

# VD\_GERICHTE PT13.016776 vom 12. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PT13.016776](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT13.016776)

FR: VD\_GERICHTE PT13.016776 du 12 août 2015

IT: VD\_GERICHTE PT13.016776 del 12 agosto 2015

## Erwägungen

### E. 1

a) A.T. \_\_\_\_\_ est inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire, en propriété individuelle, de la parcelle RF n° [...] représentant le lot n° 2 du plan de la PPE constituée sur la parcelle de base RF n° [...], sise [...], sur le territoire de la commune de [...]. B.T. \_\_\_\_\_ et C.T. \_\_\_\_\_ sont inscrites en qualité de copropriétaires simples, pour moitié chacune, de la parcelle RF n° [...] représentant le lot n° 1 du plan de la PPE constituée sur la parcelle de base n° [...] précitée. Les parcelles RF n° [...] et n° [...] constituent la villa sise [...] à [...]. La quote-part appartenant au demandeur représente 44 % du tout alors que celle des deux autres copropriétaires par étage, B.T. \_\_\_\_\_ et C.T. \_\_\_\_\_, représente 56 % du tout.

- 4 - b) H. \_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud le [...] 1991 et dont le siège social est à [...] (VD). Elle a pour but la poursuite de toute activité dans le domaine des aménagements extérieurs, entretien des parcs et jardins, réalisation de piscines ainsi que le commerce de matériaux et marchandises y relatif.

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, le présent appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et porte sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 francs. Pour ce qui a trait à la nature de la décision attaquée, il s'agit d'une décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 let. a CPC, et par laquelle les premiers juges ont tranché définitivement une partie seulement du litige. Une telle décision n'est pas définie par le CPC – contrairement à la LTF – mais elle peut être assimilée à une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC ; l'appel est donc recevable contre une telle décision (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n.

### E. 2

a) Le 30 avril 2012, H. \_\_\_\_\_ a fait parvenir à A.T. \_\_\_\_\_ une offre portant sur la réalisation de divers travaux de rénovation de la piscine se trouvant dans le jardin de la villa

précitée. L'offre se montait à 54'000 fr., les conditions de paiement étant de 40% à la commande et le solde à 30 jours. Sous chiffre 5 de la rubrique "NOTA" figurant au pied de cette offre, il était précisé qu'en cas de commande de suite, l'achèvement des travaux était prévu pour le 20 juin 2012. b) Le 2 mai 2012, A.T. \_\_\_\_\_ a signé et accepté cette offre.

### **E. 2.1**

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 général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JdT 2011 III 43 et réf.). L'appelant réallègue en substance les faits invoqués dans sa demande du 22 avril 2013, sans prétendre que le jugement attaqué serait inexact ou incomplet. Il ne se plaint que d'une violation du droit ; on examinera donc les points contestés par l'appelant sur la base de l'état de fait du jugement.

### **E. 2.2**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf.). En l'espèce, l'appelant a produit un bordereau de dix-huit pièces déjà toutes versées au dossier de première instance. Elles sont dès lors recevables. 3.

### **E. 3**

Par courrier du 3 juillet 2012, A.T. \_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de H. \_\_\_\_\_ de l'exécution tardive des travaux à effectuer sur la piscine de la propriété et a demandé une réduction du prix prévu dans l'offre, indiquant à cet égard qu'il attendait sa proposition. Par courrier du 4 juillet 2012, H. \_\_\_\_\_ a informé A.T. \_\_\_\_\_ qu'elle interrompait immédiatement l'exécution de l'ouvrage et qu'elle ne se remettrait à la tâche que lorsqu'il lui aurait versé le solde du prix convenu. Le 6 juillet 2012, A.T. \_\_\_\_\_ a adressé à H. \_\_\_\_\_ un courrier lui impartissant un délai de cinq jours pour terminer le travail. Par courrier du 13 juillet 2012, H. \_\_\_\_\_ a notamment reproché à A.T. \_\_\_\_\_ d'avoir unilatéralement décidé de changer les

