

# VD\_GERICHTE JI18.019065 vom 26. August 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI18.019065](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI18.019065)

FR: VD\_GERICHTE JI18.019065 du 26 août 2025

IT: VD\_GERICHTE JI18.019065 del 26 agosto 2025

## Erwägungen

### E. 3

Les appelants reprochent à la présidente d'avoir retenu à tort que les parties ne s'étaient pas entendues sur les travaux à effectuer, subsidiairement que les travaux auraient été ratifiés ou devaient nécessairement l'être par les consorts M. \_\_\_\_\_ et A.J. \_\_\_\_\_ et qu'il existât un rapport d'obligations entre elles, ayant pour conséquence une répartition erronée des coûts entre les copropriétaires. Explicitement, les appelants invoquent l'établissement et une appréciation erronés des faits, mais ne remettent pas en cause, en tant que telle, l'application du droit ni les dispositions légales appliquées (art.

- 14 - 647 e et d CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). A la lecture de leur appel, on constate cependant qu'ils requièrent l'application d'autres dispositions à l'état de fait auquel ils prétendent, notamment sur l'interprétation des contrats (art. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220]), la représentation sans pouvoirs (art. 38 ss. CO) et la gestion d'affaires (art. 419 ss CO).

### E. 3.3

; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 non publié aux ATF 143 III 348). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et réf. cit. ; TF 4A\_477/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A\_488/2017 du 9 octobre 2018 consid. 5.1.2). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_334/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A\_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

### E. 4.1

Les appelants soutiennent qu'en vertu de l'art. 1 al. 2 CO, les contrats doivent s'interpréter en priorité selon la commune et réelle intention des parties, subsidiairement si l'administration des preuves ne le permet pas, selon les règles de la bonne foi. Selon les appelants, les copropriétaires de la PPE « K. \_\_\_\_\_ » étaient convenus – au moins par actes concluants – d'entreprendre d'importants travaux d'entretien dans les locaux de la chaufferie et de la citerne à mazout, de déplacer ces installations dans les locaux du bûcher

et de confier les travaux à B.D. \_\_\_\_\_, ce dernier étant employé dans une société spécialisée dans les installations de chauffage. Les appelants font état de discussions survenues déjà un an après l'acquisition de leur lot. Ils se prévalent à ce sujet de la pièce 102 (lettre de la Municipalité [...]), la pièce 104 (commande d'une cheminée coaxiale) et de la fixation du rdv de contrôle technique de l'installation (pièce 103).

#### **E. 4.2**

Contrairement à leur grief, les appelants cherchent à interpréter un accord ou contrat sur ces travaux, à la lecture des pièces du dossier, admettant ainsi implicitement qu'un accord clair et univoque n'existait pas. La convention « Projet Ramel 21.11.12 » est intervenue en novembre 2012, c'est-à-dire près de quatre ans après les travaux, en sorte qu'elle ne permet pas de trancher le point de savoir si des travaux étaient effectivement convenus en amont de leur réalisation, ainsi que leurs modalités et la répartition des frais, mais uniquement de régler le litige apparu ensuite de ces travaux. La convention ne permet donc de

- 15 - délimiter les points de désaccord entre les parties qu'il convient de trancher. Elle n'est pas pertinente pour juger d'un accord préalable sur les travaux sur la chaudière et la pose de panneaux solaires. La convention corrobore davantage l'absence d'un accord préalable, ce d'autant plus qu'elle aboutit à la désignation d'un expert pour trancher leur différend. La présidente a retenu que rien au dossier ne permettait d'admettre que les parties avaient conclu un accord sur le changement de la chaudière et la pose de panneaux solaires et sur la personne à mandater pour ces travaux, partant, qu'à défaut de l'accord de tous les copropriétaires – ainsi de la majorité –, les époux C.D. \_\_\_\_\_ n'étaient pas fondés à entreprendre ces travaux, en vertu de l'art. 647d al. 1 CC, même dans le meilleur des cas où il fallait admettre que le remplacement du chauffage était un ouvrage nécessaire au sens de l'art. 647c CC. Les intimés, dans leur réponse, rappellent qu'aucune preuve d'un accord et surtout de son contenu n'a été apportée par les appelants. Si les consorts A.J. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ admettent que des travaux sur la chaudière étaient envisagés, voire qu'un déplacement de celle-ci dans le « bûcher » était envisagé, les copropriétaires n'étaient convenus ni du moment où il faudrait les réaliser, ni des modalités financières.

