

VD_GERICHTE JI18.030743 vom 17. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI18.030743

FR: VD_GERICHTE JI18.030743 du 17 décembre 2024

IT: VD_GERICHTE JI18.030743 del 17 dicembre 2024

Erwägungen

E. 11

juin 2018 (cf. infra ch. 4a). Les premiers juges ont considéré que l'obligation de procéder à la réalisation du mur litigieux consistait en une obligation de faire, de sorte que la menace de l'amende journalière entrainait en considération. Compte tenu du fait que l'engagement de construire un tel mur avait été pris il y a de cela sept ans par Y. _____ SA, puis cinq ans par P. _____

- 5 - SA, les premiers juges ont considéré que la mesure d'exécution était justifiée et proportionnée, de sorte qu'elle devait être ordonnée. Selon les premiers juges, les frais d'avocat antérieurs à la procédure et les frais de l'expert [...] ont été rendus nécessaires par le comportement des défenderesses. Dès lors, vu l'issue de la procédure et compte tenu du fait que les pièces produites par les demandeurs respectaient les principes d'allégation en matière de dommage, leurs conclusions en paiement du dommage à ce titre de 4'935 fr. 10 devaient être admises. Enfin, la reprise de dette interne entre les défenderesses résultant de la promesse de vente et d'achat conditionnelle du 10 juin 2016 et de l'acte de désignation d'un nommable du 11 juillet 2016 justifiait de faire droit aux conclusions d'Y. _____ SA tendant à ce que P. _____ SA soit tenue de la relever de toute condamnation en exécution du chef des conclusions I et II prises par les demandeurs, ainsi que de toute condamnation en capital du chef des conclusions III et IV jusqu'à concurrence de 29'000 fr., susceptibles d'être prononcées à son encontre. B. a) Le 30 novembre 2023, P. _____ SA (ci-après : l'appelante 1) a interjeté appel contre le jugement susmentionné en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que les demandes dirigées contre elle soient rejetées. b) Le 1er décembre 2023, Y. _____ SA (ci-après : l'appelante 2) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande du 26 novembre 2018 de S.C. _____ et Z.C. _____ soient rejetées et que des dépens d'un montant de 5'000 fr., à la charge de ces derniers, solidairement entre eux, lui soient alloués. Subsidièrement, elle a conclu également à sa réforme, en ce sens qu'il soit dit qu'au chiffre III du dispositif le délai fixé pour la réalisation du mur suivant l'entrée en force du jugement était fixé à dix mois, qu'au chiffre IV les conclusions en

- 6 - paiement prises contre elle-même et P. _____ SA étaient rejetées, qu'au chiffre IX le montant des dépens alloués aux demandeurs était au maximum de 5'000 fr., et que des dépens, fixés à dire de justice, à la charge de S.C. _____ et Z.C. _____, solidairement entre eux, lui étaient alloués. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Par réponses respectives des 27 et 28 février 2024, S.C. _____ et Z.C. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel déposé par Y. _____ SA et P. _____ SA a confirmé ses conclusions prises au pied de

sa requête d'appel. Le 18 avril 2024, le Juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier : 1. a) La société P. _____ SA, appelante 1, a pour but toute opération immobilière, à l'exception des opérations prohibées par la LFAIE (loi fédérale d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du

E. 16

décembre 1983 ; RS 211.412.41), ainsi que l'exploitation d'une entreprise générale de construction. [...] en est l'administrateur. b) La société Y. _____ SA, appelante 2, a pour but toutes activités dans le domaine de l'immobilier, notamment l'achat, la vente, la gérance et la mise en valeur d'immeubles, ainsi que le courtage et l'entreprise générale, le tout dans les limites fixées par la LFAIE. [...] et [...] en sont les administrateurs. c) S.C. _____ et Z.C. _____, intimés, ont détenu, en copropriété simple, chaque partie pour une moitié, les parcelles nos [...] et

- 7 - [...] de la Commune de [...], dès le 2 avril 1998. La parcelle no [...] était incluse dans la parcelle no [...]. 2. a) Par acte d'emption cessible signé le 15 juin 2015 (minute [...]) devant le notaire Me R. _____, les intimés ont concédé à l'appelante 2 un droit d'emption cessible sur la parcelle no [...] précitée (d'une surface d'environ 672 m²) à détacher de la parcelle no [...] (d'une surface de 1'796 m²), l'art. 2.20 de l'acte prévoyant ce qui suit : « 2.20. Cession d'emption La bénéficiaire peut céder, en totalité ou en partie, tous les droits et obligations résultant du présent acte à un ou plusieurs tiers de son choix, personnes physiques ou morales. Elle s'oblige cependant à informer sans retard les propriétaires de cette opération. Elle restera garante des obligations reprises par le ou les tiers. » Selon l'art. 3 de ce pacte d'emption, l'appelante 2, en tant que bénéficiaire exerçant son droit d'emption, s'engageait à « faire édifier, à ses frais, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art un mur d'une hauteur d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) séparant les parcelles nos [...] et [...] sur toute la longueur ». b) Le 10 juin 2016, l'appelante 2, en qualité de « promettante- venderesse » et P. X. _____ SA, en qualité de « promettante-acheteuse » ont signé devant le notaire Me R. _____ une promesse de vente et d'achat conditionnelle (minute [...]) relative à la parcelle no [...], qui devait être détachée de la parcelle no [...]. Selon l'art. 13 de cette promesse conditionnelle, P. X. _____ SA, « promettante-acheteuse » s'était engagée à « faire édifier, à ses frais, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art un mur d'une hauteur d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) séparant les parcelles nos [...] et [...] sur toute la longueur ». Cette promesse contenait une clause 17 « Désignation de nommables » en faveur de l'appelante 1.

- 8 - c) Par acte de transfert immobilier du 11 juillet 2016, signé devant notaire (minute [...]), l'appelante 2 a exercé son droit d'emption et acheté aux intimés la parcelle no [...]. Dans cet acte, l'appelante 2 a confirmé son engagement « à faire édifier, à ses frais, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art un mur d'une hauteur d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) séparant les parcelles [...] et [...] sur toute la longueur. » Dans cet acte, il est mentionné ce qui suit : « Les comparants se réfèrent : - à l'acte de pacte d'emption cessible qu'ils ont signé le 15 juin 2015 devant le notaire instrumentateur, enregistré sous numéro [...] de ses actes entre vifs, Registre foncier numéro [...] [...] ... L'acheteuse confirme son engagement à faire édifier, sous sa responsabilité et dans les règles de l'art un mur d'une hauteur d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) séparant les parcelles [...] et [...] sur toute la longueur. » Par acte notarié du 11 juillet 2016 de division de bien-fonds et constitution de servitude (minute no [...]), la parcelle no [...] a été détachée de la parcelle

no [...] de la Commune de [...], propriété des intimés. d) Par acte de désignation de nommable du 11 juillet 2016, signé devant notaire (minute [...]), P. X. _____ SA a désigné l'appelante 1 comme son nommable, en conformité de l'art. 17 de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle du 10 juin 2016. Il est mentionné que : « 1. En conformité de l'article 17 de l'acte du 10 juin 2016, [...] SA cède à P. _____ SA (edit. appelante 1), qui acquiert, tous les droits et obligations dont elle est titulaire et qui résultent de l'acte de « promesse de vente et d'achat conditionnelle » précité 2. P. _____ SA (edit. appelante 1) reprend tous les engagements qui résultent dudit acte. [...] » e) Par acte de vente notarié du 11 juillet 2016 (minute n° [...]), l'appelante 2 a vendu à l'appelante 1 la parcelle no [...] de la Commune de [...] d'une surface de 668 m².

