

VD_GERICHTE PT14.024933 vom 12. Oktober 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.024933

FR: VD_GERICHTE PT14.024933 du 12 octobre 2020

IT: VD_GERICHTE PT14.024933 del 12 ottobre 2020

Erwägungen

E. 10.1

Dans un premier moyen, X. _____ et B.H. _____ (ci-après : les appelantes) considèrent que c'est à tort que la Chambre patrimoniale cantonale a retranché les rapports d'expertise Michaud/Chuard des 31 juillet 2014, 15 juin 2015 et 2 juillet 2015 établis dans le cadre de la procédure de preuve à futur [réd. premiers rapports], en ce qui concerne

- 44 - le défaut relatif au pont thermique en lien avec les moisissures de l'appartement qui seraient causées par des infiltrations d'eau depuis la toiture, tout en relevant qu'elles ne contestent pas le retranchement des rapports Michaud établis lors de la procédure judiciaire; elles invoquent l'appréciation arbitraire des preuves. Selon les appelantes, la seule contradiction entre les premiers rapports et les rapports subséquents ne serait pas suffisante pour appuyer le jugement, dès lors qu'aucun autre élément ne viendrait affaiblir la valeur probante des premiers rapports crédibles, qui seraient étayés par des mesures techniques. Les appelantes relèvent qu'elles avaient dû attendre l'hiver pour que des mesures fiables puissent être effectuées, qui ont donné lieu à un rapport complémentaire. Les appelantes se réfèrent au rapport de la société « V. _____ Sàrl » du 29 mai 2012 (pièce 105 ; jgt p. 12 ch. 25), comprenant des relevés et qui confirme la présence du pont thermique avant même les premiers rapports d'expertise. L'entreprise Q. _____ SA avait également relevé dans son rapport que les moisissures pouvaient être expliquées par la présence d'un pont thermique et qu'il fallait contrôler, par tous les temps, le taux d'humidité (pièce 119 ; jgt ch. 12). Par ailleurs, les appelantes reprochent aux premiers juges de ne pas avoir ordonné des preuves complémentaires pour lever les doutes sur ce point essentiel de l'expertise.

E. 10.2

Contrairement à ce que soutiennent les appelantes, l'entreprise Q. _____ SA s'est limitée à soulever la question du pont thermique. Quant au rapport de « V. _____ Sàrl » du 29 mai 2012, établi à la demande des appelantes et assimilable à une allégation de partie, il renvoie en définitive les destinataires à la consultation d'un expert indépendant SIA pour la corroboration de ses constats. En outre, ces deux rapports, n'émanant pas d'experts, n'ont pas une force probante suffisante comme déjà mentionné (consid. 3.2 supra). S'agissant des expertises Michaud, le jugement a exposé de manière circonstanciée que, compte tenu de leurs contradictions manifestes, elles ne sauraient être retenues quant à de l'existence d'un

- 45 - pont thermique affectant la toiture de la copropriété des appelantes. Si celles-ci avaient établi l'existence de moisissures, soit le dommage consécutif au défaut, elles n'étaient pas parvenues à prouver le fait à l'origine du défaut allégué, étant précisé qu'elles n'avaient offert aucun autre moyen de preuve à cette fin, à l'instar d'une contre-expertise. Aussi, le jugement a retranché à juste titre les expertises Michaud sur ce point, son appréciation des preuves étant convaincante. Quant aux reproches formulés à l'endroit des

premiers juges s'agissant de la mise en œuvre de preuves supplémentaires, ils sont mal fondés, dès lors qu'il était loisible aux appelantes, dans le cadre de la présente procédure ordinaire soumise à la maxime des débats, de solliciter une deuxième expertise après la réception des conclusions de l'expertise judiciaire Michaud, qui s'écartaient de l'expertise de la procédure de preuve à futur. Le moyen doit être rejeté.