#### **E. 4.3**

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; TF 4A\_477/2022 du 6 février 2024 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd., Bâle 2021 [cité ci-après : CR CO I], nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ;

- 16 - Müller, Berner Kommentar, Kommentar zur schweizerischen Privatrecht, Berne 2018, nn. 163 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A\_334/334/2023 du 13 mars 2024 consid.

#### E. 4.4

Si l'on peut concéder aux appelants que des discussions avaient eu lieu au sujet d'un changement du chauffage et de la citerne mazout – fait au demeurant admis par les intimés –, il n'est pas possible d'admettre l'existence d'un accord (tacite) à ce sujet, tant sur le principe, que sur l'étendue, les modalités, et la réparation des frais. En conséquence, il n'y a pas ici matière à interpréter l'accord allégué, mais à en déterminer son existence, à l'aune de

- 17 - circonstances et des pièces produites. A ce sujet, les constatations suivantes s'imposent. La lettre de la Municipalité [...] (pièce 102) date de plusieurs mois avant les travaux, en août 2007 et n'est adressée qu'à B.D.\_\_\_\_\_ (avec copie à l'ECA et au ramoneur [...] au vu des travaux impliquant une cheminée). Elle se réfère à un entretien qu'un collaborateur du service technique de la commune avait eu avec B.D.\_\_\_\_\_ uniquement. Aussi, cette lettre qui dispense les travaux sur la chaufferie et la pose de capteurs solaires de mise à l'enquête et accorde l'autorisation de manière immédiate démontre certes la volonté des époux [...] d'opérer ces travaux, mais n'implique nullement les copropriétaires A.J.\_\_\_\_\_. Aussi, on ne saurait tirer un quelconque argument de cette pièce aux fins de considérer que ces derniers étaient d'accord sur les travaux de chaufferie, a fortiori sur les modalités et la réparation des coûts de ces installations. A contrario, on peut constater qu'en l'absence de mise à l'enquête, les copropriétaires n'ont pas pu découvrir le projet de travaux sur la chaufferie et la pose de panneaux solaires par la voie de la publication officielle de l'enquête publique. La pièce 103 constitue une lettre du Service de l'urbanisme et de la police des constructions de la Commune [...] du 1er avril 2008. Adressé à nouveau uniquement à B.D.\_\_\_\_\_, ce courrier informe celui-ci du contrôle définitif de l'installation de cheminée le 9 avril 2008 en vue de l'octroi du permis d'utiliser. Les époux M.\_\_\_\_\_ n'ont pas reçu copie de cette convocation, laquelle permet uniquement de constater que les travaux envisagés ont été réalisés dans l'intervalle et doivent être vérifiés. Ce courrier n'a aucune pertinence pour déterminer la volonté des copropriétaires sur les modalités de réalisation des travaux et de la prise en charge de leurs coûts, étant précisé que l'inspection a eu lieu une fois les travaux réalisés et ainsi portés à la connaissance du couple M.\_\_\_\_\_. Il en va de même de la pièce 104, c'est-à-dire le devis adressé par l'entreprise [...] à feu [...]. Cette pièce démontre uniquement la volonté d'entreprendre des travaux, sans accord manifeste quelconque

- 18 - sur la date, leur étendue ni la répartition des frais. Il s'agit au demeurant d'un devis daté d'octobre 2007, non signé avec un bon de commande. Il sied de relever que ce devis est certes adressé à feu [...], ce qui corrobore le fait que des travaux sur la chaufferie étaient envisagés, mais le devis produit mentionne un « future (sic) chauffage à mazout à condensation ». Aussi, tout au plus on peut retenir que les copropriétaires de la PPE « K.\_\_\_\_\_ » envisageaient très sérieusement des travaux de chaufferie et étaient d'accord sur ce principe. Toutefois, compte tenu de l'absence de confirmation du devis, de précision dans les libellés sur une date de livraison ou le lieu de carottage du mur pour le passage du tuyau de fumée, voire de commande du matériel, qui signifieraient l'imminence des travaux, cette pièce ne permet pas d'en déduire un accord complet des copropriétaires. On peut encore relever qu'au contraire des allégations des appelants, ce devis adressé à [...] est de nature à contredire l'existence d'un accord sur le fait que B.D.\_\_\_\_\_ devait fournir le matériel nécessaire auprès de son entreprise, puisque précisément [...] s'est intéressé à la fourniture de matériel pour des éventuels travaux. On ajoutera que selon la règle générale de