- 9 - Selon l'art. 8 de cet acte, la venderesse a déclaré qu'il n'existait aucune convention orale ou écrite entre elle-même et des tiers, mettant ces derniers au bénéfice d'avantages financiers quelconques relativement à la parcelle vendue. L'art. 16 de cet acte stipule que « les comparantes se donnent réciproquement quittance pour tous les engagements résultant de l'acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle signé le 10 juin 2016 devant le notaire instrumentateur, enregistré sous numéro [...] de ses actes entre vifs. » f) Propriétaire de la parcelle no [...], l'appelante 1 y a constitué une propriété par étages (ci-après : PPE [...]), nommée « [...] » et composée de six lots, soit les parcelles : [...], propriété d' [...] et [...] depuis le 22 décembre 2017 ; [...], propriété de [...] depuis le 16 janvier 2018 ; [...], propriété de [...] et [...] depuis le 16 janvier 2018 ; [...], propriété de [...] et [...] depuis le 12 février 2018 ; [...], propriété de l'appelante 1 depuis le 21 juillet 2016 ; et [...], propriété de [...] depuis le 19 mars 2018. Dans les actes de vente notariés relatifs aux lots [...] à [...], il est mentionné que « [la venderesse] déclare qu'elle est engagée dans un litige avec le propriétaire voisin concernant l'édification d'un mur entre la parcelle de base objet du présent acte et la parcelle voisine [...] ». Une clause similaire figure dans l'acte de vente du lot [...], selon laquelle « le vendeur certifie qu'il n'est engagé dans aucun procès et qu'il n'est l'objet d'aucune demande d'indemnité quelconque du chef des immeubles susdésignés, à l'exception d'un litige qui l'oppose au propriétaire de la parcelle voisine [...] de [...], en lien avec la construction d'un mur en limite des parcelles [...] et [...] de [...]. Le vendeur s'engage à assumer la totalité des frais liés à ce litige, sous sa seule responsabilité ». L'acte de vente du lot [...] ne contient aucune clause semblable. Quant à l'acte de vente du lot [...], il n'a pas été produit dans la présente procédure. Conformément à l'art. 7 du règlement de la PPE [...], les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails constituent des parties communes.

- 10 - g) L'appelante 2 a fait la promotion de l'immeuble à édifier sur la parcelle no [...] sous la forme d'une plaquette commerciale. Le mur séparant les parcelles nos [...] et [...] est visible sur les photomontages figurant dans la plaquette. Il est représenté sous forme d'un mur de pierres taillées séparant les deux parcelles sur leur longueur. L'immeuble édifié sur la parcelle no [...] a fait l'objet d'une enquête complémentaire selon plans datés du 21 décembre 2015. D'après les plans, le mur de soutènement est bien visible sur la façade nord-est ; la hauteur visible du sommet du mur jusqu'au terrain aménagé de la parcelle no [...] correspond à 1,5 mètres. Le permis de construire a été délivré notamment sur la base de ces plans. Le 3 août 2017, l'appelante 1 a mandaté le bureau d'ingénieur [...] et Associés SA pour réaliser des plans de conception du mur susmentionné (cf. infra ch. 4d). 3. a) Par courriers du 7 août 2017, les intimés ont mis en demeure les appelantes de réaliser, dans un délai non prolongeable au 15 septembre 2017, le mur litigieux, d'une hauteur de 1,5 mètres

à compter du terrain rehaussé sur la parcelle no [...], à réaliser sur toute la longueur de la séparation entre les parcelles nos [...] et [...] aux frais de l'appelante 1 ou de l'appelante 2, sous leurs responsabilités respectives et dans les règles de l'art. b) Le 27 octobre 2017, les intimés ont requis à l'encontre de l'appelante 1 des mesures superprovisionnelles et provisionnelles tendant à la cessation immédiate des travaux visant à la construction d'une barrière grillagée sur la parcelle no [...]. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 30 octobre 2017, le président a ordonné à l'appelante 1 de cesser immédiatement tous travaux entrepris sur la limite de propriété entre les

- 11 - parcelles nos [...] et [...] de la Commune de [...] (en particulier la construction d'une barrière grillagée), sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (I), dit que ladite ordonnance était valable jusqu'à droit connu ensuite de l'audience de mesures provisionnelles à fixer (II), dit que les frais judiciaires et dépens de ladite ordonnance suivaient le sort des mesures provisionnelles (III), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions en tant qu'elles étaient prises à titre superprovisionnel (IV). Par ordonnance de mesures provisionnelles du 5 février 2018, le président a en substance confirmé l'ordonnance du 30 octobre 2017, a imparti aux intimés un délai de trois mois dès que l'ordonnance serait définitive et exécutoire pour déposer une action au fond, sous peine de caducité des mesures provisionnelles, et mis les frais judiciaires et dépens à charge de l'appelante 1. c) Le 23 mars 2018, l'appelante 1 a précisé que les barrières pour grillage avaient été implantées de façon uniquement provisoire et pour les besoins du chantier ; qu'il n'avait nullement été question de limiter la séparation à un simple grillage, au lieu des engagements tendant à la construction d'un mur ; que contrairement à ce qui avait pu être écrit, les lourds plots constituant le mur étaient déjà entièrement gavés de ciment ; et que les piquets de barrière provisoires étaient destinés à être noyés et intégrés dans la masse du mur, une fois celui-ci érigé dans toute sa hauteur. 4. a) Le 11 juin 2018, à la demande des intimés, l'ingénieur [...] a établi un rapport au sujet de la problématique du mur susmentionnée. Il en ressort ce qui suit : « [...] - Aucune liaison verticale entre les éléments préfabriqués n'est présente. Dès lors, le mur ne peut pas être considéré comme " mur monolithique ". [...]