E. 11.1

Les appelantes invoquent la violation des art. 174 al. 3 SIA 118 et la constatation manifestement inexacte ou incomplète des faits. Elles soutiennent avoir établi à satisfaction de droit que la casquette en béton était affectée d'un grave défaut (pont thermique) sur la base des rapports d'expertise de 2014 et 2015. Même en faisant abstraction desdits rapports, les appelantes sont d'avis qu'elles sont parvenues sur la base des autres éléments versés au dossier à démontrer le fait à l'origine du défaut (pont thermique) et qu'il incombait dès lors à l'intimée de démontrer que cela ne rendait pas l'ouvrage défectueux. Elles se réfèrent ici encore au rapport de l'entreprise Q. _____ SA et à celui de la société «V. _____ Sàrl ». Par ailleurs, selon les appelantes, les frais notamment de réfection de l'appartement, par 15'391 fr. 15, selon le devis le moins cher de K. _____ SA (jgt. p. 18 ch. 34 c ; recte : 15'395 fr. 15 par N. _____ SA) devraient être pris en charge par l'intimée en tous les cas, et ce même sur

- 46 - la base du rapport d'expertise du 30 novembre 2017, l'expert Michaud considérant que la situation a « évolué » et que le pont de froid a disparu, ce qui signifierait que, même dans son paradigme, il aurait existé à un moment donné et que partant l'intimée serait tenue de réparer le dommage en résultant.

E. 11.2

Comme démontré (consid. 10 supra), les appelantes ne sont pas parvenues à établir le fait à l'origine du défaut conformément à l'art. 174 al. 3 Norme SIA 118, à savoir l'existence d'un pont thermique. En outre, contrairement à ce qu'elles soutiennent, le jugement (p. 12 ch. 25) reprend bien les faits relatifs à l'intervention de la société «V. _____ Sàrl ». La question se pose en particulier de savoir si les frais de réparation de l'appartement sont dus parce que, comme le soutiennent les appelantes, la situation a « évolué » et que le pont de froid a disparu, ce qui signifierait qu'il aurait existé à un moment donné et que, partant, l'intimée serait tenue de réparer le dommage en résultant. L'expert Michaud rappelle dans son rapport du 30 novembre 2017 que déjà dans son premier rapport du 31 juillet 2014 l'expert Chuard avait des doutes sur l'existence de ce pont thermique, qui n'a pas été confirmé dans le rapport complémentaire du 15 juin 2015 et qui n'est toujours pas confirmé, les calculs ne démontrant pas de pont de froid et les causes des salissures et des moisissures n'étant pas objectivement explicables. Selon l'expert, elles peuvent par hypothèse provenir de l'humidité du béton relativement frais de la dalle de toiture et/ou d'une ventilation des locaux légèrement insuffisante à une période donnée, les photos montrant qu'elles n'avaient pas évolué d'une manière significative depuis les photos du rapport de juillet 2014. L'expert conclut que « le pont de froid n'étant pas avéré », l'isolation n'est pas indispensable mais constituerait une bonne sécurité en cas de situations extrêmes, relevant auparavant que c'était le cas en hiver 2012. Dans ces conditions et dès lors que, selon l'expert, le problème n'est pas objectivement explicable, il n'y a pas lieu d'admettre les frais de réfection de l'appartement, l'évolution de la situation ne pouvant être, à la lumière de l'expertise, attribuée à une évolution du pont

- 47 - de froid, soit au pont de froid qui aurait disparu, comme le laisse entendre les appelantes. Par conséquent, le jugement doit être confirmé en tant qu'il n'a pas pris en compte les frais de réfection d'un montant de 78'040 fr. 75.

E. 12.1

Les appelantes, invoquant la constatation manifestement inexacte des faits et se référant à l'allégué 102 de leur réponse, dont la teneur est la suivante : « par courriel du 17 décembre 2012, l'administrateur de la PPE a avisé l'intimée de la présence de fissures dans le garage, de l'eau suintant régulièrement de ces dernières (pièce 126) », contestent le jugement en tant qu'il considère que l'avis des défauts portant sur les fissures dans le garage n'avait pas été donné en temps utile.