l'art. 8 CC sur le fardeau de la preuve, il incombe à celui qui se prévaut d'un fait, en particulier d'un accord, de le démontrer. Or, en affirmant que les parties étaient convenues de ces éléments « par actes concluants », sous réserve des trois pièces précitées qui ne sont – comme on l'a vu – pas déterminantes pour interpréter l'hypothétique accord allégué par les appelants, ceux-ci échouent à apporter la preuve de ce qu'ils avancent. Quant à la mention dans l'état de fait du jugement déferé, de travaux entrepris « à leur insu » (des intimés), elle ne pose aucun jugement de valeur mais relate uniquement que les travaux – du moins leur réalisation à ces dates, les modalités, ainsi que l'ampleur de ceux-ci – n'étaient pas connus des intimés, faute de preuve du contraire. L'établissement des faits et l'appréciation des preuves de la présidente ne prête pas le flanc à la critique. Le grief des appelants doit être écarté.

- 19 -

### **E. 5**

Les appelants font valoir que si par hypothèse, les travaux ne devaient pas avoir été prévus (tacitement) avec accord complet de tous les copropriétaires, à tout le moins la première juge devait constater – selon le principe de la confiance – que les conjoints [...] ont ratifié les travaux au sens de l'art. 38 CO, par actes concluants ou à tout le moins par leur passivité, dès lors qu'ils ont versé différentes sommes aux époux C.D. \_\_\_\_\_, pour un montant de 9'753 fr. 85 avec la mention « acompte installations et matériel chaudière centrale ». La présidente n'a pas envisagé cette hypothèse et c'est précisément le reproche formulé par les appelants. Dans leur réponse, les intimés font valoir qu'ils croyaient « de bonne foi » devoir verser la moitié de la facture, mais ignoraient à cette époque le fait que celle-ci était fictive, puisque B.D. \_\_\_\_\_ avait obtenu le matériel « à prix coûtant ». Ils rappellent avoir justement réservé ce point dans la convention du 21 novembre 2012. Construisant une relation tripartite entre chaque copropriétaire individuellement et la PPE, les appelants tentent de soutenir que B.D. \_\_\_\_\_ – en tant que copropriétaire – a effectué des travaux au nom et pour le compte de la PPE et que les époux [...] seraient contractuellement liés à B.D. \_\_\_\_\_ par représentation. Un tel raisonnement omet que la *lex specialis* prime toujours la règle générale. Or, en matière de PPE, des règles ont été prévues sur la réalisation des travaux, y compris dans l'urgence ou par un propriétaire sans l'accord des autres, en sorte que les règles sur la représentation sans pouvoir sont subsidiaires. La présidente a d'ailleurs correctement appliqué les art. 647 c et 647d CC, ce que les appelants ne remettent au demeurant pas en cause.

- 20 - Cela étant, en tant qu'ils estiment que le paiement de la moitié du prix du matériel serait un accord tacite (par actes concluants ou passivité), l'ensemble des circonstances démontre le contraire. D'abord, le versement de sommes d'argent n'implique pas l'existence d'un accord sur les modalités (sur les travaux effectués par B.D. \_\_\_\_\_ personnellement et facturés, ni sur le lieu de déplacement de la chaudière), ce d'autant moins que les époux [...] ont versé les montants avec la mention « acompte », dont la définition (« Paiement partiel à valoir sur le montant d'une somme due », Le Robert) subodore qu'ils n'auraient pas encore d'arrangement définitif à ce sujet, le seul principe des travaux étant admis, non leur étendue et leurs modalités. Par surcroît, la convention « Projet Ramel 21,11,12 » dont se prévalent les appelants est postérieure de quatre ans aux travaux et atteste précisément – comme l'expliquent les conjoints [...] dans leur réponse – que les copropriétaires étaient en désaccord sur ce sujet, singulièrement sur la répartition des coûts, cherchant à y mettre un terme par une solution amiable. Le grief des appelants tombe à

faux.