- 12 - - Aucune fondation sérieuse n'est présente. [...] [...], le montage partiel de ce mur ne correspond pas aux critères des " règles de l'art ". [...] Dans un premier temps et afin de valider le concept de soutènement, il y a lieu de mandater un ingénieur civil qui s'assurera de la stabilité du mur compte tenu du mode constructif choisi et des efforts à reprendre. L'ingénieur civil devra également s'assurer que la fondation du mur ne se trouve pas dans des remblais de parafouille, le mur se trouvant à proximité du sous-sol. Une fois le concept validé, les mesures constructives suivantes devront être planifiées : - Vérification de la portance du sol ; - Mise hors-gel de la fondation - Dimensionnement de la fondation permettant de reprendre les différents efforts ; - Ancrage du mur dans la semelle à l'aide d'armature préalablement calculée par l'ingénieur civil ; - Maçonnerie du mur (ou autre solution, comme un mur en béton armé par exemple) ; - Disposition d'une liaison verticale entre les éléments préfabriqués, à l'aide d'armature préalablement calculée par l'ingénieur civil ; - Remplissage en béton des éléments préfabriqués ; - Mise en place d'un drainage (avec pente) au pied du mur, au minimum du côté de la terrasse, et évacuation dans un collecteur d'Eaux Claires (EC) ; - Planification de joints de dilatations si besoin ; - Mise en place d'une couvertine à l'arasée du mur. » Cet ingénieur a facturé aux intimés un montant de 969 fr. 30 pour la rédaction de ce rapport. b) Le 20 juin 2018, les intimés ont adressé ce

rapport aux appelantes 1 et 2 en leur impartissant un délai au 27 juin 2018 pour s'engager, par écrit, à achever la construction du mur telle que préconisée et décrite par l'ingénieur [...] d'ici la fin du mois d'août 2018 au plus tard.

- 13 - Le 26 juin 2018, l'appelante 2 a invité les intimés à agir contre l'appelante 1. c) Le 13 septembre 2018, l'appelante 1 a transmis aux intimés les plans du mur à réaliser, tels que conçus par le bureau d'ingénieur [...] et Associés SA en août 2017 (cf. supra ch. 2g in fine). 5. a) Par requête de conciliation du 10 juillet 2018, les intimés ont ouvert action contre l'appelante 1, l'appelante 2, la communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...], ainsi que contre tous les copropriétaires d'étages personnellement, en prenant à leur rencontre des conclusions tendant à la réalisation du mur litigieux. b) Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 août 2018, à la requête des intimés à laquelle l'appelante 1 ne s'était pas opposée, le président a confirmé l'interdiction faite à l'appelante 1 de réaliser une barrière grillagée entre les parcelles nos [...] et [...] de la Commune de [...]. c) Par ordonnance du 8 octobre 2018, le président a rejeté la requête de preuve à futur déposée le 27 juillet 2018 par l'appelante 1. d) A l'audience de conciliation du 27 août 2018, les intimés ont signé avec l'appelante 1, la communauté des propriétaires d'étages la PPE [...] et les propriétaires des six lots la convention partielle suivante : « I. La communauté des propriétaires d'étages PPE « [...] », [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et P. _____ SA donnent leur accord à la réalisation, conformément au permis de construire, d'un mur séparant les parcelles nos [...] et [...] de [...] d'une hauteur de 1m50 calculée à compter du sol aménagé de la parcelle no [...]. Cet accord implique aussi celui de laisser toute entreprise réaliser ledit mur sur la parcelle no [...] moyennant préavis de 15 jours. II. Si cela devait s'avérer techniquement indispensable à la réalisation du mur, S.C. _____ et Z.C. _____ autorisent d'ores et déjà l'entreprise à accéder à leur parcelle moyennant préavis de 15 jours.

- 14 - III.P. _____ SA s'engage à réaliser le mur dans des délais usuels, à remettre en état les parcelles nos [...] et [...] après la réalisation du mur, à l'exclusion du remplacement des plantations dont la présence serait incompatible avec la construction du mur. IV. Moyennant bonne et fidèle exécution de ce qui précède, S.C. _____ et Z.C. _____ retirent les conclusions prises à l'égard de la communauté des propriétaires d'étages PPE « [...] », [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] ; les précités se donnent réciproquement quittance pour solde de tout compte et de toute prétention. V. La communauté des propriétaires d'étages PPE « [...] », [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] ne seront pas tenu responsable (sic) en cas d'éventuels dégâts dus à la réalisation du mur. » Cette transaction judiciaire est devenue définitive et exécutoire. e) Le 27 août 2018, l'autorisation de procéder contre les appelantes 1 et 2 a été délivrée aux intimés. 6. a) Par demande du 26 novembre 2018, déposée contre les appelantes 1 et 2 auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, les intimés ont conclu, avec suite de frais, principalement, à ce qu'ordre soit donné à l'appelante 2, subsidiairement à l'appelante 1 de procéder, sur la parcelle no [...] de la Commune de [...], à la réalisation d'un mur – qui devra être achevé dans les deux mois suivant l'entrée en force du jugement à intervenir –, séparant les parcelles nos [...] et [...] de cette commune, ce mur devant être construit dans les règles de l'art et répondre aux exigences suivantes : - Hauteur : 1m50 calculé à compter du sol aménagé de la parcelle no [...]. - Le mur doit reposer sur une fondation hors gel à 70-80 cm en-dessous du niveau du terrain naturel de la parcelle no [...]. - La fondation doit être dimensionnée, selon calculs d'ingénieurs, de manière à reprendre les différents efforts liés

au mur à construire. - Le mur doit être ancré dans la semelle à l'aide d'armatures métalliques calculées par un ingénieur.

- 15 - - Le mur lui-même doit être réalisé en béton armé ou en éléments préfabriqués. Dans la deuxième hypothèse, une liaison verticale entre les éléments préfabriqués devra être réalisée, à l'aide d'une armature métallique calculée par un ingénieur. Dans l'hypothèse de la mise en place d'éléments préfabriqués, ceux-ci devront par ailleurs être remplis avec du béton. - Un drainage devra être mis en place, avec pente, au pied du mur, avec évacuation dans un collecteur d'eaux claires. - Des joints de dilatation devront être réalisés. - Une couverture devra être posée à l'arasée du mur (I), à ce que, à défaut de réalisation du mur évoqué dans la conclusion précédente dans le délai fixé par la décision à intervenir, une amende de 1'000 fr. par jour de retard soit mise à la charge de l'appelante 2, subsidiairement de l'appelante 1 (II), à ce que les appelantes 1 et 2 soient les débitrices, solidairement entre elles, des intimés et leur doivent immédiat paiement de la somme de 4'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an à compter du 10 juillet 2018. Subsidiairement à la conclusion I, les intimés ont conclu à ce que l'appelante 2 soit leur débitrice et leur doive immédiat paiement de la somme de 25'000 fr., plus intérêt à 5 % l'an à compter du 26 novembre 2018 (IV). b) Le 29 avril 2019, l'appelante 2 a mis en demeure l'appelante 1 de réaliser, d'ici au 30 mai 2019 au plus tard, un mur d'une hauteur de 1,5 mètres séparant les parcelles nos [...] et [...] sur toute la longueur. c) Par réponse du 22 mai 2019, l'appelante 1 a conclu, avec suite de frais, au rejet des conclusions de la demande. Par réponse du 28 juin 2019, l'appelante 2 a conclu, avec suite de frais, principalement au rejet des conclusions de la demande du 26 novembre 2018 en tant qu'elles la concernaient (I), à ce que l'appelante 1 soit tenue de la relever de toute condamnation en exécution qui pourrait être prononcée à son encontre du chef des conclusions (I et II) prises par

