 158 al. 1 let. b CPC se réfère dans ce contexte à la possibilité d'évaluer les chances d'obtenir gain de cause ou d'apporter une preuve dans le cadre d'un éventuel futur procès. Cette possibilité a pour objectif de diminuer ou d'éviter des procédures dénuées de chances de succès (ATF 143 III 113 consid. 4.4.1, JdT 2017 II 336 ; ATF 138 III 76 consid. 2.4.2, JdT 2014 II 228). Pour rapporter la preuve de la vraisemblance d'un intérêt digne de protection à l'administration d'une preuve hors procès, de simples allégations sur le besoin d'évaluer ou de clarifier les chances de succès d'une procédure ou d'une preuve à administrer ne sont pas suffisantes. L'administration d'une preuve avant procès peut être requise uniquement lorsqu'elle se rapporte à une prétention concrète de droit matériel, l'intérêt à faire administrer une preuve dépendant de l'intérêt à faire reconnaître le bien-fondé d'une prétention (ATF 138 III 76 consid. 2.4.2, JdT 2014 II 228). Le requérant, qui doit motiver sa demande d'administration anticipée d'une preuve selon l'art. 158 al. 1 let. b CPC, doit ainsi rendre vraisemblable qu'il existe un état de fait sur la base duquel il fonde une prétention de droit matériel contre la partie adverse et qui peut être démontré par le moyen de preuve requis (ATF 143 III 113 consid. 4.4.1, JdT 2017 II 336 ; ATF 138 III 76 consid. 2.4.2, JdT 2014 II 228). S'agissant des faits qui doivent être établis par les moyens de preuve à administrer, on ne saurait toutefois exiger qu'ils soient en soi rendus vraisemblables, sauf à méconnaître le but de l'art. 158 al. 1 let. b CPC, lequel tend précisément à clarifier les perspectives de preuve. Si la preuve requise constitue l'unique moyen pour le requérant de prouver sa prétention, on peut se limiter à exiger de sa part qu'il allègue de manière circonstanciée l'existence des faits fondant sa prétention. Les exigences précitées de vraisemblance ne doivent certes pas être

exagérées, car la procédure de preuve à futur n'implique pas d'examen du fondement de la prétention

- 8 - principale (ATF 138 III 76 consid. 2.4.2, JdT 2014 II 228 ; ATF 140 III 16 consid. 2.2.2, JdT 2016 II 299 ; Colombini, op. cit., n. 3.2.1 ad art. 158 CPC). La procédure de preuve à futur n'a, dans tous les cas, pas pour objet d'obtenir qu'il soit statué matériellement sur les droits ou obligations des parties, mais seulement de faire constater ou apprécier un certain état de fait. Le tribunal ne statue pas sur le fond, ni, dans le deuxième cas décrit à l'art. 158 al. 1 let. b CPC, ne procède à un examen des chances de succès de la prétention matérielle du requérant (ATF 142 III 40 consid. 3.3.3).

### **E. 3.2.2**

Aux termes de l'art. 712l al. 2 CC, la communauté des propriétaires d'étages peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie. Elle peut ainsi faire valoir la garantie pour les défauts relatifs à des travaux de construction concernant les parties communes, pour lesquels elle a conclu le contrat d'entreprise, pour lesquels elle s'est fait céder les garanties pour les défauts ou encore pour lesquels elle s'est fait promettre une garantie pour les défauts (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaires des art. 712a – 712t du Code civil suisse, 3e éd., 2015, n. 182 ad art. 712l CC). La jurisprudence retient en effet que l'action en garantie en raison des défauts affectant les parties communes de l'immeuble dont répond le vendeur des parts appartient à chaque copropriétaire individuellement, sur la base de son contrat avec le vendeur et en proportion de sa part (TF 4C.151/2005 consid. 4.2.2). S'agissant des défauts de l'immeuble, la communauté des copropriétaires ne peut faire valoir en son nom les droits de garantie découlant des contrats de vente des différentes parts que si elle est au bénéfice d'une cession conventionnelle (art. 164 ss CO) de la part des copropriétaires (ATF 111 II 458 ; confirmé in ATF 145 III 8 consid. 3.2.1).