- 5 - termes du contrat qu'ils avaient conclu le 2 mai 2012 en annonçant qu'il refuserait de payer l'entier du prix convenu, alors même que l'entreprise n'avait jamais été en demeure de terminer les travaux. Le 13 août 2012, cette société a rappelé à A.T. \_\_\_\_\_ qu'elle était prête à terminer l'ouvrage à bref délai à condition qu'il la paie d'avance ou, si ce dernier préférerait cette solution, moyennant consignation du solde convenu chez un notaire qui agirait comme "tiers séquestre". Par courrier du 5 septembre 2012, A.T. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il prenait note que H. \_\_\_\_\_ résiliait le contrat en sus de ne pas avoir respecté le délai prévu contractuellement.

### **E. 3.1**

L'appelant conteste le raisonnement des premiers juges selon lequel seul le propriétaire d'un bien-fonds, respectivement la communauté

- 11 - des copropriétaires d'étages portant sur un bien-fonds dont certaines parties sont communes, pourrait conclure un contrat d'entreprise relatif à un élément de ce bien-fonds. Citant en exemple le contrat de sous-traitance et le contrat d'entreprise conclu par un locataire ou un fermier, il soutient que le maître de l'ouvrage peut très bien ne pas être le propriétaire du fonds sur lequel les travaux doivent être exécutés. Sur cette base, il relève qu'il a agi seul et en son propre nom dans le cadre de la conclusion du contrat d'entreprise avec l'intimée, si bien qu'il dispose de la capacité d'ester en justice en raison de l'exécution imparfaite du contrat.

### **E. 3.2.1**

Selon l'art. 363 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. Outre le paiement d'un prix, l'exécution d'un ouvrage constitue la prestation caractéristique du contrat d'entreprise. L'ouvrage se définit comme le résultat d'une activité. La nature de l'activité n'intervient pas dans la définition. Elle peut être intellectuelle ou physique, humaine ou mécanique, durable ou non, difficile ou non. Il est sans pertinence que l'entrepreneur doive ou non fournir des matériaux, qu'il soit ou non propriétaire de l'ouvrage jusqu'à sa livraison. En revanche, il est nécessaire, pour qu'il y ait ouvrage, que l'activité produise un résultat qui sera fourni au maître (Corboz, Contrat d'entreprise, Généralités, in FJS 458, p. 9). L'entrepreneur a droit au paiement du prix de l'ouvrage qu'il a réalisé, conformément au mode de rémunération prévu par le contrat, sous réserve de réduction ou de compensation au titre de la garantie des défauts de l'ouvrage. Si le prix n'a pas été fixé d'avance, il doit être déterminé d'après la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur (art. 374 CO). La prétention en garantie des défauts fondée sur un contrat d'entreprise, comme toute créance contractuelle, a pour base un rapport particulier entre des personnes déterminées ; le créancier est le seul ayant-droit, le débiteur seul obligé. Il s'agit là typiquement d'un droit

- 12 - relatif. Que la prétention ait trait à une chose ne change rien. La maîtrise directe et absolue sur une chose caractérise le droit réel mais n'affecte pas la nature contractuelle du droit à la garantie (ATF 114 II 239 consid. 5 b), JdT 1989 I 168).

### **E. 3.2.2.1**

En vertu de l'article 712I CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la communauté des propriétaires d'étages peut être titulaire de droits et obligations, elle peut exercer ces droits et exécuter ces obligations en son nom, elle peut actionner et être actionnée en justice, poursuivre ou être objet d'une exécution forcée (Steinauer, Les droits réels, Tome I, Berne 2007, n. 1303 p. 454). La communauté est ainsi habilitée, dans le cadre de sa gestion, à conclure en son propre nom des contrats d'entreprise portant notamment sur l'entretien, la réparation et la réfection des parties communes de la PPE. Les droits de garantie qui en découlent sont des droits de la communauté, qui peut, en tant que telle, les exercer vis-à-vis de l'entrepreneur concerné et les faire valoir en justice (ATF 109 II 423, JdT 1985 I 4). Il en va par contre différemment des droits de garantie découlant d'un contrat qu'un propriétaire d'étages particulier a conclu avec un entrepreneur. Ces droits sont des moyens de droit (individuels) du propriétaire concerné : l'ayant droit n'est donc pas la communauté des propriétaires d'étages (y compris par le biais d'une « cession légale »),

