

# VD\_GERICHTE JI14.050486 vom 8. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI14.050486](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI14.050486)

FR: VD\_GERICHTE JI14.050486 du 8 mars 2018

IT: VD\_GERICHTE JI14.050486 del 8 marzo 2018

## Erwägungen

### E. 1

R. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse) et C. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ (ci-après : les défendeurs) ont conclu un contrat de vente immobilière à terme et droit d'emption. Le 25 juillet 2012, les parties ont conclu un contrat de vente clés en mains de la parcelle no [...], sise à Roche, avec un prix de vente fixé à 760'000 francs.

### E. 2

a) Par courrier du 22 mars 2013, les défendeurs se sont notamment plaints du fait que les plans qu'ils possédaient et qui avaient été déposés à la commune de Roche divergeaient, en ce sens que les murs porteurs n'avaient pas la même épaisseur que ceux qui étaient prévus et qu'un parquet collé figurait sur le prospectus de vente, alors que seul du parquet flottant leur avait été proposé. Ils ont en outre ajouté que P. \_\_\_\_\_, sous-traitant de la demanderesse, refusait de réaliser les

- 4 - travaux auxquels ils n'avaient pourtant pas renoncé, tout en décomptant en leur faveur des plus-values inférieures à la réalité. Le 16 avril 2013, les défendeurs se sont adressés à la demanderesse, en exposant à nouveau que la réalisation des murs porteurs différait de ce qui était prévu dans le contrat, que le parquet ne correspondait pas non plus à ce qui était promis et que les moins-values proposées pour certains éléments de construction n'étaient pas assez élevées. Les 16 et 27 septembre 2013, les défendeurs ont avisé la demanderesse des défauts affectant le jardin, le mur de la chambre à coucher et les joints des chambres à coucher. Un document intitulé « réception de l'ouvrage » a été signé le 21 octobre 2013. Dans ce document, les parties ont convenu que les finitions et retouches devaient être terminées au plus tard le 21 novembre 2013. Le 24 octobre 2013, les parties ont signé une convention notariée dans laquelle elles ont convenu de consigner le solde de 10'000 fr. du prix de vente à titre de bonne exécution des travaux. La réquisition de transfert de propriété et la remise des clés ont eu lieu le 25 octobre 2013. b) Le 29 novembre 2013, les défendeurs ont informé P. \_\_\_\_\_ de défauts constatés sur les fenêtres de la baie vitrée, le granit de la terrasse, le crépi de la cuisine, le carrelage et les portes du chauffage, du vestiaire et du local sanitaire. Par courrier du 18 décembre 2013, les défendeurs ont notamment prié P. \_\_\_\_\_ de procéder à la réparation des défauts constatés. Ils lui ont indiqué que certains carrelages sonnaient creux et

- 5 - que la colle était défectueuse, annonçant en outre les défauts supplémentaires suivants : - inversion de l'arrivée d'eau chaude et d'eau froide, dont les travaux ont conduit à un trou dans le mur ; - nombre de vannes insuffisant ; - largeur de la chambre ne correspondant pas au descriptif contractuel ; - changement de la porte du box non effectué ; - stagnation de l'eau dans le jardin ; - taches sur les pavés à l'extérieur de la maison ; - mouvement des dalles sur la terrasse. Par courrier du 23 juin 2014, les défendeurs, par l'intermédiaire de leur

conseil, ont notamment fait valoir les défauts suivants : - la taille de la chambre à coucher ; - le problème d'humidité dans le mur porteur ; - le carrelage défectueux ; - les rayures de la baie vitrée ; - la présence du drainage de cinq autres villas dans leur jardin ; - l'impossibilité d'installer une cheminée ou une poêle à bois. Un délai au 15 juillet 2014 a été fixé à la demanderesse pour réparer ces défauts. Par courrier du 1er juillet 2014, la demanderesse a contesté être responsable des défauts précités, informant les défendeurs qu'elle ne donnerait aucune suite à leur mise en demeure. Des défauts supplémentaires ont encore été signalés le 25 octobre 2014, à savoir que l'électricité des meubles à pharmacie n'était pas conforme aux normes suisses, les câbles ayant été simplement cachés derrière le miroir avec du scotch, que certains carrelages avaient été fendus lors de l'installation des accessoires dans les salles de bains, mais encore que le temps d'arrivée de l'eau chaude, de 55 secondes, n'était pas conforme aux normes suisses.

- 6 -

#### **E. 4**

- 15 -

##### **E. 4.1**

Il s'ensuit une admission des conclusions prises par R. \_\_\_\_\_ et un rejet de celles prises par C. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_, puisque ces derniers doivent payer à R. \_\_\_\_\_ la somme de 10'000 fr., et que Me T. \_\_\_\_\_ est invité en conséquence à libérer ledit montant consigné.

##### **E. 4.2**

Au vu du résultat, l'ensemble des frais de première et deuxième instance doivent être supportés par les défendeurs, qui succombent. S'agissant des dépens de première instance, ceux-ci seront arrêtés à 3'000 fr. (art. 5 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6). Quant aux frais judiciaires de première instance, la demanderesse a versé 4'600 fr. d'avance, tout comme les défendeurs, soit un total supérieur aux frais judiciaires, arrêtés à 8'844 francs. Ainsi, les défendeurs restitueront l'avance de frais effectuée par la demanderesse en première instance à hauteur de 4'600 fr. (art. 111 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010] ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés verseront à l'appelante, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, des dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 let. b et 106 al. 1 CPC), fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC), conformément au TDC. En l'espèce, compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil de l'appelante, les dépens peuvent être fixés à 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC), montant dont les intimés seront tenus solidairement.

- 16 -