### **E. 3.2.3**

En principe, un double échange d'écritures est exclu en procédure sommaire. Les parties n'ont dès lors aucun droit de s'exprimer

- 9 - deux fois sans limitation dans le cadre d'un double échange d'écritures. Le droit de réplique spontané ne permet pas d'introduire des nova. Est laissée ouverte la question de savoir si, lorsqu'un double échange d'écritures est exceptionnellement ordonné ou qu'une audience est fixée après le dépôt de la réponse, des nova peuvent librement être invoqués, en application analogique de l'art. 229 CPC, ce que le Tribunal fédéral semble enclin à admettre (ATF 144 III 117 consid. 2.2. et 2.3 et les références doctrinales citées). Comme le Code de procédure civile ne mentionne pas jusqu'à quel moment les pièces peuvent être produites et que la procédure sommaire se distingue par une renonciation au formalisme, elles devraient l'être jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une voire plusieurs audiences, selon une partie de la doctrine (Bohnet, CR-CPC, op. cit., n. 9 ad art. 252 CPC). La jurisprudence vaudoise admet que, lorsque le juge décide de tenir une audience, les pièces doivent être produites au moment de l'audience au plus tard, à tout le moins lorsque le juge ne doit pas établir d'office les faits, cette conclusion s'imposant d'autant plus lorsque la citation à comparaître mentionne expressément que les pièces doivent être produites au plus tard à l'audience (CPF 7 août 2017/180 ; Colombini, op. cit., n. 3 ad art. 252 CPC).

### **E. 3.3**

En préambule, s'agissant des pièces produites par l'appelante à l'audience de première instance, l'intimée soutient que, bien que présente à l'audience, elle n'aurait pas reçu ces documents et ne pourrait pas se déterminer sur ceux-ci. Force est toutefois de constater que le procès-verbal de l'audience – à laquelle les parties étaient d'ailleurs représentées – mentionne la production de deux pièces par l'appelante ; il n'y figure en revanche pas que l'intimée se serait opposée à leur production, ni qu'elle aurait requis de délai supplémentaire pour se déterminer à leur sujet. C'est donc à juste titre que le premier juge a pris en compte les pièces produites par l'appelante à l'audience de première instance (cf. consid. 3.2.3 ci-dessus).

- 10 - En l'espèce, dans sa requête de preuve à futur, l'appelante a allégué que l'intimée aurait « livré un immeuble aux membres de la Communauté des copropriétaires d'étages de la PPE N. \_\_\_\_\_ ». A l'audience tenue par le juge de paix, l'appelante a produit un contrat de vente à terme-emption du 24 août 2014 entre l'intimée, d'une part, et [...] et [...], d'autre part, portant sur le lot de PPE no [...] d'un immeuble en cours de construction par le vendeur sur la parcelle [...] de la Commune de [...]. Ce seul contrat de vente produit par l'appelante a certes été conclu par l'intimée et semble effectivement concerner la parcelle sur laquelle est sise l'appelante ; il a toutefois été conclu avec des tiers qui ne participent pas à la procédure, vraisemblablement des copropriétaires. A ce stade, on ne peut déjà que constater que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable qu'un contrat la liait à l'intimée. En outre, l'appelante n'allègue pas – encore moins ne rend vraisemblable – que les copropriétaires, acquéreurs directs possibles des lots, lui auraient cédé leurs droits d'acheteur de faire valoir contre l'intimée les défauts de la chose ou tout autre défaut. Dans ces conditions, elle ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient dans son acte d'appel qu'elle « est toujours titulaire des droits à la garantie du contrat de vente au sens de l'art. 197 CO » ; cette affirmation n'est en effet pas étayée. Il apparaît au contraire que l'appelante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle pourrait fonder – en son nom – une prétention de droit matériel contre la partie adverse sur la base de l'état de fait qu'elle invoque et qui pourrait être démontré par le moyen de preuve requis. L'appelante n'a dès lors pas rendu vraisemblable qu'elle disposerait d'un intérêt digne de protection à l'administration de la preuve par expertise hors procès et c'est à juste titre que le premier juge a rejeté la requête de preuve à futur.

#### **E. 4**

Pour ces motifs, l'appel doit être rejeté et la décision querellée confirmée.

- 11 - Les frais judiciaires, arrêtés à 1'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'intimée a droit à des dépens de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr., vu la nature de la cause (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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