même si le défaut devait affecter une partie commune. Il se peut toutefois que, moyennant une cession par acte juridique, le propriétaire d'étages concerné transfère à la communauté un éventuel droit à la réfection des parties communes du bâtiment (ATF 114 II 241, JdT 1989 I 166). La capacité pour agir a ainsi été reconnue à la communauté des propriétaires d'étages pour faire valoir des prétentions en garantie des défauts relatifs à des travaux de construction concernant les parties communes pour lesquels elle avait conclu le contrat d'entreprise, pour lesquels elle s'était fait céder les garanties pour les défauts ou pour lesquels elle s'était fait promettre une garantie pour les défauts (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 3e éd. 2015, n. 182 p. 644).

- 13 -

#### **E. 3.2.2.2**

En l'absence d'un administrateur, la personne qui prétend représenter en justice la communauté des propriétaires d'étages doit établir ses pouvoirs de représentation. Aussi, la communauté des propriétaires d'étages peut conférer des pouvoirs de représentation à un tiers ou à un propriétaire d'étages. De tels pouvoirs doivent toutefois reposer sur un acte juridique et obéissent aux règles générales des articles 32 ss CO. Par ailleurs, un propriétaire d'étage individuel dispose de pouvoirs de représentation dans certains cas prévus par la loi ; il peut ainsi prendre les mesures urgentes requises au sens de l'article 647 al. 2 ch. 2 CC et procéder aux actes d'administration courante au sens de l'article 647a CC. Lorsqu'il agit dans ce cadre, le copropriétaire d'étage engage la communauté sans qu'aucun pouvoir de représentation particulier ne soit nécessaire. En dehors de ces deux cas particuliers, personne ne peut se réclamer du pouvoir de représentation légale de l'article 712 t alinéa 1 CC (Wermelinger, op. cit., n. 23 p. 946 et n. 56 p. 606). Aussi, hormis dans ces deux hypothèses, et en l'absence d'administrateur institué, l'assemblée des propriétaires d'étages doit désigner un représentant et définir ses pouvoirs de représentation. Les articles 32 et ss CO s'appliquent à une telle représentation, de sorte que des pouvoirs de représentation conventionnels doivent être attribués au représentant par la manifestation de volonté du représenté (la communauté des propriétaires d'étages) permettant au représentant (un propriétaire d'étage ou un tiers) de le représenter à l'égard de tiers et d'acquiescer des droits et des obligations en son nom. La constitution de pouvoirs de représentation n'est, en principe, soumise à aucune forme et peut-être spéciale ou générale (Wermelinger, op. cit., n. 31 p. 948).

#### **E. 3.2.2.3**

Sauf convention contraire des copropriétaires, l'article 647a CC dispose que chaque propriétaire d'étages a qualité pour faire des actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, conclusion de contrats à cet effet, exercice des droits découlant de contrats de bail à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprise, y compris l'encaissement ou le paiement des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires en

- 14 - relation avec les parties communes ; il agit alors en tant que représentant de la communauté (Steinauer, op. cit., n. 1234 p. 439). Toujours en l'absence de convention contraire des copropriétaires, l'article 647b CC prévoit, en revanche, que les actes d'administration plus importants ne peuvent être décidés qu'à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Aux termes de l'article 647e CC, les travaux de

construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. Ils sont notamment qualifiés par la doctrine de travaux «somptuaires». Sont notamment considérés comme tels, la construction d'une fontaine dans une cour intérieure ou la construction d'une piscine (Wermelinger, op. cit., n. 137 p. 110).