E. 12.2

On ne voit pas que l'avis des défauts du 17 décembre 2012, dont le jugement a tenu compte contrairement à ce qu'affirment les appelantes, aurait été donné en temps utile, dès lors que l'avis des défauts venait à échéance le 16 septembre 2011, soit deux ans après l'emménagement selon le délai de garantie de la norme SIA 118 (voir supra consid. 5.1.1 in fine). Par ailleurs, les appelantes n'ont pas établi qu'il s'agissait de défauts cachés au sens de l'art. 179 al. 1 SIA 118, soit que les fissures n'avaient pas été découvertes avant l'expiration du délai de garantie et qu'elles avaient été immédiatement signalées après leur découverte. Le grief doit être rejeté.

E. 13.1

Les appelantes reprochent à la Chambre patrimoniale cantonale la constatation manifestement inexacte des faits s'agissant de

- 48 - la mauvaise conception des sorties de ventilation, entraînant le refoulement des odeurs de cuisine par la hotte. Les appelantes reconnaissent que les odeurs de cuisine sont apparues durant la procédure de preuve à futur et que la problématique avait été intégrée au questionnaire de l'expert du 29 avril 2013. Elles soutiennent cependant que les odeurs de cuisine ne constitueraient pas le défaut en soi, mais uniquement la manifestation du défaut affectant la ventilation, de la même manière que les moisissures seraient la conséquence du pont thermique. Or, le défaut affectant la ventilation aurait fait l'objet d'un avis des défauts en temps utile, dès lors qu'à l'appui de leur courrier du 25 mai 2011, considéré comme établi par la Chambre patrimoniale cantonale (jgt p. 10 ch. 18), elles avaient relevé que la hotte d'évacuation de la cuisine fonctionnait mal, ce qui était dû selon le monteur de [...] et le marbrier, à une mauvaise conception du conduit d'évacuation (pièce 121).

E. 13.2

Le jugement a retenu sur cette question que les appelantes s'étaient contentées d'alléguer que les défauts relatifs aux odeurs de cuisine étaient apparus en cours de procédure de preuve à futur, avec comme offres de preuve l'expertise Michaud du 31 juillet 2014 et le courrier de leur conseil du 29 janvier 2015 (pièce 127). Dans le courrier du 25 mai 2011, les appelantes avaient relevé ce qui suit : « la hotte d'évacuation de la cuisine fonctionne mal, le granit étant souillé par des traces de graisse, ce qui est dû selon le monteur de [...] et le marbrier, à une mauvaise conception du conduit d'évacuation ». Le 27 mai 2011, l'intimée a répondu : « Hotte de ventilation : contrôlée par les entreprises [...], tous deux confirmant son bon fonctionnement. Les traces de graisse étant dues à l'utilisation ». La question se pose de savoir si l'avis des défauts de 2011 concernait déjà les odeurs de cuisine, dès lors

qu'il apparaîtrait que c'était les traces de graisse sur le granit, dues à un mauvais fonctionnement de la hotte de cuisine, qui faisaient l'objet de ce courrier. De toute manière,

- 49 - l'avis des défauts du 25 mai 2011 est antérieur à la problématique des odeurs de cuisine apparues durant la procédure de preuve à futur en 2013, selon les appelantes elles-mêmes, de sorte que celles-ci ne sauraient se prévaloir du courrier de 2011 pour établir un défaut qui n'est, selon elles, apparu qu'en 2013. Par ailleurs, dans son expertise de juillet 2014, l'expert Michaud a répondu à la question de savoir si des odeurs de cuisine refoulées étaient présentes dans l'appartement des appelantes, que « M. H. _____ le dit mais l'appartement d'où proviennent les odeurs est actuellement vacant et n'émet donc aucune odeur ; il n'est ainsi pas possible de répondre à cette question pour l'instant ». Dans son rapport complémentaire du 15 juin 2015, l'expert a constaté, en substance, que le problème du refoulement d'odeurs de cuisine des appartements voisins de celui des appelantes n'avait pas pu être mis en évidence, que les sorties des ventilations des cuisines et de la salle de bain étaient juxtaposées et réunies sous un même capot, que les odeurs pouvaient donc aisément se mélanger, que l'éloignement de la sortie de salle de bain de l'appartement des appelantes de deux à trois mètres des sorties des ventilations des cuisines permettrait d'y remédier et que la ventilation de l'appartement des appelantes était conforme (pièce 103 bis). Le grief doit être rejeté.