- 16 - les intimés dans la demande du 26 novembre 2018, avec frais en sus (II), à ce que l'appelante 1 soit tenue de la relever de toute condamnation en capital qui pourrait être prononcée à son encontre du chef des conclusions (III et IV) prises par les intimés dans la demande du 26 novembre 2018 jusqu'à concurrence d'un montant de 29'000 fr., intérêts, frais dus en sus. Subsidiairement, l'appelante 2 a conclu à ce que, dans l'hypothèse où une condamnation en exécution serait prononcée à son encontre du chef des conclusions prises par les intimés dans la demande du 26 novembre 2018 (conclusions I et II), l'appelante 1 soit sa débitrice et lui doive prompt et immédiat paiement d'un montant de 25'000 fr., frais en sus. d) Par réplique du 5 septembre 2019, les intimés ont confirmé les conclusions I, II et IV prises au pied de leur demande et modifié, avec suite de frais, leur conclusion III en ce sens que les appelantes 1 et 2 soient leurs débitrices, solidairement entre elles, et leur doivent immédiat paiement de la somme de 4'969 fr. 30, plus intérêt à 5% l'an à compter du 10 juillet 2018. Les intimés ont précisé qu'« ils admettent que les drainages à réaliser au pied du mur soient effectués tant du côté de leur parcelle que sous la terrasse de la parcelle voisine, ou que l'un ou l'autre de ces drainages soit réalisé. Ils font cependant observer à Y._____ SA et P._____ SA que l'absence de réalisation de tout drainage du côté de la terrasse des copropriétaires de la parcelle no [...], serait certainement considérée comme une violation des règles de l'art, ainsi que cela ressort des études d'ingénieur déjà effectuées à cet égard (pièces 25 et 31). Mais si les défenderesses procèdent dans ce sens, ce sera leur responsabilité et on les laissera s'expliquer avec les copropriétaires concernés ». Les 15 novembre 2019 et 4 février 2020, les appelantes 1 et 2 ont confirmé les conclusions prises dans leurs réponses respectives. e) Le 28 mai 2020, les intimés ont produit deux notes

d'honoraires de leur conseil, l'une pour la période du 24 août 2016 au 31 décembre 2017 d'un montant de 867 fr. 80 et l'autre pour la période du

- 17 - 1er janvier 2018 au 28 juin 2018 d'un montant de 3'098 fr., soit un montant global de 3'965 fr. 80, TVA et débours compris. f) Par ordonnance de preuves du 29 mai 2020, le président a notamment ordonné la mise en œuvre d'une expertise et une inspection locale de la parcelle no [...]. 7. Le 21 avril 2021, l'expert judiciaire Damien Morand a déposé son rapport. L'expert a mentionné ce qui suit : « N° 31 D'après les plans de façades réalisés pour l'enquête complémentaire par l'atelier d'architecture [...] SA et datés du 21 décembre 2015, le mur de soutènement est bien visible sur la façade nord-est (Pièce 17). Comme le plan transmis est à l'échelle, la hauteur du mur de soutènement peut être mesurée. La hauteur visible du sommet du mur jusqu'au terrain aménagé de la parcelle [...] correspond à 1.5 m. N° 40 D'après les images reçues (Pièce 24) et d'après le rapport d'expertise du bureau [...] ingénieurs conseil SA daté du 11 juin 2018 (Pièce 25), le mur entamé avec des blocs posés sur le sol sans fondations en béton ne peut pas être considéré comme un mur de soutènement réalisé selon les règles de l'art. La construction du mur sous cette forme ne permet pas de garantir une résistance suffisante aux différents efforts combinés (poids-propre, poussée des terres, poussée due aux charges utiles). Ces efforts sont estimés d'après les plans d'enquête. N° 47 Les mesures constructives ainsi que les recommandations énumérées par l'expert [...] dans l'allégué n° 43 et reprises du rapport d'expertise daté du 11 juin 2018 (Pièce 25) sont exactes pour la réalisation d'un mur de soutènement dans les règles de l'art. N° 52 Le bureau d'ingénieurs [...] et Associés SA a fait une proposition de réaliser un mur traditionnel en béton armé. D'après les plans de coffrage et d'armature du bureau précité (Pièce 31), il s'agit d'un mur de soutènement posé sur une semelle continue. La totalité sera réalisée en béton armé.

- 18 - La semelle continue est prévue d'être posée sur une couche de béton maigre. Un drainage est prévu sur la semelle côté parcelle [...]. Des joints de dilatation sont prévus pour limiter la fissuration. Les différents éléments sont prévus d'être liés à travers les joints de dilatations avec des goujons Cret munis de gaines. Sur la coupe A-A du plan de coffrage, la hauteur depuis le sommet du mur jusqu'au terrain aménagé de la parcelle [...] est de 1.5m, ce qui correspond au plan de l'enquête complémentaire. D'après cette même coupe, le niveau inférieur de la fondation se trouve hors-gel, c'est-à-dire au minimum à 80cm sous le niveau le plus bas du terrain aménagé. Les mesures constructives ainsi que les recommandations citées dans le rapport de l'expert [...] se retrouvent dans le projet prévu par le bureau [...] et Associés SA. La réalisation du mur selon les images (Pièce 24) ne correspond pas au mur de soutènement prévu par le bureau précité. Le dimensionnement du mur est de la responsabilité du bureau d'ingénieurs [...] et Associés SA. N° 63 Un estimatif des coûts a été réalisé avec des prix moyens du marché actuel pour la construction du mur de soutènement selon les règles de l'art. Cet estimatif est basé selon les dimensions indiquées sur le plan de coffrage du bureau [...] et Associés SA et représente environ Fr. 32'000.00 hors taxe. Le montant correspond aux chapitres ci- dessous : - L'installation de chantier est supposée être comprise dans l'installation générale de la construction. - Terrassement et fouilles en rigoles : env. Fr. 5'000.00 - Béton : env. Fr. 7'400.00 - Coffrage : env. Fr. 11'600.00 - Armatures : env. Fr. 7'000.00 - Travaux de régie : env. Fr. 1'000.00 - Total HT : env. Fr. 32'000.00 Un détail des prix peut être fourni en cas de nécessité. N° 74 Pour garantir sa fonction, le drainage doit être posé sur la semelle du mur en béton armé du côté de la parcelle [...] comme illustré sur la coupe A-A du plan de coffrage du bureau

d'ingénieur [...] et Associés SA (Pièce 31). Le drainage doit être raccordé au réseau d'eaux claires. N° 76 Pour la réalisation du mur de soutènement en limite de parcelle et au niveau hors-gel, une fouille en rigole doit empiéter sur les deux parcelles. La largeur de la fouille doit permettre la réalisation de la semelle tout en garantissant un espace libre de 80 cm entre le mur