### E. 3.3

En l'espèce, il est établi que l'appelant a conclu le 2 mai 2012 en son seul nom un contrat d'entreprise avec l'intimée. A aucun moment, il n'a précisé agir au nom de la communauté des propriétaires d'étages. L'intimée a adressé l'offre au seul appelant, sans faire référence à cette dernière. L'appelant a contresigné seul cette offre. Le 4 juillet 2012, l'intimée a réclamé à l'appelant, et non à la communauté des propriétaires par étages, le paiement du solde du prix convenu. Dans son courrier du 13 juillet 2012, elle a fait référence au contrat qu'elle avait conclu avec l'appelant, sans faire mention en aucune manière de rapports de droit avec la communauté des propriétaires par étages. Or, comme l'ont relevé les premiers juges, le contrat portait sur des travaux de transformation de la piscine, soit une partie commune de la PPE soumise au régime de la copropriété ordinaire des articles 647 ss CC (Wermelinger, op. cit., n. 95 p. 94). Il s'agissait donc d'un acte de gestion relevant de la compétence de la communauté des copropriétaires d'étage, en vertu de l'article 7121 CC. Même si, sur le plan interne, cette démarche ne pouvait être accomplie par l'appelant seul, il n'en demeure pas moins que pour la communauté, il s'agit d'une *res inter alios acta* (*aliis neque nocere neque prodesse potest*) qui, sous l'angle du droit des

- 15 - contrats, ne lui confère ni droit ni obligation envers l'intimée et cela même si la communauté est directement touchée dans les faits par les interventions convenues. Contrairement à l'opinion exprimée par les premiers juges, le déroulement des faits ne permet pas de conclure que l'appelant se serait présenté auprès de sa partie cocontractante comme le représentant de la communauté des propriétaires d'étages, l'acte de cession des filles de l'appelant du 23 août 2013 n'ayant pas la moindre incidence à cet égard. La question à trancher ne relève dès lors pas de la représentation mais bien de savoir si un copropriétaire peut, de façon générale, agir seul en justice pour des défauts affectant les parties communes lorsque les travaux de construction n'ont pas été commandés par la communauté des propriétaires d'étages. Le Tribunal fédéral a considéré dans un arrêt TF 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009 consid. 4 que l'action en garantie des défauts de la chose découlait d'un contrat bilatéral et appartenait à l'acheteur ou au maître de l'ouvrage, de sorte que chaque copropriétaire disposait de sa propre action en réduction du prix sur la base de son contrat avec le vendeur ou l'entrepreneur, même pour les défauts portant sur les parties communes. En l'occurrence, dans la mesure où les droits de garantie sont issus d'un contrat bilatéral, ils n'appartiennent qu'au maître de l'ouvrage, c'est-à-dire à l'appelant. En effet, ainsi que le Tribunal fédéral l'a rappelé dans l'ATF précité 114 II 239 consid. 5b, la prétention en garantie a pour base un rapport particulier entre celui-ci, seul ayant-droit, et l'entrepreneur, seul obligé. En cela, comme l'a justement relevé l'appelant, le cas d'espèce se rapproche de la situation dans laquelle se trouve tout sujet de droit, par exemple un locataire ou un entrepreneur général, concluant un contrat d'entreprise, alors qu'il n'est pas titulaire du droit de maîtrise originel et exclusif sur le bien-fonds objet des travaux convenus. Certes, un propriétaire d'étage (ou un locataire) qui procède de la sorte outrepassé ses droits à l'égard de la communauté des copropriétaires – respectivement du bailleur – et il s'expose à devoir répondre de son acte "illicite" sur le plan interne devant la communauté (ou le bailleur) ; en

- 16 - l'espèce cependant, les deux autres copropriétaires, soit les filles de l'appelant, apparaissent avoir été informées des travaux et les avoir entièrement acceptés. Quoi qu'il en soit, le litige fondé sur ce contrat d'entreprise ne peut être porté devant les tribunaux que par les parties cocontractantes, à savoir en l'espèce le propriétaire d'étage, sous réserve d'une éventuelle cession de droits en faveur de la communauté des copropriétaires permettant à celle-ci d'engager elle-même le procès. Cela étant, c'est à tort que les premiers juges ont nié la légitimation active de l'appelant. 4.