E. 14.1

Les appelantes invoquent la violation des art. 120 à 124 CO (compensation) et l'interprétation erronée de l'acte de transfert immobilier du 14 septembre 2019 (libération du montant consigné sur le compte de la notaire L. _____). Les appelantes soutiennent en substance que le montant consigné ne pourrait être libéré en faveur de l'intimée, dès lors que leur appartement serait toujours affecté de défauts, auxquels elles devraient remédier par des tiers, ledit montant devant servir à garantir l'exécution de ces travaux. Les appelantes estiment encore qu'elles auraient déjà compensé le montant consigné de 50'000 fr. sur leurs propres prétentions, les chiffrant dans le cadre de l'appel à 129'234 fr. 55

- 50 - au lieu de 179'324 fr. 55. Les appelantes reprochent enfin à la Chambre patrimoniale cantonale un défaut de motivation à cet égard.

E. 14.2

Il ressort du jugement que les parties avaient contractuellement prévu les modalités de libération du montant consigné auprès de la notaire. Après avoir rappelé les conditions objectives de la compensation, le jugement a retenu que la créance de l'intimée à hauteur de 50'000 fr. ne pouvait faire l'objet de compensation, dès lors que ce montant était consigné chez la notaire. Comme déjà relevé (consid. 9.4 supra), la consignation a pour effet l'extinction de la créance, y compris ses accessoires (art. 114 CO), une compensation ultérieure par le débiteur étant exclue (cf. Leimgruber, Commentaire Bâlois, CO I, 7ème éd., 2020, n. 8 ad art. 92 CO). C'est ce qui ressort en réalité du jugement attaqué, qui précise aussi qu'il ne fait que constater que les appelantes sont les débitrices de l'intimée du montant consigné de 50'000 fr., à libérer par la notaire dès jugement définitif et exécutoire. Il y a ainsi lieu de confirmer le jugement à cet égard, la libération – dès jugement définitif et exécutoire – du montant consigné en faveur de l'intimée – prévue contractuellement, soit avec l'approbation de la créancière, jusqu'à la fin des travaux à l'exception de retouches – n'enlevant rien à la condamnation de l'intimée au montant de 63'359 fr. 40, avec intérêt, sous déduction de 4'364 fr. 50 avec intérêt, à titre de frais de réfection de l'ouvrage, dus aux

appelantes. Le grief doit être rejeté.

E. 15.1

Les appelantes invoquent la violation de l'art. 80 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et de la mainlevée, qui aurait été accordée à tort. Selon les appelantes, la compensation pourrait être valablement invoquée dans le cadre d'une mainlevée, ce d'autant plus que les prétentions seraient ici fixées dans le cadre du jugement directement.