- 19 - et le talus de la fouille pour préserver une zone de travail sécurisée pour les ouvriers. N° 77 Il y a plusieurs variantes possibles pour la réalisation du mur, comme par exemple coulé sur place, éléments préfabriqués, mur en gabion, etc... Cependant, le mur de soutènement doit satisfaire les exigences demandées par les normes de construction. Il doit remplir les critères de résistance selon les normes SIA. Dans ce cas de figure, le mur doit pouvoir garantir une résistance pour la poussée des terres et à la poussée due aux charges utiles. De plus, comme il est 1.5 m plus haut que le terrain aménagé, il doit également résister à un effort horizontal dû au vent. N° 148 La construction d'un mur de soutènement en béton armé selon les plans d'enquête nécessite un coffrage deux faces du mur. N° 149 Pour que la semelle de fondation du mur soit à un niveau hors-gel, une fouille en rigoles doit être réalisée. Pour une longueur de mur d'environ 30 m., la réalisation de la fouille à la machine s'avère nécessaire. N° 150 L'entreprise qui exécute les travaux a besoin d'un accès à la zone des travaux pour l'exécution des travaux demandés. N° 151 L'entreprise qui exécute les travaux doit avoir un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer avec les machines de chantier. Elle a également besoin d'un espace de stockage pour les terres excavées, pour le stock de marchandise et pour les outils. Ces espaces sont nécessaires pour le bon déroulement des travaux. Cependant, l'emprise des travaux doit être optimisée en fonction de la place à disposition. » 8. a) Lors de l'audience de jugement du 21 septembre 2022, les parties ont été entendues personnellement, l'inspection locale s'est déroulée sur la parcelle no [...] et l'intimé, ainsi que [...] pour l'appelante 1, ont été interrogés en leur qualité de parties. L'intimé a confirmé qu'à la fin du mois d'octobre 2017, il avait appris, avec son épouse, que l'appelante 1 entendait réaliser une simple barrière grillagée, au lieu d'un mur de 1,5 mètres de haut au-dessus du

- 20 - terrain surélevé (aménagé) de la parcelle no [...]. A son souvenir, il l'avait appris par l'intermédiaire des gens qui travaillaient pour l'entreprise, en les voyant installer une barrière et en leur demandant quand serait installé le mur. Les parties ont signé une convention de procédure, ratifiée séance tenante par le président, dont le contenu est le suivant : « I. P. _____ SA s'engage à faire entrer les devis pour la réalisation du mur conformément à l'expertise [...] (pièce 25) et à l'expertise judiciaire. II. Sur la base des devis, les parties défenderesses s'entendront pour mettre en œuvre la réalisation du mur, étant précisé qu'Y. _____ SA, en cas d'accord, est disposée à participer à hauteur de 15'000 fr. III. Les époux [...] autoriseront les entreprises soumettantes à accéder à la parcelle pour autant que de besoin, moyennant un préavis de 72 heures au 021 [...] ou 079 [...]. IV. A défaut d'accord dans la période de suspension, la cause sera reprise et les parties déposeront des plaidoiries écrites dans un délai non-prolongeable au 30 novembre 2022. » Les intimés ont précisé le chiffre I de leurs conclusions en ce sens que le drainage à mettre en place devait se situer, conformément à l'avis de l'expert, du côté de la parcelle no [...]. b) Le 30 novembre 2022, les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites respectives. En droit : 1. 1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse

- 21 - du 19 décembre 2008 ; RS 272]), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est de 10'000 fr. au moins. L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.011), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), les fêtes étant applicables (art. 145 al. 1 let. a CPC). La réponse doit également être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC). 1.2 Formés en temps utiles, auprès de l'autorité compétente par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables. La réponse l'est également. 2. Pour simplifier le procès, le juge peut notamment ordonner la jonction de causes (art. 125 let. c CPC). La jonction n'est pas conditionnée par des critères précis (ATF 142 III 581, SJ 2017 I 5), le seul déterminant étant celui de la simplification du procès, selon l'appréciation du tribunal (Halley, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd. 2019 [cité ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 125 CPC). Dès lors que chacune des appelantes a déposé un appel contre la même décision, il se justifie de joindre les deux appels, au sens de l'art. 125 let. c CPC, pour être traités conjointement dans le présent arrêt. 3. 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

- 22 - général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit en principe se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2). I. Appel de P. _____ SA (appelante 1) 4. L'appelante 1 conteste toute obligation contractuelle de construire le mur litigieux. Elle expose tout d'abord que l'appelante 2 a conclu une promesse de vente et d'achat conditionnelle avec P. X. _____ SA et non pas avec elle. Selon l'art. 17 de ce contrat, P. X. _____ SA s'est réservé le droit de céder à [...] SA ou à elle-même tout ou partie de ses droits et obligations résultant de la promesse de vente et d'achat conditionnelle. Le 11 juillet 2016, P. X. _____ SA l'a désignée comme nommable, aux fins de reprendre tous les engagements résultant de la promesse de vente et d'achat du 10 juin 2016. Le 11 juillet 2016, l'appelante 2 lui a vendu la parcelle no [...] de la Commune de [...], toutes deux comparantes à l'acte de vente se donnant réciproquement quittance pour tous les engagements résultant de la promesse de vente et d'achat conditionnelle. Les seules obligations contractuelles qu'elle assumait étaient celles résultant du contrat de vente du 11 juillet 2016, cet acte ne prévoyant aucune obligation pour l'acheteuse de construire le mur litigieux.

- 23 - Elle soutient également que la convention conclue à l'audience de conciliation ne vise que les rapports directs entre elle-même et les propriétaires de la parcelle [...],

respectivement les rapports directs entre ces derniers et les intimés. 4.1 D'après l'art. 208 al. 1 CPC, la transaction (judiciaire) passée durant la procédure de conciliation est consignée au procès-verbal et est signée par les parties. En vertu de l'art. 208 al. 2 CPC, elle a les effets d'une décision entrée en force : elle a force exécutoire (art. 80 al. 2 ch. 1 LP) et est revêtue de l'autorité de la chose jugée (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6841 ch. 5.13 ad art. 205 p. 6940). Les mêmes règles sont prévues pour la transaction passée en procédure ordinaire devant le tribunal (art. 241 CPC ; Message précité, ch. 5.13 ad art. 205 p. 6940) ; ces règles sont également applicables dans les procédures simplifiée et sommaire (art. 219 CPC). La transaction judiciaire au sens des art. 208 et 241 CPC est passée par les parties en cours de procédure, soit directement devant l'autorité ou le juge, soit hors de sa présence, mais pour lui être remise. La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3 p. 134). L'autorité ou le juge se bornent à en prendre acte ; ils ne rendent pas de décision judiciaire, même si, formellement, ils rayent la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Toutefois, l'invalidité de la transaction judiciaire ne peut être invoquée, notamment pour vices du consentement (art. 23 ss CO), que comme celle d'un jugement, par la voie de la révision (art. 328 al. 1 let. c CPC).