## E. 6

Les appelants estiment enfin à titre sur-subsidiaire, que les dispositions relatives à la gestion d'affaire pour autrui sans mandat (art. 419 ss CO) trouvent application. Dans le cadre d'une copropriété, les appelants soutiennent qu'il est possible qu'une personne agisse au nom et pour le compte de la PPE sans disposer d'un mandat légal ou conventionnel, entraînant l'application des art. 419 ss CO, singulièrement les art. 422 CO au vu d'une gestion « parfaite et régulière », ainsi que de l'art. 712h CO s'agissant de la prise en charge du coût des travaux utiles. A l'instar de ce qui a été exposé ci-avant, la présidente a fondé son raisonnement sur les art. 647 ss CC et a estimé que les travaux étaient certes utiles et non somptuaires. Elle a considéré que cela n'empêchait pas qu'à défaut de majorité, les travaux ne pouvaient pas

- 21 - être entrepris par un copropriétaire sans décision de l'assemblée générale de PPE. Les intimés, dans leur réponse, dénoncent avoir été mis devant le fait accompli pour des travaux non nécessaires puisque la chaudière, certes vétuste, fonctionnait encore. La critique doit d'emblée être écartée, autant qu'elle ne se confond pas avec la critique précédente. Si l'art. 424 CO, qui déclare les règles du mandat applicables en cas de ratification des actes du gérant par le maître, se limite aux rapports internes entre le gérant et le maître, son application peut avoir des effets externes et la ratification par le maître équivaloir à une ratification au sens de l'art. 38 CO, qui déploie des effets externes (Héritier Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, 2e éd., n. 9 ad art. 424 CO ; Schmid, Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Geschäftsführung ohne Auftrag, Art. 419-424 OR, 1993, n. 27 ad art. 424 CO). Pour que l'on puisse parler de gestion d'affaires, le gérant doit avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui (*animus aliena negotia gerendi, Geschäftsführungswille* ; ATF 99 II 131 consid. 2 p. 134 ; 75 II 225 consid. 3 ; Héritier Lachat, op. cit., n. 6 ad art. 419 CO ; Schmid, op. cit., n. 21 ad art. 419 CO). La preuve de l'existence de cet élément subjectif incombe à celui qui prétend en déduire des droits (Héritier Lachat, *ibidem*) (sur le tout, cf. TF 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 6.2). La gestion sans mandat est une forme particulière de contrat qui s'applique précisément à défaut d'autre accord préalable. Puisque les copropriétaires sont liés par la constitution de la PPE et de son règlement – ce que les appelants admettent par ailleurs en se référant aux art. 712g et 712h CC, ces dispositions sur la copropriété en tant que *lex specialis* priment les règles générales et subsidiaires. L'art. 712g CC cité par les appelants fait un renvoi aux règles sur la copropriété, à savoir aux dispositions appliquées à juste titre par la première juge. Même si

- 22 - l'installation de chaufferie était commandée par l'intérêt de la PPE, comme le soutiennent les appelants – ainsi que l'a au demeurant réservé la première juge –, l'application de l'art. 647c CC ne permet pas de modifier le sort de la cause. De surcroît, les appelants ont toujours soutenu et soutiennent encore dans leur appel à titre principal, qu'il y avait eu un accord sur les travaux et leurs modalités temporelle et financière, en sorte que ce seul élément permet d'exclure que B.D.\_\_\_\_\_ puisse avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer des travaux au nom et pour le compte de la PPE en tant qu'entité juridique distincte. La gestion sans mandat ne saurait en conséquence trouver application dans la présente cause.

## E. 7

Les appelants présentent ensuite une nouvelle répartition des frais fondés sur leur raisonnement précédent. Or, la version soutenue par les appelants, c'est-à-dire qu'un accord préalable avait été trouvé sur les travaux, subsidiairement que les travaux et leurs modalités ont été ratifiés et encore plus subsidiairement que les appelants ont géré ces travaux dans l'intérêt de la PPE, ne peut pas être retenue. Aussi, la nouvelle répartition suggérée doit d'emblée être écartée, fondée sur un état de fait et un, respectivement des, postulats non retenus.

#### **E. 8**

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'338 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance qu'il

- 23 - convient d'arrêter, au vu de la valeur litigieuse et des difficultés de la cause, à 2'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC et 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.