

# VD\_GERICHTE PT11.027332 vom 30. September 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT11.027332](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT11.027332)

FR: VD\_GERICHTE PT11.027332 du 30 septembre 2014

IT: VD\_GERICHTE PT11.027332 del 30 settembre 2014

## Erwägungen

### E. 1

a) La parcelle no [...], sise rue [...], commune de [...], a été constituée en propriété par étages (PPE). Les lots de la PPE sont répartis comme il suit : Propriétaires Unité de PPE  
Quote-part E. \_\_\_\_\_ 153-1 43/1000 H. \_\_\_\_\_ et U. \_\_\_\_\_ 153-2 84/1000 [...] 153-3 68/1000 [...] 153-4 66/1000 O. \_\_\_\_\_ 153-5 43/1000 [...] 153-6 102/1000 A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_ 153-7 68/1000 C. \_\_\_\_\_ 153-8 66/1000 R. \_\_\_\_\_ 153-9 43/1000 A.I. \_\_\_\_\_ et B.I. \_\_\_\_\_ 153-10 105/1000 B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_ 153-11 82/1000 A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_ 153-12 80/1000 K. \_\_\_\_\_ 153-13 45/1000 V. \_\_\_\_\_ 153-14 105/1000 b) Par contrats de vente à terme conditionnelle signés avec M. \_\_\_\_\_, les unités de PPE ont été transférées respectivement le 2 mars 2007 à E. \_\_\_\_\_, le 1er février 2007 à O. \_\_\_\_\_, le 2 mars 2007 à A.J. \_\_\_\_\_ et B.J. \_\_\_\_\_, le 15 février 2007 à C. \_\_\_\_\_, le 28 février 2007 à R. \_\_\_\_\_, le 14 mars 2007 à A.I. \_\_\_\_\_ et B.I. \_\_\_\_\_, le 2 mars - 5 - 2007 à B.X. \_\_\_\_\_ et A.X. \_\_\_\_\_, le 2 mars 2007 à A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, le 2 mars 2007 à K. \_\_\_\_\_ et le 7 avril 2010 à V. \_\_\_\_\_. Les contrats de vente à terme conditionnelle conclus avec M. \_\_\_\_\_ énoncent en particulier ce qui suit : "6. ENTREE EN JOUISSANCE ET POSSESSION L'entrée en jouissance et possession impliquant le transfert des profits et des risques en mains de l'acquéreur aura lieu au jour fixé pour l'exécution du présent acte. (...) La fin des travaux est fixée au plus tard au jour de l'entrée en jouissance. Dès cette date, l'acquéreur renonce à demander toutes indemnités s'il ne peut jouir de certaines installations pendant l'exécution de travaux sous garantie et de retouches éventuelles. A cet égard, l'immeuble sera considéré comme terminé, même s'il reste à exécuter des retouches ou des travaux commandés par l'acquéreur lui-même, voire si certains travaux concernant les parties communes ou les aménagements extérieurs ne sont pas encore terminés." c) La part 153-2 a été initialement achetée par [...] et [...] auprès de M. \_\_\_\_\_ pour le prix de 481'000 fr.; les acheteurs ont été inscrits le 14 mars 2007 au registre foncier en qualité de propriétaires. Par contrat de vente à terme et droit d'emption conclu le 10 octobre 2008 avec eux, H. \_\_\_\_\_ et U. \_\_\_\_\_ ont acquis la part 153-2 pour le prix de 530'000 francs. Ce dernier contrat prévoit notamment ce qui suit : "I. VENTE (...)

### E. 2

a) Lors d'une assemblée générale extraordinaire du 10 octobre 2007, les copropriétaires ont notamment autorisé l'administrateur à requérir un constat des défauts auprès d'un architecte.  
b) Le 31 octobre 2007, l'Atelier d'architecture L. \_\_\_\_\_ a établi un constat de travaux pour le compte de la PPE, dont la teneur est notamment la suivante : "(...) Appartement 2 : Mme [...] et M. [...] Le rustic a cloqué sous une panne au séjour Le carrelage sur la terrasse n'a pas été posé La clôture métallique du jardin n'est pas posée correctement et les poteaux