4.2 A l'audience de conciliation du 27 août 2018, les intimés ont signé avec l'appelante 1, ainsi que la communauté des propriétaires d'étages et les propriétaires des six lots de la PPE, une convention partielle dont le contenu a été exposé sous chiffre 5d) de l'état de fait ci-dessus (cf. supra let. C). Il s'agit d'une convention partielle, qui lie notamment l'appelante 1 aux intimés – l'appelante 1 s'étant expressément engagée à construire le mur litigieux – et qui vaut décision partielle entrée en force. Dès lors que l'appelante 1 n'a pas respecté le chiffre III de cette

- 24 - convention, selon lequel « elle s'engage à réaliser le mur dans des délais usuels, à remettre en état les parcelles nos [...] et [...] après la réalisation du mur, à l'exclusion du remplacement des plantations dont la présence serait incompatible avec la construction du mur » et n'a toujours rien entrepris pour la construction du mur litigieux, les intimés étaient fondés à maintenir les conclusions prises à son encontre s'agissant des modalités d'exécution dudit mur. Compte tenu de cette convention partielle, qui vaut décision entrée en force, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs de l'appelante relatifs aux éventuels engagements découlant des accords conclus les 10 juin et 11 juillet 2016.

5. En conclusion, l'appel de P. _____ SA, appelante 1, doit être rejeté. Elle supportera les frais judiciaires de son appel, arrêtés à 890 fr., dès lors qu'elle succombe (art. 106 al. 1 CPC). En revanche, elle ne versera pas de dépens de deuxième instance aux intimés ni à l'appelante 2, ceux-ci n'ayant pas été invités à se déterminer sur son appel.

II. Appel de Y. _____ SA (appelante 2)

6. Invoquant une violation de l'art. 176 al. 3 CO, l'appelante 2 soutient que l'engagement tendant à la réalisation du mur a été repris par l'appelante 1 à l'occasion de la revente du terrain, les intimés ayant été informés de cette reprise de dette et l'ayant acceptée, avec effet libératoire pour elle-même. Elle affirme que les intimés ont, par leur action judiciaire contre l'appelante 1, donné leur consentement, à tout le moins tacite, à la reprise de dette externe, la libérant ainsi. Elle relève également que l'accord intervenu en conciliation entre l'appelante 1 et les intimés doit être considéré comme valant acceptation par ces derniers de la reprise de dette externe, la libérant ainsi et que la demande est au surplus irrecevable en application de l'art. 59 al. 2 let. e CPC, la convention valant décision entrée en force.

- 25 - 6.1 6.1.1 En vertu du principe de l'autorité de la chose jugée, il est interdit de remettre en cause, dans une nouvelle procédure, entre les mêmes parties, une prétention identique qui a été définitivement jugée (cf. art. 59 al. 2 let. e CPC ; ATF 139 III 126 consid. 3.2.3). Il y a identité d'objet quand, dans l'un et l'autre procès, les parties soumettent au tribunal la même prétention, en reprenant les mêmes conclusions et en se basant sur le même complexe de faits (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 ; 136 III 123 consid. 4.3.1 ; 116 II 738 consid. 2a). L'identité de l'objet s'entend au sens matériel ; il n'est cependant pas nécessaire, ni même déterminant, que les conclusions soient formulées de manière identique (ATF 128 III 284 consid. 3b ; 123 III 16 consid. 2a ; 121 III 474 consid. 4a). L'identité de l'objet s'étend en outre à tous les faits qui font partie du complexe de faits, y compris les faits dont le juge n'a pas pu tenir compte parce qu'ils n'ont pas été allégués, qu'ils ne l'ont pas été selon les formes et à temps ou qu'ils n'ont pas été suffisamment motivés (ATF 139 III 126 consid. 3.1 ; 116 II 738 consid. 2b et 3). Le jugement statuant sur une action partielle n'acquiert l'autorité de la chose jugée que pour la partie de la créance qui a fait l'objet du jugement, même si l'ensemble de la prétention a été examinée pour statuer (ATF 125 III 8 consid. 3b). L'autorité de la chose jugée ne s'attache en principe ni à la constatation des faits, ni aux motifs du jugement, mais au seul dispositif de celui-ci (ATF 121 III 474 consid. 4a ; TF 4A_536/2018 du 16 mars 2020 consid. 3.1.1). Ainsi, en cas d'action partielle, un premier jugement qui déboute le demandeur au motif que le contrat invoqué serait nul n'empêche pas le tribunal, saisi d'une nouvelle action relative à d'autres prétentions fondées sur le même contrat, de se prononcer à nouveau sur la validité de celui-ci (arrêt C.214/1987 du 21 juin 1988 consid. 1, non publié à l'ATF 114 II 279, mais publié in SJ 1988 p. 609). 6.1.2 Conformément à l'art. 176 CO, le remplacement de l'ancien débiteur et sa libération s'opèrent par un contrat entre le reprenant et le

- 26 - créancier (al. 1). L'offre de conclure ce contrat peut résulter de la communication faite au créancier par le reprenant ou, avec l'autorisation de celui-ci, par l'ancien débiteur, de la convention intervenue entre eux (al. 2). Le consentement du créancier peut être exprès ou résulter des circonstances ; il se présume lorsque, sans faire de réserves, le créancier accepte un paiement ou consent à quelque autre acte accompli par le reprenant à titre de débiteur (al. 3). La reprise de dette externe est un contrat qui n'est soumis à aucune condition de forme. L'art. 176 al. 2 CO pose la présomption réfragable que la communication au créancier par le reprenant (ou par le débiteur en tant que représentant direct du reprenant) du contrat de reprise de dette interne est une offre du reprenant de conclure un contrat de reprise de dette externe avec le créancier. Le consentement du créancier peut intervenir tacitement (art. 176 al. 3 CO), en particulier lorsque l'offre de reprise est avantageuse pour lui (ATF 110 II 360 consid. 2b) ; il se présume lorsque le créancier accepte – sans aucune réserve – un paiement de la part du reprenant ou consent à d'autres actes accomplis par le reprenant à titre de débiteur (art. 176 al. 3 CO) (TF 4A_486/2020 du 15 juillet 2021 consid. 6.1). 6.1.3 La loi régit la reprise de dette interne (art. 175 CO) et la reprise de dette – privative – externe (art. 176 CO). Elle ne règle en revanche pas la reprise cumulative de dette, laquelle est toutefois admise en vertu de la liberté contractuelle. Cet acte non formel consiste en ce qu'un tiers – le reprenant – se constitue débiteur aux côtés d'une autre personne déjà débitrice sans que ce dernier soit libéré de sa dette, de sorte que le créancier dispose désormais de deux débiteurs solidaires (ATF 129 III 702 consid. 2.1, 2.2 et 2.4, JdT 2004 I 535 ; TF 4A 455/2012 du 8 novembre 2012 consid. 2.2). Une telle figure juridique peut découler d'une convention conclue par le débiteur et le reprenant en faveur du créancier ou d'une convention entre ce dernier et le reprenant. Pour qu'une reprise cumulative de dette soit admise en vertu d'un