- 51 -

E. 15.2

Selon l'art. 80 al. 1 LP, le créancier qui est au bénéfice d'un jugement exécutoire peut requérir du juge la mainlevée définitive de l'opposition. En vertu de l'art. 81 al. 1 in fine LP, le poursuivi peut se libérer dans la procédure de mainlevée définitive en établissant par titre notamment que la dette a été éteinte. Par extinction de la dette, la loi ne vise pas seulement le paiement, mais aussi toute autre cause de droit civil, en particulier la compensation (ATF 124 III 501 consid. 3b et les références). Un tel moyen ne peut toutefois être retenu que si la créance compensante résulte elle-même d'un titre exécutoire ou qu'elle est admise sans réserve par le poursuivant. Par titre exécutoire prouvant l'extinction par compensation, on entend celui qui justifierait lui-même la mainlevée définitive ou à tout le moins la mainlevée provisoire (ATF 136 III 624 consid. 4.2.1 et les références ; ATF 115 III 97 consid. 4 et réf. cit., JdT 1991 II 47 ; TF 5P.459/2002 du 29 janvier 2003 consid. 2.2.1 ; CPF 16 décembre 2019/260 consid. IV/a/aa). La compensation résultant d'un acte formateur, seule est déterminante la question de savoir si elle a été ou non invoquée (à temps) dans la procédure ayant conduit au titre de mainlevée définitive ; en cas de réponse négative, rien ne s'oppose à ce qu'elle soit invoquée dans la procédure de mainlevée, même si la créance compensante était exigible avant la date du jugement à exécuter (TF 5D_43/2019 du 24 mai 2019 consid. 5.2.1 ; TF 4A_601/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.3 et les références ; Abbet, in Abbet/Veuillet [éd.], La mainlevée de l'opposition, n. 14 ad art. 81 LP ; Marchand, La compensation dans la procédure de poursuite, in JdT 2012 II p. 61 ss). L'autorité qui statue sur le fond – généralement la mieux placée pour apprécier si son prononcé comporte la condamnation pure et simple au paiement d'une somme d'argent déterminée – prononce la levée de l'opposition si les conditions en sont réunies (art. 42b al. 2 LVLP [loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; BLV 280.05] ; ATF 134 III 115 consid. 4.1 ; ATF - 52 - 107 III 60 consid. 3 [f]). Le débiteur fera valoir devant l'autorité du fond les moyens de défense que l'art. 81 al. 1 LP lui permet de présenter dans la procédure spéciale de mainlevée (ATF 107 III 60 consid. 3).

E. 15.3

En l'espèce, les appelantes ont expressément invoqué la compensation devant les premiers juges. Ceux-ci ont considéré que la créance de l'intimée, à hauteur de 4'364 fr. 50, et celle des appelantes, d'un montant total de 63'359 fr. 40, pouvaient être valablement compensées au sens des art. 120 ss CO. La dette de 4'364 fr. 50 étant ainsi éteinte par compensation, les appelantes étaient libérées au sens de l'art. 81 al. 1 LP, de sorte que l'autorité précédente a prononcé (chiffres IV et V du dispositif) à tort la mainlevée des oppositions pour ce montant. L'appel doit être admis sur ce point.

E. 16

En définitive, l'appel Y._____SA doit être rejeté et celui de A.H._____ et B.H._____ très partiellement admis, le jugement entrepris étant réformé en ce sens que les chiffres IV et V de son dispositif sont supprimés. Ce qui précède ne justifie pas de revoir le sort des frais judiciaires et dépens de première instance (cf. supra consid. 9). En effet, le jugement entrepris ne doit être modifié que sur un point très secondaire (cf. TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484). Vu le sort de l'appel Y._____SA, les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à son appel, arrêtés à 1'634 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5), doivent être mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante, qui succombe, doit verser des dépens de deuxième instance aux intimées, solidairement entre elles, arrêtés à 3'500 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

- 53 - Dans la mesure où A.H._____ et B.H._____ perdent sur l'essentiel de leurs conclusions en appel, il y a lieu de mettre les frais judiciaires relatifs à leur appel, arrêtés à 2'793 fr. (62 al. 1 TFJC), à leur charge (art. 106 al. 1 CPC ; TF 4A_207/2015 du 2 septembre 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 484), solidairement entre elles. Les appelantes, qui succombent sur l'essentiel, doivent verser des dépens de deuxième instance à l'intimée, arrêtés à 3'500 fr. (art. 3 al. 2 et 7 TDC).

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