de fixation de la clôture ne sont pas scellés de façon appropriée (...) Appartement 5 : M. [...] (logement occupé par une locataire) Retouche rustique vers porte chambre Terminer la barrière du balcon Il n'y a pas d'écoulement au balcon Dalle balcon à peindre Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante Suite à la modification du sens d'ouverture de la porte, modifier le carrelage de la salle-de-bains et la position de l'interrupteur (...) Appartement 7 : M. B.J. \_\_\_\_\_ Il n'y a pas d'écoulement au balcon Il manque des vis aux fixations des poteaux de la barrière du balcon Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Il manque des vis au garde-corps de la fenêtre du séjour Compléter le garde-corps sous la main courante Suite à la modification du sens d'ouverture de la porte, modifier le carrelage de la salle-de-bain Appartement 8 : M. C. \_\_\_\_\_

- 8 - Compléter le garde-corps sous la main courante Il n'y a pas d'écoulement au balcon Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Appartement 9 : Mme R. \_\_\_\_\_ Dalle balcon à peindre Il n'y a pas d'écoulement au balcon Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante Appartement 10 : M. et Mme B.I. \_\_\_\_\_ Dalle balcon à peindre Il n'y a pas d'écoulement au balcon Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante Suite à la modification du sens d'ouverture de la porte, modifier le carrelage de la salle-de-bain Appartement 11 : M. A.X. \_\_\_\_\_ La barrière du balcon est particulièrement très «branlante» Dalle balcon à peindre Le seuil de la porte palière n'est pas conforme ou inexistant Compléter le garde-corps sous la main courante (...) Locaux communs : chaufferie, local électrique, caves, buanderie, parkings Tout est à terminer : sols, murs, plafonds, portes, les travaux restants concernent les entreprises suivantes : Carrelage Chauffage Electricité Maçonnerie Menuiserie Peinture Nettoyage Extérieurs La rampe d'accès n'est pas conforme aux normes handicapés, pente maximum 6% Le revêtement du trottoir n'est pas fait Le perron est à terminer Il manque un sac coupe-vent L'interphone ne fonctionne pas (mise en service pas faite) L'extrémité d'une panne située du côté parking n'est pas peinte (sic)"

### **E. 3**

a) Par requête déposée le 16 mars 2009 devant le Juge de paix du district de Morges, la communauté des propriétaires par étages "PPE

- 9 - Rue [...]" et les demandeurs ont requis l'exécution d'une expertise hors procès afin d'établir la liste des défauts, déterminer leurs causes, définir la nature et le coût des travaux nécessaires et estimer la moins-value et tout autre dommage. Mis en oeuvre par le Juge de paix, S. \_\_\_\_\_, architecte, a été invité dans une lettre du 2 juillet 2009 du Juge de paix à prendre contact avec toutes les parties pour déterminer les modalités de son intervention et pour les entendre sur chaque question posée. b) L'expert a déposé son rapport le 6 octobre 2009. Il en ressort notamment ce qui suit : "B. OPERATIONS D'EXPERTISE (...) ■ Téléphone de M. M. \_\_\_\_\_ en mai 2009, annonçant son départ pour l'Espagne et son absence probable jusqu'à fin août 2009. L'expert confirme ses requêtes de documents complémentaires. M. M. \_\_\_\_\_ promet de transmettre les différents documents réclamés, avant son départ. N.B.: aucune des pièces n'est parvenue à l'expert ■ Nouvelle demande de documents complémentaires de l'expert le 06.07.2009. (...) D. SEANCE DE MISE EN ŒUVRE (...) Le constructeur, M. M. \_\_\_\_\_, n'est pas représenté et n'a pas répondu aux divers appels téléphoniques de l'expert, laissant des messages SMS. (...) E. REMARQUES GENERALES (...)

**E. 5**

RAMPE D'ACCES GARAGE Liaison grille de sol et colonne de chute, pas terminée. Longueur de la grille insuffisante (...). Écoulement EP non terminé, de même que percement dans façade sans grille (ventilation local sous-sol ou autres). Ces travaux sont inesthétiques et non- conformes aux règles de l'art. Doivent donc être corrigés.

**E. 6**

CAVES NIVEAU -1 Aucune cave (n° 1 à 14) n'est accessible autrement que dans le hall de distribution central. (...)

**E. 9**

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'997 fr. (art 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al.1 CPC). Il n'a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

- 29 -

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