accord entre le débiteur et le reprenant, il n'est pas nécessaire que le

- 27 - créancier donne son accord dans la mesure où il ne lui est imposé ni obligation ni charge ; il s'agit d'une stipulation pour autrui et le créancier demeure libre de refuser l'attribution qui lui est faite. De même, dans l'hypothèse d'une convention entre le créancier et le reprenant, le consentement du débiteur n'est pas requis pour le motif que sa situation n'est pas aggravée du fait de l'adhésion du reprenant, l'accord du débiteur ne devenant nécessaire que si le reprenant entrait dans le contrat principal conclu entre le créancier et le débiteur, de sorte que cet acte devrait être modifié (Engel, *Traité des obligations en droit suisse, Dispositions générales du CO*, 2e éd. 1997, p. 902 et 903). En revanche, dans le cas d'une reprise privative de dette, qui suppose un accord entre les trois parties concernées, le débiteur est libéré de son obligation par l'intervention du reprenant qui devient débiteur en son lieu et place ; elle suppose, outre un accord entre le débiteur et le reprenant (reprise de dette interne), un contrat conclu par celui-ci et le créancier (reprise de dette externe), dont le consentement est nécessaire par le fait que le débiteur primitif sera libéré (Engel, *op. cit.*, p. 896 et 897) ; ce dernier contrat est en principe non formel (Th. Probst, *Commentaire romand*, n. 4 ad art. 176 CO). En cas de doute entre ces deux figures de reprise de dette, il faut recourir aux règles d'interprétation des contrats, aucune présomption n'existant en faveur de l'une ou l'autre. La question de savoir si les parties ont conclu un accord est soumise au principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective (ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 et réf. cit.). Il en découle qu'en cas de doute sur la qualification d'un contrat, il y a lieu de se référer au principe de la confiance, lorsque la volonté commune et réelle des parties contractantes ne peut pas être déterminée (ATF 130 III 417 consid. 3.2 et réf. cit. ; ATF 129 III 702 consid. 2.4, JdT 2004 I 535). En procédure, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties, le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices, ce qui correspond à une interprétation subjective. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte

- 28 - général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2). Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties – parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes – ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat – ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves –, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Par une interprétation objective, le juge doit rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance. D'après ce principe, la volonté interne de s'engager du déclarant n'est pas seule déterminante ; une obligation à sa charge peut découler de son comportement, dont l'autre partie pouvait, de bonne foi, déduire une volonté de s'engager. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 et réf. cit. ; ATF 130 III 417 consid. 3.2). Conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il appartient à celui qui

prétend être libéré de son obligation de prouver l'existence d'une reprise de dette externe (TF 4A_486/2020 du 15 juillet 2021 précité consid. 6.2). 6.2 6.2.1 S'agissant des conditions de recevabilité de la demande, l'appelante 2 ne peut se prévaloir de la convention signée entre les intimés, l'appelante 1 et la communauté des propriétaires d'étages et les propriétaires des six lots de la PPE et ainsi invoquer l'autorité de la chose jugée, dès lors qu'elle n'est elle-même pas partie à cette convention. En effet, le principe de l'autorité de la chose jugée n'empêche une nouvelle

- 29 - procédure qu'entre les mêmes parties. Par ailleurs, la convention précitée n'est qu'un accord partiel. 6.2.2 S'agissant de la reprise privative de dette externe, on ne peut que suivre le raisonnement du premier juge, à savoir que le consentement des créanciers, nécessaire à une telle reprise de dette, n'est attesté par aucun élément du dossier. On ne discerne aucun élément valant actes concluants de la part des intimés. Dans l'acte notarié du 15 juin 2015, l'appelante 2 a pris l'engagement de faire édifier à ses frais, sous sa responsabilité dans les règles de l'art, un mur d'une hauteur de 1.5 m séparant les parcelles nos [...] et [...] sur toute la longueur. L'art. 2.20 de cet acte prévoit que l'appelante 2 a la faculté de céder tous les droits et obligations résultant du pacte, les parties ayant toutefois également convenu que l'appelante 2 resterait garante des obligations reprises par le ou les tiers. Ce dernier intitulé démontre clairement que les intimés n'entendaient pas libérer l'appelante 2, même si celle-ci cédait ses droits à un tiers et qu'ils n'envisageaient ainsi qu'une éventuelle reprise de dette cumulative. Le 10 juillet 2018, les intimés ont déposé une requête de conciliation contre l'appelante 1, l'appelante 2, la communauté des propriétaires d'étages de la PPE ainsi que contre tous les copropriétaires d'étages personnellement en prenant à leur encontre des conclusions tendant à la réalisation du mur litigieux. Certes, lors de l'audience de conciliation du 27 août 2018, les intimés ont signé avec l'appelante 1 ainsi que la communauté des propriétaires d'étages et les propriétaires des six lots de la PPE une convention partielle, que l'appelante 2 a refusé de signer. Il n'en demeure pas moins que les intimés n'ont jamais retiré leurs conclusions en tant qu'elles étaient dirigées contre l'appelante 2, persévérant à solliciter de cette dernière la réalisation du mur litigieux. Ce comportement atteste d'un refus de consentir à libérer l'appelante 2 de son engagement. La reprise de dette figurant au chiffre III de la convention partielle est donc une reprise de dette cumulative, qui n'a aucunement