#### **E. 4**

A.T.\_\_\_\_\_ est débouté des fins de sa demande du 22 avril 2013. Sur demande reconventionnelle

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

En conclusion, l'appel doit être partiellement admis, les conclusions prises au fond par l'appelant étant irrecevables à ce stade. Le jugement entrepris sera ainsi réformé en ce sens que l'appelant dispose de la légitimation active dans l'action pécuniaire intentée à l'encontre de l'intimée en raison de l'exécution imparfaite du contrat d'entreprise conclu entre les parties. Le dossier de la cause doit donc être retourné aux premiers juges pour qu'ils reprennent l'instruction avec A.T.\_\_\_\_\_ comme partie demanderesse. Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 4'620 fr., seront mis à la charge du demandeur à raison d'un cinquième (924 fr.) et de la défenderesse à raison de quatre cinquièmes (3'696 fr.) (art. 106 al. 2 CPC). Celle-ci versera ainsi au demandeur la somme de 3'696 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance fournie par ce dernier (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens est évaluée à 5'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais judiciaires – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge du demandeur à raison d'un cinquième et de la

- 17 - défenderesse à raison de quatre cinquièmes, la défenderesse versera au demandeur la somme de 3'000 fr. à titre de des dépens réduits de première instance.

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

De même, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et répartis à raison d'un cinquième pour l'appelant, qui gagne sur la question de la légitimation active mais perd sur ses conclusions au fond, prématurées, et de quatre cinquièmes pour l'intimée, seront mis à la charge de l'appelant à hauteur de 380 fr. et de l'intimée à hauteur de 1'520 francs. Celle-ci versera donc à l'appelant un montant de 1'520 fr. à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance. La charge des dépens étant évaluée à 2'000 fr. pour chacune des parties, l'intimée versera à l'appelant, qui obtient gain de cause sur quatre cinquièmes, la somme de 1'200 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance.

#### **E. 5**

Par cession datée du 23 août 2013, C.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_ ont déclaré céder leurs droits à A.T.\_\_\_\_\_ afin qu'il agisse seul et en leur nom contre H.\_\_\_\_\_.

#### **E. 6**

a) Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues lors de l'audience d'instruction et de premières plaidoiries qui s'est tenue le 19 novembre 2013 devant le

Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois. D'entrée de cause, H.\_\_\_\_\_ a invoqué le défaut de légitimation active de A.T.\_\_\_\_\_. Avec l'accord des parties, le Président a décidé d'instruire sous forme séparée la question de la légitimation active du demandeur.

Un délai a été imparti aux parties pour faire valoir leurs moyens de droit sur cette question.

b) Le 13 janvier 2014, A.T.\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de droit au pied duquel il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête incidente de H.\_\_\_\_\_. Le même jour, H.\_\_\_\_\_ s'est déterminée sur les questions de la légitimation active du demandeur et de la recevabilité de la demande

- 7 - en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande déposée le 22 avril 2013 par A.T.\_\_\_\_\_. Subsidiairement, elle a conclu à l'irrecevabilité de cette demande.

- 8 - En droit : 1.

### **E. 8**

ad art. 308 CPC ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 134). La question litigieuse portant uniquement sur la légitimation active du demandeur, niée en première instance, les conclusions prises par celui-ci au pied de son acte d'appel sont irrecevables dans la mesure où elles concernent le fond du litige.

- 9 -

- 10 - 2.

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