- 30 - libéré l'appelante 2 de son engagement relatif à la construction du mur litigieux. 7. L'appelante 2 considère que le délai imparti de deux mois est irréaliste, compte tenu des démarches administratives à effectuer, des conditions météorologiques et des disponibilités des entreprises. Cette critique repose exclusivement sur des faits nouveaux, qui n'ont jamais été allégués, ni démontrés d'une quelconque manière lors de la procédure de première instance. Par conséquent, ce grief est irrecevable. 8. L'appelante 2 conteste le montant de 4'935 fr. 10 alloué au titre d'indemnisation des honoraires d'avocat avant procès. 8.1 Les frais d'avocat avant procès peuvent compter parmi les postes du dommage en droit de la responsabilité civile, mais uniquement s'ils étaient justifiés, nécessaires et adéquats pour faire valoir la créance en dommages-intérêts, et seulement dans la mesure où ils ne sont pas couverts par les dépens (ATF 131 II 121 consid. 2.1 ; ATF 117 II 394 consid. 3a ; TF 4A_346/2023 du 13 juin 2024 consid. 5.1.3 et réf. cit. ; TF 4A_692/2015 du 1er mars 2017 consid. 6.1.2 non publié in ATF 143 III 206). Les frais d'avocat avant l'ouverture du procès et les circonstances justifiant leur indemnisation sont des faits qu'il incombe à la partie demanderesse d'alléguer de manière étayée, en la forme prescrite et en temps utile (TF

4A_346/2023 du 13 juin 2024 consid. 5.1.3 et réf. cit. ; TF 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 6.2 ; TF 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2). Les activités effectuées par l'avocat doivent être décrites clairement ; une description claire des activités ne suffit toutefois pas à elle seule pour juger si les frais étaient nécessaires et adéquats. Le contexte dans lequel ces activités se sont déroulées est également important (TF 4A_346/2023 du 13 juin 2024 consid. 5.1.3 et réf. cit. ; TF 4A_624/2021 du 8 avril 2022 consid. 6.2).

- 31 - 8.2 Dans le cadre de leurs écritures, les intimés ont allégué et démontré les opérations effectuées par leur mandataire avant l'ouverture de l'action, soit notamment la mise en demeure adressées aux appelantes 1 et 2 en date du 7 août 2017 (cf. supra ch. 3a), l'expertise sollicitée et obtenue le 11 juin 2018 de l'ingénieur [...] (cf. supra ch. 4a), et la nouvelle mise en demeure du 20 juin 2018 (cf. supra ch. 4b). On comprend ainsi quelles sont les opérations qui ont été effectuées par le mandataire des intimés. Par ailleurs, les listes d'opérations du 28 mai 2020, produites pour les périodes du 24 août 2016 au 31 décembre 2017 et du 1er janvier au 28 juin 2018, détaillent les opérations effectuées, qui étaient justifiées, nécessaires et adéquates avant l'ouverture d'action. Le grief est donc rejeté. 9. L'appelante 2 considère les dépens de 13'500 fr. alloués aux intimés comme excessifs. 9.1 L'art. 106 al. 1 CPC prévoit que les frais sont mis à la charge de la partie succombante. A teneur de l'al. 2 de cette disposition, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause. L'art. 106 al. 2 CPC suppose une répartition des frais en fonction de l'issue du litige comparé avec les conclusions prises par chacune des parties (TF 5D_108/2020 du 28 janvier 2021 consid. 3.2 ; TF 4A_226/2013 du 7 octobre 2013 consid. 6.2, publié in RSPC 2014 p. 19). L'art. 107 CPC permet toutefois au juge de s'écarter de ces règles de répartition et de répartir les frais selon sa libre appréciation lorsque le demandeur obtient gain de cause sur le principe de ses conclusions mais non sur leur montant, celui-ci étant tributaire de l'appréciation du tribunal. Il en va par exemple ainsi lorsque le travailleur obtient gain de cause sur le principe du caractère injustifié du licenciement immédiat, mais non sur le montant de ses conclusions pécuniaires en découlant (TF 4A_161/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4.1).

- 32 - Dans les causes qui ont nécessité un travail extraordinaire, notamment lorsque les moyens de preuve ont été longs et difficiles à réunir ou à coordonner, que le dossier a pris une ampleur considérable ou que les questions de fait ou de droit ont été particulièrement compliquées, le juge saisi peut fixer des dépens supérieurs à ceux fixés dans le tarif (art.

E. 20

al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). 9.2 Le premier juge a considéré que l'affaire avait pris une ampleur plus importante qu'attendue pour ce type de dossier, notamment compte tenu du nombre de parties ainsi que de l'expertise mise en oeuvre, qu'il convenait ainsi d'accorder aux intimés des dépens supérieurs à la limite prévue en matière de procédure simplifiée et qu'un montant de 13'500 fr. apparaissait adéquat compte tenu des circonstances de la cause. Compte tenu de la valeur litigieuse du litige, arrêtée à 29'000 fr., la procédure simplifiée s'applique, de sorte que le barème des dépens est de 1'500 fr. à 5'000 fr. (cf. art. 5 TDC). On doit admettre que, dans le cas particulier, la procédure s'est bien davantage apparentée à une procédure ordinaire, compte tenu du nombre initial de parties, des échanges d'écritures, des moyens de preuve mis en oeuvre et du nombre d'audiences tenues et a dans ce sens nécessité un travail extraordinaire pour une procédure simplifiée. Reste que, pour la valeur litigieuse précitée, le barème en cas de procédure ordinaire est de 1'000 à 9'000 fr. et que rien ne justifie de

dépasser le maximum de ce tarif. En effet, si la cause a nécessité un travail extraordinaire pour une procédure simplifiée, celui-ci ne peut être qualifié de tel dans le cadre d'une procédure ordinaire. Partant, l'indemnité allouée à titre de dépens de première instance doit être réduite à 9'000 francs. 10. 10.1 Au vu de ce qui précède, l'appel d'Y. _____ SA (appelante 2)

- 33 - est partiellement admis, le jugement querellé étant réformé au chiffre IX du dispositif, concernant les dépens de première instance, le surplus étant confirmé (cf. infra consid. 10.2 2e §). 10.2 Pour ce qui concerne les frais judiciaires de première instance, il ne se justifie pas de modifier leur répartition dès lors qu'ils ont été mis entièrement à la charge de l'appelante 1, P. _____ SA, dont l'appel est rejeté (cf. supra consid. 5). Pour ce qui concerne les dépens de première instance, ceux-ci ont été réduits à 9'000 fr. (cf. supra consid. 9.2), de sorte qu'il sera dit au chiffre IX du dispositif que les appelantes 1 et 2, solidairement entre elles, devront verser aux intimés la somme de 9'000 fr. à titre de dépens. 10.3 Pour ce qui concerne les frais de deuxième instance, cette admission partielle justifie de mettre les frais judiciaires, arrêtés à 890 fr., à charge de l'appelante 2, Y. _____ SA, à hauteur de 9/10, soit par 801 fr. et à charge des intimés, solidairement entre eux, à hauteur de 1/10, soit par 89 francs. Quant aux dépens de deuxième instance, l'appelante 2, Y. _____ SA, versera aux intimés, solidairement entre eux, une somme de 2'000 fr. à titre de dépens réduits (art. 7 TDC).

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